

08/03/2017

Association des Copropriétaires GFC GALIOEN-FREGATTE-CARAVELLE, portiekenlaan à

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zaterdag 01/04/2017 à 09h30 (fin prévue 11h00)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

ordre du jour

1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 26/3/2016

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 2 et 3, sur l'année 2016.
Explication éventuel par le syndic.
Contrôle des comptes.
Approbation et décharge.
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.

En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Ventilation chauffage et eau chaude

* Le partage du chauffage et l'eau chaude est basé sur le relevé des compteurs individuels : pour le chauffage un compteur qui compte les heures et pour l'eau chaude un compteur d'eau.
Suite à un controle, il est paru que presque 20% des compteurs ne fonctionnent pas convenablement. Ces appareils seront réparés ou remplacés. Les frais sont privatifs.

Un controle nécessite l'accès à l'appartement ou le studio contrôlé. En cas ou le syndic n'a pas l'accès; il demandera la clé. Si le propriétaire concerné ne la donne pas, ou il ne coopère pas, le chauffage et l'eau chaude seront coupé.

* Dans le décompte du 30/6/2017, les consommations du 1/7/16 au 30/6/17 seront repris. Ensuite les consommations semestriels seront repris dans chaque décompte.

6. Etat des conduites communes du chauffage et l'eau chaude

7. l'état de la toiture - isolation

La toiture au dessus du 6ième étage, surtout au dessus du Caravelle, est en mauvais état et alors à rénover. En même temps, ce toit sera prévu d'isolation.

Il y a deux offres :

Discussion décision et financement.

Une procuration a été donné à un TC (dgar Vissers (C 0302), Jean-Pierre Dupont (F 0501) en Frans Christiaens (C 0503), désigné en 2016 et ayant le pouvoir d'en prendre les modalités d'exécution.

8. Peinture de la façade Caravelle

* Le 12/1/2016, la SA Isignia (le peintre) tout comme le bureau d'étude ont été condamnés pour payer une indemnité de 47.000 Euro pour le mauvais travail. Les parties sont allées en appel le 9/6/16.

L'avocat Versyp toutefois y est arrivé pour avoir les montants dû sur un compte bloqué. Il s'agit de 49.765 Euro.

* La firme A2Z a repeint la façade en 2012. Le travail n'est pas bon non plus. A2Z a promis de passer à des retouches en 2015 mais ils ne l'ont jamais fait. Le syndic les a contactés plusieurs fois, sans succès. Avocat Lambert les a mis en demeure. Egalement sans succès.

L'assemblée a à décider si cette affaire est à porter au tribunal.

9. Réparation - renouvellement des façades

La façade coté Caravelle a été peinte deux fois. Deux fois ce travail a échoué. Peintre encore une fois est alors inutile. Serait bien utile : couvrir la façade soit en crépi soit en plaquettes (tresa, céramique). Cette solution a comme avantage supplémentaire le fait que la façade pourrait être isolée.

Le conseil propose de désigner un bureau d'étude ayant comme tâche : étudier les différentes possibilités au niveau technique, esthétique et financière et ce pour toutes les façades du bâtiment.

Le but final serait d'en baser un plan étendu sur plusieurs années.

10. Parlophone - renouvellement du système

Il y a trois offres.

Décision et financement.

11. Protection contre le feu

Lors de l'assemblée de 2016, il a été décidé d'examiner quels mesures pourraient être prises afin d'augmenter la sécurité contre le feu dans le bâtiment.

Entre autres :

- remplacer les portes des appartements/studios par des portes coupe-feu.
- installer un éclairage de secours dans les escaliers et sur les paliers.
- installer une alarme, p.e. sur base d'une détection de fumée

12. Electricité dans les garages

Quelques propriétaires aimeraient avoir de l'électricité dans leur garage.

Dans un premier temps, il est à examiner quels garages sont demandeur.

Ensuite, il est à voir comment cela peut être accompli et combien cela coutera.

Finalement, une décision peut être prise.

Ceux qui sont intéressés en informent le syndic.

13. Destination des loyers de la conciergerie

- * Les loyers reçu en 2016 (3.800 Euro) seront imputé comme revenu dans le décompte du 30/6/17 afin de compenser les frais à la conciergerie dans la même année.
- * Les loyers reçus et encore à percevoir en 2017 sont encore à destiner.

14. Rénovation des appartements et studios

Lors des récents travaux de rénovation, pas mal de nuisance et du dégât ont été provoqués. Les propriétaires qui rénoveront doivent suivre ces consignes :

- * Informez d'avance le syndic des travaux, dites ce que vous allez faire, quand ces travaux commenceront et quand vous pensez les finir.
- * Mettez un message dans l'ascenseur ou dans le hall en bas et indiquez-y votre numéro de téléphone de sorte que vous pouvez être contacté en cas ou il y a des problèmes.
- * Ne faite pas des travaux bruyant pendant les weekends et les vacances scolaires. Ne démarrez pas avant 8h00 et terminez à 18h00.
- * Commences les travaux en bien fermant les aéras et les bouches d'air. De la poussière trouve son chemin dans des autres domiciles via ce chemin.
- * N'ouvrez en aucun cas des aéras technique. Des pierres tombantes risquent casser une conduite.

Au cas ou vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Frank Roussé

Conceil de copropriété : Serge Mulkers (G 0508), Thierry Van Damme (G 0108), René Vermander (gar 17) et Edgar Vissers (C 0302).