

Bijzondere Algemene Vergadering - Assemblée Générale Extraordinaire

RESIDENTIE WELLINGTON - RÉSIDENCE WELLINGTON

Agenda – Ordre du Jour

- | | |
|---|---|
| 1. Opening : bijzondere Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum | 1. Ouverture : l'Assemblée Générale Extraordinaire et vérification du quorum de présence |
| 2. Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene vergadering | 2. Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire |
| 3. Aanstellen Secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering | 3. Nomination du Secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire |
| 4. Aanstellen nieuwe leden van de Raad van mede-eigendom | 4. Nomination de nouveaux membres du Conseil de copropriété |
| 5. Project dakisolatie | 5. Projet isolation du toit |
| 6. Vergelijking en toelichting offertes | 6. Comparer et expliquer offres |
| 7. Aanwerving conciërge | 7. Recrutement conciërge |
| 8. Staat conciërgewoning | 8. Etat actuel de la conciergerie |

Agenda – Ordre du Jour

- 9.** Huur studio
- 10.** Beleidsnota en visieplan + budgetvoorstel
- 11.** Voorstel opbouw reservefonds
- 12.** Volgende Buitengewone Algemene Vergadering
- 13.** Jaarlijkse Algemene Vergadering
- 14.** Sleutelkast in inkomhal

- 9.** Location studio
- 10.** Note d'orientation et vision d'avenir + proposition de budget
- 11.** Proposition d'élever le fonds de réserve
- 12.** Nouvelle date : Assemblée Générale Extraordinaire
- 13.** l'Assemblée Générale annuelle
- 14.** Placer une armoire à clés

Agendapunt 1

Opening van de bijzondere Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum

Point de l'ordre du jour 1

Ouverture de l'Assemblée Générale Extraordinaire et vérification du quorum de présence

Agendapunt 2

Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene vergadering

- Dhr. Pol Devaere

STEMMING 50% + 1

Point de l'ordre du jour 2

Nomination du président de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Mr. Pol Devaere

VOTE 50 % + 1

Agendapunt 3

Aanstellen Secretaris van deze Bijzondere Algemene Vergadering

- Mevr. Annie Dieleman

STEMMING 50 % + 1

Point de l'ordre du jour 3

Nomination du Secrétaire de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Mme. Annie Dieleman

VOTE 50 % + 1

Agendapunt 4

Aanstellen nieuwe leden van de Raad van mede-eigendom

- Dhr. Tom Mestdagh
- Dhr. Frank Vlaeminck

STEMMING 50 % + 1

Point de l'ordre du jour 4

Nomination de nouveaux membres du Conseil de copropriété

- Mr. Tom Mestdagh
- Mr. Frank Vlaeminck

VOTE 50 % + 1

Agendapunt 5

Project dakisolatie

- Wettelijk deadline = 01/01/2020, daarna verhuur verboden
- Zie adviesverslag ir. Deconinck

Point de l'ordre du jour 5

Projet isolation du toit

- Date limite légale = 01/01/2020, location interdite par la suite
- Voir rapport consultatif de l'ingénieur Deconinck

Project dakisolatie

- Gewenste timing :

- * Aanstellen architect : vandaag
- * Architect maakt lastenboek op voor 09/07/2019
- * Offertes aannemers binnen tegen ten laatste 21/08/19
- * Aanstellen aannemers : BAV 28/09/2019
- * Uitvoering vanaf 01/09/2019

Projet isolation du toit

- Timing souhaité :

- * Nommer un architecte: aujourd'hui
- * L'architecte établit un cahier des charges avant le 09/07/2019
- * Recevoir les offres au plus tard le 21/08/19
- * Nomination des entrepreneurs : AGE 28/09/2019
- * Mise en oeuvre à partir du 01/09/2019

Project dakisolatie

- Werkwijze :

- * Wegnemen bankirai terrassen zonder recup
- * Plaatsen isolatie + dakafdichting EPDM
- * Plaatsen nieuwe bankirai terrassen

Projet isolation du toit

- Méthode de travail :

- * Supprimer les terrasses de bankirai sans récup
- * Installation d'isolant + joint de toit EPDM
- * Placer de nouvelles terrasses de bankirai

Project dakisolatie

- Geschat budget :

- * 220.000 euro
- * incl. bankirai, architect, veiligheidscoördinatie, lift/kraanwerk
- * keuze duurzame materialen (+/- 40 jaar)

Projet isolation du toit

- Budget total estimé :

- * 220.000 euros
- * incl. bankirai, architecte, coordination de la sécurité, travaux d'élévateur/de grue télescopique
- * choix de matériaux durables (+/- 40 ans)

Vergelijking en toelichting offertes van ingenieurs-architecten + aanstellen architect voor project dakisolatie

Comparer et expliquer offres d'ingénieurs + nomination ingénieur pour le projet isolation du toit

KANDIDAAT/ CANDIDAT	PRIJS/ PRIX	PRIJSBASIS/ BASE DE PRIX	EINDPRIJS/ PRIX FINAL
BOSSCHEM Luc (Nazareth) = KANDIDAAT/CANDIDAT 1	5.650 €	Vaste prijs incl. 9 werfbezoeken/vergaderingen Bijkomende vergaderingen à 260 €/ bezoek Prix fixe, 9 visites comprises, visite suppl. à 260 €	5.650 € (VAST/FIXE)
RABAUT Laurenz (Diksmuide) = KANDIDAAT/CANDIDAT 2	9.600 €	Vaste prijs inclusief 6 werfbezoeken Prix fixe, 6 visites comprises	9.600 € (VAST/FIXE)
DECONINCK Ignace (Veurne) = KANDIDAAT/CANDIDAT 3	8,50 %	Op totaal der facturen (schatting 137.000 €) Sur le total des factures (estimé 137.000 €)	11.645 € (SCHATTING/ESTIMATION)

OPGELET/ATTENTION : ALLE PRIJZEN HIER EXCL. BTW / TOUS LES PRIX ICI HORS TVA (21%)

STEMMING 6A : Aanstellen ingenieur-architect	50 % + 1	VOTE 6A : Nomination ingénieur-architecte	50 % + 1
STEMMING 6B : Keuze ingenieur-architect :	2/3	VOTE 6B : Choix ingénieur-architecte	2/3

Aanwerving conciërge

- Globale indruk tot op heden positief (tweetalig, inzet, beleefdheid, voorkomend)
- Bespreking gevolgdde aanwervingsprocedure tot op heden
- Toelichting juridisch advies + speciale ontslagclausules in arbeidscontract
- takenpakket conciërge
- Conciërge is neutraal persoon t.o.v. elke mede-eigenaar en voert geen taken uit voor individuele mede-eigenaars (zwartwerk, aansprakelijkheid, kwaliteitsgarantie,...)
- Enkel de syndicus oefent taak van werkgever uit : Klachten en suggesties formuleren aan de syndicus, niet aan de conciërge

Recrutement concierge

- Impression globale à ce jour positif (bilingue, engagement, courtoisie, présence)
- Explication de la procédure suivie de recrutement à ce jour
- Explication des conseils juridiques + clauses spéciales de licenciement dans le contrat de travail
- Les fonctions du concierge
- Le concierge est une personne neutre vis-à-vis de chaque copropriétaire et n'effectue pas de tâches pour chaque copropriétaire (travail non déclaré, responsabilité, garantie de qualité, etc.)
- Seul le syndic exerce les fonctions de l'employeur : Veuillez vous plaindre et faire des suggestions au syndic et pas au concierge

Huidige staat conciërgewoning

- Huidig accommodatie dateert van 1978 en werd quasi permanent bewoond geweest
- is uitgeleefd
- niet meer hedendaags

État actuel de la conciergerie

- L'accomodation actuelle date de 1978 et a été habitée de manière quasi permanente
- usée
- non plus contemporaine

Voorstel renovatie : voorleggen offertes en keuze aannemer

- Voorstel tot éénmalige aanpak, als oplossing terug conform maken voor enkele decennia (badkamer, keuken,elektriciteit, boiler en rookmelders)
- Keuze voor één totaalrenovator voor dit project (prijs, aansprakelijkheid, werfplanning,...)

STEMMING 2/3

Proposition rénovation : offres de prix et choix entrepreneur

- Proposition d'une approche profonde, solution pour plusieurs décennies (salle de bain, cuisine, installation électrique, boiler, détecteur de fumeur)
- Choix d'un rénovateur total pour ce projet (prix, responsabilité, planification, etc.)

VOTE 2/3

Vergelijking van de prijsoffertes en keuze aannemer

Comparaison des offres de prix et choix entrepreneur

- Aannemer/Entrepreneur 1 : MORLITERM (Veurne-Furnes) : 24,706,48 € incl. BTW/TVA comprise
- Aannemer /Entrepreneur 2 : STRUKTURO (Oostende-Ostende) : 25,425,45 € incl. BTW/TVA comprise
- Aannemer /Entrepreneur 3 : MORTIER (Koksijde-Coxyde) : 29,298,35 € incl. BTW/TVA comprise
- Aannemer /Entrepreneur 4 : SCHOLLIER (Sint-Idesbald) : 32,774,61 € incl. BTW/TVA comprise

STEMMING 2/3

VOTE 2/3

Goedkeuring voor huur studio voor de conciërge in het gebouw voor de duur van de werken (ongeveer 1 maand)

- Periode : najaar 2019, na de zomervakantie
- Wij zoeken : gemeubelde studio in ons gebouw
- Mede-eigenaars met een gemeubelde studio te huur of te koop, die willen verhuren voor ongeveer 1 maand, gelieve asap uw voorwaarden en beschikbaarheidsperiodes kenbaar te maken bij de syndicus
- Prijs : Volgens aanbod, marktconform

STEMMING 2/3

Approbation location studio dans le bâtiment pour le concierge pendant les travaux (à peu près un mois)

- Période : automne 2019, après les vacances d'été
- Nous cherchons : un studio meublé dans notre immeuble
- Les copropriétaires avec un studio meublé à louer ou à vendre, qui veulent mettre en location pour environ 1 mois, veuillez faire savoir le syndic vos conditions et les périodes de disponibilité
- Prix : Selon disponibilité, conforme au marché

VOTE 2/3

Beleidsnota en visieplan + budgetvoorstel :

- Zie beleidsnota bij de uitnodiging
- Projecten moeten uitgevoerd worden
- Timing van elk is vrij dringend
- Budgetbedragen zijn een schatting per project (totaal van alle projecten samen, ligt niet hoger, indien uitgevoerd volgens voorgestelde timing (prijzen stijgen))
- **Wij beantwoorden uw ingezonden vragen**

Note d'orientation et vision d'avenir + proposition de budget :

- Voir note d'orientation jointe à l'invitation
- Chaque projet doit être réalisé
- Le calendrier de chacun est plutôt urgent
- Les montants du budget sont une estimation par projet (le total de tous les projets combinés n'est pas supérieur, s'il est mis en œuvre conformément au calendrier proposé (les prix montent))
- **Nous répondons à vos questions soumises à l'avance**

Voorstel opbouw reservefonds en goedkeuring

- Totaal budget : **3.000.000,00 euro**
- Spreiding over **5 jaar vanaf 29/06/2019**
- Op te vragen bedrag per jaar : 600.000,00 euro te verdelen over twee schijven per jaar
- Eerste schijf ten bedrage van 300.000,00 euro te betalen tegen 01/10/2019

- Dit agendapunt omvat enkel de goedkeuring voor het aanvullen van het reservefonds ; de individuele (sub-) projecten worden volgens de voorgestelde planning eerst nog uitvoerig besproken en pas uitgevoerd na goedkeuring/stemming van de betreffende offertes op de volgende AV's of BAV's

STEMMING 50 % + 1

Proposition d'élever le fonds de réserve et approbation

- Budget total : **3.000.000,00 euros**
- À étendre sur **5 ans à partir du 29/06/2019**
- Montant à payer par an : 600.000,00 euros, à partager en deux tranches par an
- Première tranche de 300.000,00 euros à payer pour le 01/10/2019

- Ce point de l'ordre du jour ne comprend que l'approbation d'élever le fonds de réserve ; les (sous-) projets individuels sont d'abord discutés en détail conformément au planning proposé et ne sont mis en œuvre qu'après l'approbation/ le vote des offres correspondantes sur les AG ou les AGE suivants

VOTE 50 % + 1

Nieuwe datum : Buitengewone Algemene Vergadering op 28 september 2019 voor goedkeuren offertes dakwerken en brandcentrale

- Aanvragen van de nodige offertes voor de dakwerken tijdens de zomerperiode.
- Voorbereiden project brandveiligheid mits aanvragen offertes voor brandcentrale met toebehoren als basis voor dit project

Nouvelle date : Assemblée Générale Extraordinaire le 28 septembre 2019 pour approuver les offres de prix pour les travaux au toit et l'installation d'une centrale anti-incendie

- Pendant la période d'été, nous allons demander toutes des offres de prix pour les travaux au toit.
- Préparation du projet de sécurité incendie en demandant des offres pour une centrale anti-incendie avec accessoires, qui servira de base à ce projet.

Verplaatsen jaarlijkse Algemene Vergadering naar eind november 2019

- Omwille van organisatorische redenen, is het onmogelijk om de jaarlijkse Algemene Vergadering te laten doorgaan zoals statutair voorzien (op 9 november 2019).
- Na de geplande BAV van 28 september 2019 hebben de raad van mede-eigendom en de syndicus minstens 6 à 8 weken nodig om een volgende Algemene Vergadering correct te organiseren, overlappend werken is uitgesloten.
- Wij stellen daarom voor om de jaarlijkse Algemene Vergadering voor dit jaar te agenderen op **zaterdag 30 november 2019**.

STEMMING 50 % + 1

Déplacer l'Assemblée Générale annuelle vers fin novembre 2019

- Pour des raisons d'organisation, il est impossible de faire procéder à l'Assemblée Générale annuelle comme prévu dans les statuts (au 9 novembre 2019).
- Après l'AGE prévue du 28 septembre 2019, le conseil de copropriété et le syndic ont besoin d'au moins 6 à 8 semaines pour préparer une Assemblée Générale suivante de façon correcte, des organisations qui se chevauchent sont exclus.
- Nous proposons donc de placer l'Assemblée Générale annuelle de cette année **le samedi 30 novembre 2019**.

VOTE 50 % + 1

Plaatsen van sleutelkast in inkomhal

- Zwarte hangkast, 120 cm lang, 70 cm hoog en 20 cm diepte, voorzien van 2 scharnierdeuren, waarin achteraf een aantal cijferslotsleutelkluisjes worden gemonteerd volgens behoefte. Kast te plaatsen centraal op de linker muur in de inkomhall.
- Zie voorstel huurovereenkomst bij de uitnodiging die een terugverdieneffect beoogt.
- Zie ook het algemeen verzoek om geen beroep te doen op privaatieve dienstverleningen vanwege de conciërge en zijn aansprakelijkheid hieromtrent.

STEMMING 14A : Toelating voor plaatsing	2/3
STEMMING 14B : Keuze aannemer	2/3
STEMMING 14C : Toelating verhuur op jaarbasis	50 % + 1

Placer une armoire à clés dans le hall d'entrée

- Une armoire suspendue noire, 120 cm de longueur, 70 cm de hauteur et 20 cm de profondeur, équipé de 2 portes à charnières, dans laquelle ensuite plusieurs casiers à clefs numériques sont installés. À installer au milieu du mur gauche dans le hall d'entrée.
- Voir la proposition de contrat de location jointe à l'invitation qui vise un effet de récupération.
- Voir également la demande générale de ne pas compter sur les services privés du concierge et sa responsabilité à cet égard.

VOTE 14A : Autorisation de placement l'armoire	2/3
VOTE 14B : Choix d'entrepreneur	2/3
VOTE 14C : Approbation de louer à l'année	50 % + 1

Plaatsen van sleutelkast in inkomhal : Vergelijking offertes en keuze aannemer **Placer une armoire à clés dans le hall d'entrée : Comparaison des offres de prix et choix entrepreneur**

- **Aannemer/Entrepreneur 1 : MORLITERM (Veurne-Furnes) : 689,00 € incl. BTW/TVA comprise**
- Aannemer/Entrepreneur 2 : SCHOLLIER (St-Idesbald) : 721,16 € incl. BTW/TVA comprise
- Aannemer/Entrepreneur 3 : MORTIER (Koksijde-Coxyde) : 889,35 € incl. BTW/TVA comprise
- Aannemer/Entrepreneur 4 : STRUKTURO (Oostende-Ostende) : 1143,45 € incl. BTW/TVA comprise

STEMMING 14A : Toelating voor plaatsing	2/3	VOTE 14A : Autorisation de placement l'armoire	2/3
STEMMING 14B : Keuze aannemer	2/3	VOTE 14B : Choix d'entrepreneur	2/3
STEMMING 14C : Toelating verhuur op jaarbasis	50 % + 1	VOTE 14C : Approbation de louer à l'année	50 % + 1

Bedankt - Merci