

traduction libre

Rapport Assemblée générale res Seaflower dd 21 septembre 2019

Quorum

Il y a 52 propriétaires présents et / ou représentés pour un total de 6456 / 10.000 quotités. La réunion peut valablement délibérer.

0. Organisation de la réunion

- • désignation de 2 compteurs de voix

Mr Schoenmaeker et Vinckx sont nommés

- • nomination du président de l'assemblée générale & désignation du secrétaire

M. Lekane et M. Pattyn sont nommés présidents et Inter Service bvba est nommée secrétaire

1. Rapport financier période syndic Inter Service (01/09/2018-31/08/2019)

Les commissaires aux comptes rendent compte de leurs contrôles. Ils ont eu une connaissance régulière des différents documents tout au long de l'année et estiment que les comptes sont justes.

2. Approbation des comptes (01/09/2018-31/08/2019) et de la balance + décharge au syndic, comité de gérance ainsi qu'aux commissaires aux comptes : vote

Avec l'invitation à la réunion, chaque propriétaire a reçu un décompte pour la période 2018-2019.

Vote: approuvé à l'unanimité

Ont voté contre:

3. Désignation des commissaires aux comptes pour la durée d'un an : vote

Mme Muller et M. Vellemans sont à nouveau candidats

Vote: unanime

4. Travaux effectués durant la période 2018-2019

Divers travaux ont été réalisés au cours de l'année: renouvellement de l'éclairage de secours, isolation des conduites d'eau chaude, renouvellement des conduites de sous-sol, remplacement de la pompe de circulation travaux sur l'ascenseur et au-devant de l'immeuble.

5 Dossier infiltration d'eau : exposé situation à ce jour

Après beaucoup d'efforts, ces travaux ont finalement été repris jeudi dernier. L'architecte et l'entrepreneur se sont rencontrés ce jour-là en présence du syndic et de plusieurs membres du conseil de la copropriété. Il a été convenu que le joint, qui a été assez bien réalisé, devrait être refait puis réexaminé la structure après approbation du fabricant des produits. Le sceau a été installé hier et sera testé la semaine prochaine. Une fois que l'architecte aura fourni la méthode de finition, cela sera fait et cela sera également utilisé pour la gouttière arrière. Les autres points sont également abordés afin que le travail soit traité dans les plus bref délais.

6. Présentation dossier renouvellement de l'entrée de l'immeuble : explication, cout, planning

Le syndic a été chargé de faire un dossier pour la rénovation totale du hall d'entrée. Cela comprend la rénovation des sols, l'interphone, les boîtes aux lettres et la peinture. Le but est de donner une valeur ajoutée au bâtiment en créant une vue contemporaine plus fraîche. La première estimation des coûts est de 40 000 euros pour l'ensemble. Le syndic demande par un vote d'indiquer si les présents sont pour ou contre cet investissement. Ces travaux pourraient ensuite être exécutés au plus tôt dans la période 2021-2022. Les présents optent pour le renouvellement des boîtes au lettre et de la parlophonie. Cela sera élaboré pour la prochaine assemblée générale en détail.

7. Budget ressources opérationnelles/extraordinaires + fixation des provisions pour la période 2019-2020+ fonds de réserve : vote

La provision est fixée à 130 000 euros

La provision est approuvée à l'unanimité et est payée en 3 parties: octobre, janvier et mai.

Le fonds de réserve est approuvé avec 5650 des quotités, ont voté contre : les app 6E, 7B, 4J, 6B, 3C et 7A. Le fonds de réserve doit être versé en juin.

8. Nouvelle loi sur la copropriété et règlement d'ordre intérieur

Tout le monde a reçu une copie des règles avec leur invitation. Ces règles se composent de 3 parties. La première partie dans laquelle la VME peut travailler et dans laquelle les règles de vie du bâtiment sont déterminées. Une deuxième partie avec l'aspect plus juridique de l'organisation et une troisième partie sur le GDPR.

Ce règlement entre en vigueur immédiatement, mais sera à nouveau proposés l'année prochaine pour approbation finale, de sorte que certains commentaires ou défauts puissent toujours être mis en œuvre. Chaque résident doit reconnaître et suivre ces règles. Le locataire doit donc être informé de ce document.

9. Présentation planning pour les années à venir pour l'entretien de l'immeuble

Pour rendre la gestion du bâtiment un peu plus facile et plus claire, un plan a été préparé avec les travaux à venir. L'intention est d'utiliser ce plan pour également augmenter les budgets afin de réaliser tout cela.

10. Evaluation nouveau système de parking Dynastielaan + problème de stationnement dans le garage

Depuis le 1er juillet, une nouvelle politique de stationnement est appliquée à La Panne. Pour Dynastielaan, cela signifie un parking payant entre le 1er juin et le 30/09 + un parking payant les week-ends et les vacances scolaires belges. Cela a eu pour résultat que les gens se garent sauvagement dans le bâtiment cet été. Cela ne

peut pas être toléré. Les personnes qui possèdent une place de stationnement ont payé pour cela et paient un supplément pour les frais du bâtiment. Quiconque choisit de ne pas avoir une place de stationnement doit donc comprendre qu'il ne peut pas stationner où il veut. Pour 7,00 € par jour, vous pouvez vous garer dans la rue, ce qui est très raisonnable.

11. Contrat de nettoyage : évaluation + planning des travaux

Le contrat avec l'équipe de nettoyage a été examiné et une meilleure planification des travaux supplémentaires est prévue. L'horaire sera affiché. Les personnes présentes demandent toujours de demander d'autres devis.

12. Enlèvement du plastique au tour des poutre dans le garage : vote

Un certain nombre de propriétaires demandent si le plastique autour des poutres peut être enlevé. La raison est qu'ils ne passent plus en dessous.

La réunion a convenu à l'unanimité de permettre aux propriétaires qui le souhaitent d'enlever le plastique à la hauteur de leur parking, à leurs propres frais et en consultation avec les voisins.

13. Conciergerie : situation ce jour + nouvelle piste de réflexion: vote.

La vente du concierge n'a pas réussi. Avec la nouvelle politique de stationnement en tête et la demande de garages, nous avons eu l'idée de rénover ce bâtiment en 3 garages. Un exercice a déjà été fait et 2 garages réguliers et 1 très grand garage peuvent être réalisés. Prix de revient pour cette conversion sans le côté administratif +/- 20 000 euros

Le prix de détail attendu des garages + parking doit au moins être égal au montant du concierge avec l'avantage qu'il ne peut plus y avoir de nuisance sur une terrasse ou similaire ... Si cette idée est soutenue, elle peut être approfondie.

Voter 3606 points de quota sont contre 2584 sont contre. Un fichier sera élaboré et renvoyé. En attendant, vous pouvez bien sûr chercher plus loin pour la vente du bâtiment et du garage.

14. Dégradation du verre dans les balustrade : propositions de changement collectif

Un certain nombre de propriétaires notent que le verre des balustrades commence à se dégrader. Nous aimerions cartographier le problème et le résoudre ensemble pour réduire le prix

15. Avis

12h30 probablement fin de la réunion

signature du procès-verbal de l'assemblée générale par toutes les personnes présentes