

11/04/2019

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires GFC GALION FREGATE CARAVELLE, portiekenlaan à westende

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
samedi 06/04/2019 de 13h30 à 17h10
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le	# quotités	#
	présent	4335.00	54
	représenté par procuration	3005.00	49
	absent	2550.00	47
	total	9890.00	150

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Serge Mulkers
Comptage de voix : M. Thierry Van Damme
Secrétaire : M. Frank Rouseré

Edgard Vissers quitte le conseil suite à la vente de son appartement. Guy Lomard (C 0101) prend sa place.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 07/04/2018

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
exécution :

- électricité dans les garages : OK
- les serrures des portes d'entrée a été changé vers un système de badges
- coller des autocollants sur les fenêtres des garages à l'entre étage n'est pas possible à cause des verres.
- la traduction de l'acte de base en Néerlandais est reportée.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 6 et 7 (2018) ont été vérifiés par Serge Mulkers.
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Serge Mulkers reste commissaire aux comptes.

Avec les frais de rénovation en vue, le syndic propose d'augmenter la contribution annuelle au fonds de réserve de 20.000 Euro à 50.000 Euro. Quelques propriétaires marquent leur désaccord. Puisque ce point n'est pas spécifiquement repris dans l'agenda, la proposition est retirée.

5. Etude de béton et facade par ABG

Kristof Janssen (ABG consultants) explique le rapport de l'état des façades. Le rapport indique au moyen de photos les faiblesses.

En résumé :

- vieillissement des joints et fissuration des briques de façade.
- altérence des joints souple.
- fuites dans l'étanchéité en dessous des terrasses du cinquième et sixième étage.
- la peinture des façades s'écaille.
- oxidation des profiles et attaches

- manque d'isolation en dessous des terrasses et dans les façades
- de la menuiserie vétuste, parfois encore avec du vitrage simple.
- hauteur des balustrades insuffisante

Une solution de la problématique peut se faire en phases. Une solution totale imposera un budget de quelque 3 millions Euro.

Afin de concrétiser un plan dans le futur, un comité technique est créé, ayant comme mission :

- phaser le projet
- par phase détailler ce qui est à faire
- préparer un financement
- déterminer le partage des frais se basant sur l'acte de base.
- juger si ABG consultants est à désigner pour suivre les travaux.

Dans ce comité : Raymond Van der Cammen (F0601), Jean-Pierre Dupont (F0501), Serge Mulkers (G0508), Johan De Meyer (F0201) et Jan Bruyneel (F0502).

6. Rénovation: phase 1

La phase la plus urgente est le renouvellement de l'étanchéité des toitures en dessous des terrasses du cinquième et sixième étage, tout comme l'isolation des murs de ces étages.

L'assemblée décide en unanimité d'y donner la priorité. Le CT se charge d'en donner priorité.

7. Escalier de secours

Dans le bloc Galion, il y a des studios situés en arrière du premier au quatrième étage. Aucun de ces flats ne peuvent être loués à des vacanciers puisque ne pas correspondant avec les décrets sur les logies.

Une solution est à chercher via placement d'un escalier de secours.

8. Evaluation d'équipe d'entretien

Le contrat avec PMR a été renoncé. Il prend fin le 31/12/19.

L'assemblée est d'accord de désigner Aqua Clean de Westende.

9. drainage de l'eau des terrasses

Afin d'éviter des infiltrations, les propriétaires du cinquième et sixième étage sont demandés de nettoyer régulièrement leurs terrasses, d'enlever les saletés dans les joints des carrelages et d'éviter que le sable bloque le drainage des eaux de pluie.

10. Conciergerie

La locataire qui loue la conciergerie depuis août 2017, ne paye plus régulièrement son loyer. Une procédure d'expulsion auprès du juge de paix a été entamée.

11. Galion: carrelages sur les paliers

Les carrelages autour des armoires des compteurs se sont affaiblis sur différents étages de la résidence Galion. L'entreprise de carrelage Vannieuwenhove a été invitée à vérifier cela. Les carrelages dans la même couleur ne sont plus disponibles. Une réparation locale sera faite.

12. Garages de toit arrière: toit vert

Le toit des garages à l'arrière de la résidence donne une impression plutôt désolante. Certains propriétaires ont suggéré d'installer un toit vert.

Il est à examiner si le toit supportera le poids. Un escalier de secours y doit encore placé.

13. Nouvelle loi sur la copropriété 2019

Une version coordonnée est à consulter sur le sire du syndic, sous la rubrique gestion de copropriété.

14. Règlement d'ordre intérieur (ROI) de 2019

Le conseil affinera le texte pour la prochaine assemblée.

15. Divers - propositions des propriétaires / locataires

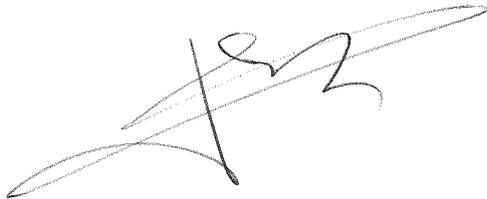
nihil

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 11/05/2019 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 06/08/2019 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré

Attention ! Regler le chauffage UNIQUEMENT avec le thermostat. Laisser les vannes des radiateurs TOUJOURS ouvertes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FRANK ROUSERÉ', written over a horizontal line.