

P.A. Albert I laan 234  
8620 NIEUWPOORT  
Tel. nr. : 058/23.65.82  
Fax nr : 058/23.03.15

N.V. EURO-IMMO  
Albert I laan 234

8620 DE PANNE

Geachte ,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Bijzondere Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zondag 11/04/1999 om 09.30 uur,  
**in de zaal "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 te 8630 Veurne.**

**Gezien de belangrijkheid van deze vergadering zowel in uitvoering als in kostprijs vragen wij aan de eigenaars zo talrijk mogelijk aanwezig te zijn.**

De mede-eigenaars worden verzocht bij de ingang van de zaal de aanwezigheidslijst te tekenen en de volmachten die zij eventueel van andere eigenaars ontvingen af te geven.

**DAGORDE :**

- 1/ **Herstelling dak**
- 2/ **Herstelling verwarmingsinstallatie**

Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de Bijzondere Algemene Vergadering, wordt verzocht bijgaande volmacht mede te geven aan een andere mede-eigenaar of aan een lid van de raad van beheer op te sturen.

**Een onvoldoend aantal aanwezigen en/of volmachten, verplicht ons immers tot een nieuwe algemene vergadering, en dus tot bijkomende kosten aan de mede-eigenaars ( 10.000 Fr. )**

Met hoogachting  
Voor de voorzitter  
N.V. EURO-IMMO  
Vertegenwoordigd door  
N.V. PATRIMON  
Vertegenwoordigd door  
Luc WILLE  
Gedelegeerd - bestuurder

**VOLMACHT**

Ondergetekende : N.V. EURO-IMMO

Eigenaar van appartement/studio nr. F0 in de Res. Wellington  
geeft hierbij volmacht voor de Bijzondere Algemene Vergadering van 11/04/99

\* aan mede-eigenaar :

\* aan een lid van de raad van beheer, P.A. Albert I laan 234 te 8620 Nieuwpoort

\* ALGEMENE VOLMACHT

\* VOLMACHT VOOR DE PUNTEN VAN DE DAGORDE DOOR MIJ NIET  
INGEVULD

\* Doorhalen wat niet past

**DAGORDE :**

1/

2/

Datum :

Eigenhandig te schrijven  
" Goed voor volmacht "

**Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington**  
**Association des Co-proprétaires Rés. Wellington**

Aantal quotiteiten: 213

Nombres de quotités: 213

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 11/04/1999  
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 11/04/1999

DAGORDE/ORDRE DU JOUR	JA/OUI	NEE/NON	ONTH./ABST.
1/ Herstelling dak Réparation toit			
2/ Herstelling verwarmingsinstallatie Réparation installation chauffage			

P.A. Albert I laan 234  
8620 NIEUWPOORT  
Tel. nr. : 058/23.65.82  
Fax nr : 058/23.03.15

EURO-IMMO N.V.  
Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Cher ,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l' Assemblée Générale Extra-ordinaire de la Résidence Wellington qui se tiendra le dimanche 11/04/1999 à 09H30  
**dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.**

**Vu l' importance de cette réunion tant qu' en exécution qu' en prix de revient nous vous demandons d' être présents aussi nombreux que possible.**

Les co-propriétaires sont priés de signer la liste de présence à l' entrée de la salle de réunion et de remettre les procurations éventuelles reçues d' autres propriétaires.

ORDRE DU JOUR :

- 1/ Réparation toit.**
- 2/ Réparation installation chauffage.**

Les co-propriétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration soit à un co-propriétaire qui se rendra à l' assemblée générale, soit à un membre du Conseil d' Administration ( éventuellement par adresse au Syndic ).  
Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée avec les frais, pertes de temps et ennuis que cela comporte ( 10.000 Fr. ).

Veillez agréer l' expression de nos sentiments distingués.

Pour le Président  
N.V. Euro-Immo  
Le Syndic  
Représenté par  
N.V. Patrimon  
Représenté par  
L. Wille  
Le Délégué

**Association des Co-propriétaires Res. Wellington**

Nombres Quotités :

**PROCURATION**

Le soussigné : EURO-IMMO N.V.

Propriétaire de l' appartement/Studio nr. dans la Rés. Wellington  
donne par la présente procuration pour l' Assemblée Générale Extra-ordinaire du 11/04/99

\* au co-propriétaire :

\* au membre du Conseil d' Administration, P.A. Albert I laan 234  
à 8620 Nieuwpoort.

\* PROCURATION GENERALE

\* PROCURATION POUR LES POINTS CI-APRES ( PRIERE DE COMPLETER )

\* Biffer la mention inutile

**ORDRE DU JOUR :**

1/

2/

Date :

Compléter à la main  
" Bon pour procuration "

Signature

**Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington**  
**Association des Co-propriétaires Rés. Wellington**

Aantal quotiteiten:  
Nombres de quotités:

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 11/04/1999  
LETTRÉ DE VOTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D.D. 11/04/1999

DAGORDE/ORDRE DU JOUR	JA/OUI	NEE/NON	ONTH./ABST.
1/ Herstelling dak Réparation toit			
2/ Herstelling verwarmingsinstallatie Réparation installation chauffage			

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington dd. 11/04/1999.

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING  
DD.11/04/1999.

In aantal eigenaars :		Afwezig :	24
Aanwezig :	33	Tot.vert. :	60
Volmachten :	27		----
	---		84
	60		
In aantal duizendsten :		Afwezig :	2763
Aanwezig :	3984	Tot.Vert.:	7237
Volmachten :	3253		-----
	-----		10000
	7237		

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden, zodat de algemene vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen. De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 09.40uur. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Bijzondere Algemene Vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door de Heren Wille en Neyt en Mevr. Dieleman.

De voorzitter verduidelijkt dat deze Bijzondere Algemene Vergadering werd bijeengeroepen om te verduidelijken :

- 1) welke beslissingen er werden genomen sinds de algemene vergadering van 7/11/98
- 2) hoe de volgorde van de uit te voeren werken werd bepaald.

De voorzitter deelt mede dat op de vergadering van de raad van beheer van 30/01/1999 volgende beslissingen werden genomen :  
Het loon van de conciërge werd lichtjes verhoogd en wel als volgt :

de voordelen in natura (3.000fr.) worden niet meer afgetrokken van haar nettoloon. Deze voordelen in natura zijn wel in haar brutoloon opgenomen om in orde te zijn met de sociale wetgeving en fiscaliteit. Volgens de basisakte moet de conciërge gehuisvest worden op kosten van de gemeenschap en over water kunnen beschikken.

Elektriciteit is ten hare laste. De forfaitaire vergoeding voor haar verbruikskosten (vroeger 1.500 fr. per maand) werd nu opgetrokken naar 3.850 fr. per maand. Deze kosten werden opgegeven als kosten eigen aan de werkgever zodat er geen RSZ dient op betaald te worden.

De raad van beheer heeft tevens beslist dat de conciërge ter beschikking staat de maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag vanaf 8.00 - 12.00 en van 14.00 - 18.00 uur. De zaterdag en de zondagvoormiddag van 8.30 - 12.00 uur. De nieuwe CAO-regeling voor conciërge bepaalt dat er maar 39 uren per week mogen worden gewerkt.

Op de algemene vergadering werd beslist dat een inventaris diende te worden opgemaakt van de uit te voeren werken en deze te rangschikken in orde van hoogdringendheid.

De raad van beheer heeft de beslissing genomen de noodverlichting in de trappenhall aan te brengen (kostprijs 57.405fr.).

Dit was een dringend uit te voeren werk betreffende de brandveiligheid van het gebouw.

De brandweer van De Panne heeft naar aanleiding van het ongeval op paasmaandag (een benzinetank van een wagen die uitgelopen was in de ondergrondse garages) gemeld dat er nog onregelmatigheden werden vastgesteld in de Res. Wellington. In de ondergrondse garages zijn geen verluchtungskokers voorzien. De toegangsdeuren tot de privatieven dienen branddeuren te zijn met een brandweerstand (rf) van minimum een 1/2 uur. Het gebrek aan een nooduitgang op de technische verdieping enz.

De raad van beheer heeft tevens beslist om een nazicht te laten uitvoeren van de parlefooninstallatie. Op een luidspreker na zou de installatie in orde zijn.

De storingen die zich voordoen zouden van de parlefoontoestellen in de privatieven zelf voortkomen.

De syndicus heeft informatie ingewonnen en het zou nu mogelijk zijn om via de bestaande bekabeling van de parlefonie zowel een parlefoontoestel als een videofoontoestel aan te sluiten. Iedere eigenaar zou zijn eigen keuze kunnen maken. Alleen zou in de inkomhall een camera moeten aangebracht worden. Dit punt kan eventueel op de dagorde van de volgende algemene vergadering geplaatst worden.

De voorstellen voor het verfraaien van de inkomhall, het plaatsen van telefoontoestellen in de liften, de betonanalyse en de opvraging van het



reservefonds zullen op de dagorde van de volgende algemene vergadering worden geplaatst.

De voorzitter vraagt om een studiebureau (ABG consulting) aan te stellen om een betonanalyse uit te voeren (kostprijs 46.000 fr. exclusief 21% BTW).

De algemene vergadering gaat hiermede unaniem en zonder opmerkingen akkoord.

De resultaten kunnen dan op de volgende vergadering worden besproken.

De voorzitter deelt mede dat er twee punten op de dagorde van deze bijzondere algemene vergadering werden weerhouden omdat deze punten niet alleen noodzakelijk zijn maar ook dringend.

Hij merkt op dat deze herstellingen klaarblijkelijk reeds langere tijd hadden moeten plaatsvinden maar dat de huidige syndicus pas nu de opdracht heeft gekregen om deze punten uit te werken.

## DAGORDE

### 1. Herstelling dak

Verschillende eigenaars van de 7de en 8ste verdieping hebben problemen met waterinfiltraties met als gevolg schade aan plafond en muren. De voorzitter merkt op dat de syndicus de werken had kunnen laten uitvoeren gezien hij verplicht is bewarende maatregelen te nemen om verdere schade te voorkomen. Het bijeenroepen van een algemene vergadering was dus niet echt vereist, maar wij zijn van mening dat, gezien de omvang der werken, het een daad van goed beheer is, dat de mede-eigenaars hierover op voorhand worden ingelicht. Wanneer de roofing van het dak niet wordt vernieuwd zal ook het betonijzer in de gewelven door chloriden worden aangetast zodat het betonijzer zal roesten met alle gevolgen vandien.

De syndicus heeft vier prijsoffertes opgevraagd en alle firma's hebben bevestigd dat de roofing aan vervanging toe is. Het probleem is het vervangen van de betegeling van het terras. De betegeling bestaat uit platen van 300 kg het stuk. Deze platen bestaan uit één stuk en lopen af naar het gebouw. Aan de gevel van het gebouw werden ook geen slabben aangebracht.

De voorzitter stelt dat de syndicus problemen heeft om de toegang tot het dak te verlenen om de firma's toe te laten een degelijke prijsofferte op te stellen. Volgens de basisakte dienen alle eigenaars de toegang tot hun privaatief te verlenen aan de syndicus of aan zijn aangestelde in geval van hoogdringendheid (zie basisakte p.5 en R7).

De voorzitter stelt dat diverse firma's werden aangesproken om een prijsopgave op te maken. De firma's N.V.LUMCO DAKWERKEN van Gent, ATAB dakdichtingssystemen van Antwerpen met bijkantoor in Gistel, HURO van

Staden en de firma MISSINNE Geert van Izegem (Roeselarestraat 686) hebben gereageerd en een prijsofferte opgestuurd.

Volgende werken werden aangevraagd :

Wegnemen en afvoeren van de bestaande bevloeringselementen, wegnemen van de bestaande balustrade en windschermen + stapelen voor hergebruik, onderkappen van opgaande muren en plaatsen van slabben, vernieuwen van tapbuizen, vernieuwen roofing, herplaatsen betegeling op regelbare tegeldragers en terugplaatsen balustrades en windschermen.

De gemetste opbergbakken (2 in het totaal) voor het opbergen van zetel en tuingerief, worden wel afgebroken maar het terugmetsen is niet in de offerte opgenomen.

De firma LUMCO stelt voor om een mobiele kraan te huren voor het aan- en afvoeren van de materialen. Het type van de nieuwe afdichting bestaat uit 1 laag Elastolum 4 dikte 4 mm en een tweede laag Elastolum 4 dikte 4 mm. Kostprijs voor alle uit te voeren werken 2.988.714 fr. + 6% BTW(179.323 fr.)= 3.168.037 fr.

Een waarborg : BEVADgarantie van 10 jaar op waterdichtheid wordt gegeven.

De firma ATAB voorziet 1 laag bitumineuze hechtvernis, 1 laag Polygum Turbo T Mec 4 en 1 laag Polygum Turbo AR Mec 4. Door deze firma wordt een benaderende totaalprijs gegeven van 4.014.973 fr. + 6%BTW(240.898 fr.)= 4.255.871 fr.

Alle materialen dienen langs de lift te worden vervoerd. De BEVADgarantie wordt onder voorbehoud gegeven.

De firma HURO voorziet een onderlaag Polyflex 4 mm en een bovenlaag Plyflex 4A en werkt ook met een mobiele kraan.

BEVADgarantie van 10 jaar. De totale prijs bedraagt 3.494.400 fr. + 6%BTW(209.664 fr.)= 3.704.064 fr.

De firma MESSINNE stelt voor 1 laag aanhechtingsprimer P3, daarop warme bitumen een laag van 4mm APP als onderlaagd en een toplaag van 4 mm APP(Polygum turbo) met een betegeling van Marluxtegels op tegeldragers. Tevens is het plaatsen van 3 luchtkokers in de ondergrondse parking in de prijs inbegrepen.

Totaalprijs : 1.274.130 fr. + 6% BTW (76.448 fr.)= 1.350.578 fr.

Deze firma geeft ook een garantie van 10 jaar.

De voorzitter stelt duidelijk dat er een enorm prijsverschil is tussen de firma Missinne en de andere firma's. Gezien de prijsofferte pas zaterdag 10/04/1999 is ontvangen, kon de solvabiliteit van deze firma nog niet worden gecontroleerd. Het opgegeven registratienummer dient nog op zijn juistheid nagezien te worden.

De voorzitter vraagt na bespreking te stemmen voor het volgende :

Indien de firma Missinne solvabel is en een correct registratienummer heeft, aan hem de werken toe te vertrouwen.

Indien er problemen zijn met betreffende firma dienen de werken uitgevoerd te worden door de firma Lumco.

Uitslag van de stemming :

Ja : 6.954

Neen : 0

Onth. : 283

De syndicus zal de eigenaars verwittigen wanneer de werken zullen aanvangen en hoe lang ze vermoedelijk zullen duren.

## 2. Herstelling verwarmingsinstallatie

De voorzitter deelt mede dat er twee prijsoffertes werden opgevraagd om de verwarmingsinstallatie terug optimaal te doen werken.

De firma DECLERCQ uit Izegem (installateur van de installatie) heeft de defecte ketel hersteld.

Mr. Devaere deelt mede onder voorbehoud dat de gasmaatschappij voor nieuwe aansluitingen een premie toekent ten bedrage van 10.000 fr.(per privaatief?). De aansluiting zou gratis zijn maar de omvormingen in het verwarmingslokaal samen met het plaatsen van nieuwe verwarmingsketels zouden kunnen gefinancierd worden met de ontvangen premies. De syndicus deelt mede dat de drukexpansievaten (3 in totaal) en de tweewegventielen (82) met bijhorende kamerthermostaten aan vervanging toe zijn. Na controle is gebleken dat niet alle uurtellers correct het verbruik weergeven, hetgeen de syndicus niet zal toelaten een juiste afrekening op te stellen.

Verdeling van de verwarming.

Op vraag van enkele eigenaars werd de verdeling vande kosten (onderhoud en verbruik) van de verwarming opnieuw bekeken.

De syndicus zal tegen de volgende algemene vergadering een voorstel uitwerken teneinde het onderhoud in de gemeenschappelijke kosten te verrekenen volgens het aantal bewoonbare eenheden en voor het verbruik een verdeelsleutel voor te stellen op basis van een percentage (20%) verlies en 80% volgens verbruikte uren.

Er zal tevens navraag gedaan worden of het verbruik van een studio in vergelijking met het verbruik van een appartement correct weergegeven wordt door de uurtellers.

De dagorde uitgeput zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 11 uur45.

De Panne, 26/04/99

N.V. Euro-Immo  
Albert I laan 234  
8620 Nieuwpoort

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington dd. 11/04/1999.

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING  
DD.11/04/1999.

In aantal eigenaars :			
Aanwezig :	33	Afwezig :	24
Volmachten :	27	Tot.vert. :	60
	---		----
	60		84
In aantal duizendsten :			
Aanwezig :	3984	Afwezig :	2763
Volmachten :	3253	Tot.Vert.:	7237
	-----		-----
	7237		10000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden, zodat de algemene vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 09.40 uur. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Bijzondere Algemene Vergadering.

De syndicus is vertegenwoordigd door de Heren Wille en Neyt en Mevr. Dieleman. De voorzitter verduidelijkt dat deze Bijzondere Algemene Vergadering werd bijeengeroepen om te verduidelijken :

- 1) welke beslissingen er werden genomen sinds de algemene vergadering van 7/11/98
- 2) hoe de volgorde van de uit te voeren werken werd bepaald.

De voorzitter deelt mede dat op de vergadering van de raad van beheer van 30/01/1999 volgende beslissingen werden genomen :

Het loon van de conciërge werd lichtjes verhoogd en wel als volgt :

De voordelen in natura (3.000fr.) worden niet meer afgetrokken van haar nettoloon.

Deze voordelen in natura zijn wel in haar brutoloon opgenomen om in orde te zijn met de sociale wetgeving en fiscaliteit. Volgens de basisakte moet de conciërge gehuisvest worden op kosten van de gemeenschap en over water kunnen beschikken. Elektriciteit is ten hare laste. De forfaitaire vergoeding voor haar verbruikskosten (vroeger 1.500 fr. per maand) werd nu opgetrokken naar 3.850 fr. per maand. Deze kosten werden opgegeven als kosten eigen aan de werkgever zodat er geen RSZ dient op betaald te worden.

De raad van beheer heeft tevens beslist dat de conciërge ter beschikking staat de maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag vanaf 8.00 - 12.00 en van 14.00 - 18.00 uur. De zaterdag en de zondagvoormiddag van 8.30 - 12.00 uur. De nieuwe CAO-regeling voor conciërge bepaalt dat er maar 39 uren per week mogen worden gewerkt.

Op de algemene vergadering werd beslist dat een inventaris diende te worden opgemaakt van de uit te voeren werken en deze te rangschikken in orde van hoogdringendheid.

De raad van beheer heeft de beslissing genomen de noodverlichting in de trappenhall aan te brengen (kostprijs 57.405fr.).

Dit was een dringend uit te voeren werk betreffende de brandveiligheid van het gebouw.

De brandweer van De Panne heeft naar aanleiding van het ongeval op paasmaandag (een benzinetank van een wagen die uitgelopen was in de ondergrondse garages) gemeld dat er nog onregelmatigheden werden vastgesteld in de Res. Wellington. In de ondergrondse garages zijn geen verluchtungskokers voorzien. De toegangsdeuren tot de privatieven dienen branddeuren te zijn met een brandweerstand (rf) van

minimum een 1/2 uur. Het gebrek aan een nooduitgang op de technische verdieping enz.

De raad van beheer heeft tevens beslist om een nazicht te laten uitvoeren van de parlefooninstallatie. Op een luidspreker na zou de installatie in orde zijn.

De storingen die zich voordoen zouden van de parlefoontoestellen in de privéruimten zelf voortkomen.

De syndicus heeft informatie ingewonnen en het zou nu mogelijk zijn om via de bestaande bekabeling van de parlefonie zowel een parlefoontoestel als een videofoonstelsel aan te sluiten. Iedere eigenaar zou zijn eigen keuze kunnen maken. Alleen zou in de inkomhall een camera moeten aangebracht worden.

Dit punt kan eventueel op de dagorde van de volgende algemene vergadering geplaatst worden.

De voorstellen voor het verfraaien van de inkomhall, het plaatsen van telefoontoestellen in de liften, de betonanalyse en de opvraging van het reservefonds zullen op de dagorde van de volgende algemene vergadering worden geplaatst.

De voorzitter vraagt om een studiebureau (ABG consulting) aan te stellen om een betonanalyse uit te voeren (kostprijs 46.000 fr. exclusief 21% BTW).

De algemene vergadering gaat hiermede unaniem en zonder opmerkingen akkoord. De resultaten kunnen dan op de volgende vergadering worden besproken.

De voorzitter deelt mede dat er twee punten op de dagorde van deze bijzondere algemene vergadering werden weerhouden omdat deze punten niet alleen noodzakelijk zijn maar ook dringend.

Hij merkt op dat deze herstellingen klaarblijkelijk reeds langere tijd hadden moeten plaatsvinden maar dat de huidige syndicus pas nu de opdracht heeft gekregen om deze punten uit te werken.

## **DAGORDE**

### **1. Herstelling dak**

Verschillende eigenaars van de 7de en 8ste verdieping hebben problemen met waterinfiltraties met als gevolg schade aan plafond en muren. De voorzitter merkt op dat de syndicus de werken had kunnen laten uitvoeren gezien hij verplicht is bewarende maatregelen te nemen om verdere schade te voorkomen.

Het bijeenroepen van een algemene vergadering was dus niet echt vereist, maar wij zijn van mening dat, gezien de omvang der werken, het een daad van goed beheer is, dat de mede-eigenaars hierover op voorhand worden ingelicht.

Wanneer de roofing van het dak niet wordt vernieuwd zal ook het betonijzer in de gewelven door chloriden worden aangetast zodat het betonijzer zal roesten met alle gevolgen van dien.

De syndicus heeft vier prijsoffertes opgevraagd en alle firma's hebben bevestigd dat de roofing aan vervanging toe is. Het probleem is het vervangen van de betegeling van het terras. De betegeling bestaat uit platen van 300 kg het stuk.

Deze platen bestaan uit één stuk en lopen af naar het gebouw. Aan de gevel van het gebouw werden ook geen slabben aangebracht.

De voorzitter stelt dat de syndicus problemen heeft om de toegang tot het dak te verlenen om de firma's toe te laten een degelijke prijsofferte op te stellen. Volgens de basisakte dienen alle eigenaars de toegang tot hun privaatief te verlenen aan de syndicus of aan zijn aangestelde in geval van hoogdringendheid (zie basisakte p.5 en R7).

De voorzitter stelt dat diverse firma's werden aangesproken om een prijsopgave op te maken. De firma's N.V.LUMCO DAKWERKEN uit Gent, ATAB dakdichtingssystemen uit Antwerpen met bijkantoor te Gistel, HURO uit Staden en de firma MISSINNE Geert uit Izegem (Roeselarestraat 686) hebben gereageerd en een prijsofferte opgestuurd.

Volgende werken werden aangevraagd :

Wegnemen en afvoeren van de bestaande bevloeringselementen, wegnemen van de bestaande balustrade en windschermen + stapelen voor hergebruik, onderkappen van opgaande muren en plaatsen van slabben, vernieuwen van tapbuizen, vernieuwen roofing, herplaatsen betegeling op regelbare tegel dragers en terugplaatsen balustrades en windschermen.

De gemetste opbergbakken (2 in het totaal) voor het opbergen van zetel en tuingerief, worden wel afgebroken maar het terugmetsen is niet in de offerte opgenomen.

De firma LUMCO stelt voor om een mobiele kraan te huren voor het aan- en afvoeren van de materialen. Het type van de nieuwe afdichting bestaat uit 1 laag Elastolum 4 dikte 4 mm en een tweede laag Elastolum 4 dikte 4 mm. Kostprijs voor alle uit te voeren werken 2.988.714 fr. + 6% BTW(179.323 fr.)= 3.168.037 fr. Een waarborg : BEVAD-garantie van 10 jaar op waterdichtheid wordt gegeven.

De firma ATAB voorziet 1 laag bitumineuze hechtvernis, 1 laag Polygum Turbo T Mec 4 en 1 laag Polygum Turbo AR Mec 4. Door deze firma wordt een benaderende totaalprijs gegeven van 4.014.973 fr. + 6%BTW(240.898 fr.)= 4.255.871 fr. Alle materialen dienen langs de lift te worden vervoerd. De BEVAD-garantie wordt onder voorbehoud gegeven.

De firma HURO voorziet een onderlaag Polyflex 4 mm en een bovenlaag Plyflex 4A en werkt ook met een mobiele kraan. BEVAD-garantie van 10 jaar. De totale prijs bedraagt 3.494.400 fr. + 6%BTW(209.664 fr.)= 3.704.064 fr.



De firma MISSINNE stelt voor 1 laag aanhechtingsprimer P3, daarop warme bitumen een laag van 4mm APP als onderlaag en een toplaag van 4 mm APP(Polygum turbo) met een betegeling van Marluxtegels op tegeldragers.

Tevens is het plaatsen van 3 luchtkokers in de ondergrondse parking in de prijs inbegrepen. Zij werkt ook met een mobiele kraan.

Totaalprijs : 1.274.130 fr. + 6% BTW (76.448 fr)= 1.350.578 fr.

Deze firma geeft ook een garantie van 10 jaar.

De voorzitter stelt duidelijk dat er een enorm prijsverschil is tussen de firma Missinne en de andere firma's. Gezien de prijsofferte pas zaterdag 10/04/1999 is ontvangen, kon de solvabiliteit van deze firma nog niet worden gecontroleerd.

Het opgegeven registratienummer dient nog op zijn juistheid nagezien te worden.

De voorzitter vraagt na bespreking te stemmen voor het volgende :

Indien de firma Missinne solvabel is en een correct registratienummer heeft, aan hem de werken toe te vertrouwen.

Indien er problemen zijn met betreffende firma dienen de werken uitgevoerd te worden door de firma Lumco.

Uitslag van de stemming :

Ja : 6.954

Neen : 0

Onth. : 283

De syndicus zal de eigenaars verwittigen wanneer de werken zullen aanvangen en hoe lang ze vermoedelijk zullen duren.

## 2. Herstelling verwarmingsinstallatie

De voorzitter deelt mede dat er twee prijsoffertes werden opgevraagd om de verwarmingsinstallatie terug optimaal te doen werken.

De firma DECLERCQ uit Izegem (installateur van de installatie) heeft de defecte ketel hersteld.

Mr. Devaere deelt mede onder voorbehoud dat de gasmaatschappij voor nieuwe aansluitingen een premie toekent ten bedrage van 10.000 fr.(per privaatief?). De aansluiting zou gratis zijn maar de omvormingen in het verwarmingslokaal samen met het plaatsen van nieuwe verwarmingsketels zouden kunnen gefinancierd worden met de ontvangen premies. De syndicus deelt mede dat de drukexpansievaten (3 in totaal) en de tweewegventielen (82) met bijhorende kamerthermostaten aan vervanging toe zijn. Na controle is gebleken dat niet alle uurtellers correct het

verbruik weergeven, hetgeen de syndicus niet zal toelaten een juiste afrekening op te stellen.

Verdeling van de verwarming.

Op vraag van enkele eigenaars werd de verdeling vande kosten (onderhoud en verbruik) van de verwarming opnieuw bekeken.

De syndicus zal tegen de volgende algemene vergadering een voorstel uitwerken teneinde het onderhoud in de gemeenschappelijke kosten te verrekenen volgens het aantal bewoonbare eenheden en voor het verbruik een verdeelsleutel voor te stellen op basis van een percentage (20%) verlies en 80% volgens verbruikte uren. Er zal tevens navraag gedaan worden of het verbruik van een studio in vergelijking met het verbruik van een appartement correct weergegeven wordt door de uurtellers.

De dagorde uitgeput zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 11uur45.

Les décisions suivantes ont été prises depuis l'assemblée générale du 7/11/99.

- salaire concierge augmenté de 3000 fr. *par le conseil de gérance le 30/1/99*

- elle recoit une somme de 3850 fr. au lieu de 1500 fr. pour les frais de consommations *répétition.*

- elle travaille le lundi, mardi, jeudi et vendredi du 8-12, et du 14-18 et le samedi et dimanche matin du 8h30 au 12h. *C.C.T. 39 heures.*

Elle ne peut travailler que 39h par semaine.

- l'éclairage de secours dans la cage de l'escalier = 57405 fr. est nécessaire en cas d'incendie

- le lundi de Pâques, les pompiers ont du venir pour une voiture qui avait perdu de l'essence dans les parkings. Ils n'ont pas pu aérer parcequ'il n'y a pas d'aération. Ils ont aussi constaté que les portes des appartements ne sont pas des portes RF (résistance feu) et qu'il n'y a pas de sortie de secours au 8e étage. Ce sont des points qu'on devra mettre en ordre. *dans les prochains mois.*

- le conseil de gérance a aussi fait vérifier l'installation parlephone. Tout est en ordre sauf un haut parleur qui ne fonctionne pas.

Il y a plusieurs parlephones dans les privatives qui sont en dérangement et qui doivent être remplacés par les propriétaires.

Le syndic s'est informé auprès de l'électricien et il serait possible de raccorder un parlephone ainsi qu'un vidéophone en utilisant les câbles existants. Chaque propriétaire fait ce qu'il désire. On devrait seulement placer un caméra dans le hall

Nous allons mettre ce point sur l'ordre du jour à l'assemblée Générale en novembre.

- Les propositions pour embellir le hall d'entrée, et mettre des téléphones dans les ascenseurs, l'analyse du béton et le retrait du fond de réserve seront aussi mises sur l'ordre du jour à l'assemblée générale en novembre.

Le président demande de consulter un bureau d'étude (ABG consulting) pour faire une analyse du béton (prix : 46000 fr. excl. TVA) Nous allons discuter les résultats à la prochaine réunion.

2 points de l'ordre du jour de l'assemblée d'aujourd'hui doivent être traités maintenant.

LE TOIT : si le renouvellement de la toiture n'est pas fait, le fer dans le béton va rouiller avec toutes les conséquences de suite.

Le syndic a demandé 4 offres de prix.

Toutes les firmes ont confirmé qu'on doit renouveler le roofing. Le problème est le remplacement du carrelage de la terrasse. Ce carrelage se compose des plaques de 300 kg par pièce.

Le syndic a aussi des problèmes pour donner accès au toit aux firmes pour qu'ils puissent faire leur offre de prix.

Suivant l'acte de base, tous les propriétaires sont obligés de donner accès à leur privative au syndic

Ordre du jour : réparation du toit :

Les firmes suivantes ont donné leur offre du prix. pour les travaux suivants.

Enlever les carrelages (300kg par piece), enlever les balustrades et les brises-vent, mettre en chantier de ces pieces.

Renouveler le roofing, remettre un autre carrelage de 50sur 50 et remettre les balustrades et brise vent.

Les bacs en briques , fait pour les meubles de la terrasse doivent être enlever.

Les remettre sera pour compte du propriétaire de l'étage technique.

1. Firme S.A. LUMCO : 3.168.037 Fr. (10 ans BEVAD garantie) (avec une grue)
2. Firme ATAB : 4.255.871 Fr. (transport des materiaux par les assenceurs )
3. Firme S.A. HURO : 3.704.064 fr. (10 ans BEVAD garantie ) ( avec une grue)
4. Firme MISSINNE : 1.350.578 fr. /10 ans BEVAD-garantie ) (avec une grue)

Reparation chauffage.