

P.A. Euro-Immo N.V.
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

Geachte ,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Res. Wellington, die doorgaat op zaterdag 10/11/2001 om 09.30 uur, **in de zaal "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 te 8630 Veurne.**

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/ Toelichting van de betonrenovatie door Ir. Hermans M. en het nemen van de nodige beslissingen dienaangaande.
- 2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 11/11/00.
- 3/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 07/07/01.
- 4/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/00 - 30/9/01 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.
- 5/ Herstelling dak.
- 6/ Herstellingen aan valven, contactpunten en individuele tellers.
- 7/ Voorstellen geformuleerd door mede-eigenaars.
 - a/ statuut conciergerie.
 - b/ plaatsen waterontharder.
 - c/ doorgeven van alle gegevens (naam, volledig adres, enz.) aan alle mede-eigenaars.
 - d/ wijze van opstellen van dagorde en verslag van de algemene vergadering.
 - e/ wijze van stemmen op de algemene vergadering.
 - f/ aanpassen van de basisakte volgens de nieuwe wetgeving.
- 8/ Diversen.
 - behandelen insecten.

Iedere mede-eigenaar die niet zelf aanwezig kan of wil zijn op de 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.

Met hoogachting
Voor de voorzitter
N.V. Euro-Immo
Luc Wille



Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington,

Aantal Quotiteiten :

VOLMACHT

Ondergetekende : EURO - IMMO N.V.

*Eigenaar van appartement/studio nr. in de Res. Wellington
geeft hierbij volmacht voor de Algemene Vergadering van 10/11/01*

** 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/

3/

4/

5/

6/

7 a/

7 b/

7 c/

7 d/

7 e/

7 f/

Datum :

*Eigenhandig te schrijven
" Goed voor volmacht "*

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

Ondergetekende EUROIMMO
Eigenaar van appartement/studio/gar./park./ nr.
Aantal Quotiteiten:

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 10/11/2001
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 10/11/2001

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Beslissing verdere uitvoering van de betonrenovatie door Ir. Hermans M. 1/ Décision réalisation rénovation du béton par Ir. Hermans M.</i>			
<i>2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 11/11/00. 2/ Approbation rapport de l'assemblée générale d.d. 11/11/00</i>			
<i>3/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 07/07/01. 3/ Approbation rapport de l'assemblée générale extra-ordinaire d.d. 07/07/01</i>			
<i>4/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/00 - 30/9/01 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 4/ Approbation du décompte période 1/10/00 - 30/9/01 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i>			
<i>5/ Herstelling dak. 5/ Réparation toit.</i>			
<i>6/ Herstellingen aan valven, contactpunten en individuele tellers. 6/ Réparations aux valves, points contacts et compteurs individuels.</i>			
<i>7 a/ statuut conciërgerie. 7 a/ statut conciërgerie.</i>			
<i>7 b/ plaatsen waterontharder. 7 b/ placement adoucisseur.</i>			
<i>7 c/ doorgeven van alle gegevens aan andere mede-eigenaars. 7 c/ communiquer de tous donnés aux autres propriétaires.</i>			
<i>7 d/ wijze van opstellen dagorde en verslag. 7 d/ manière de rédiger orde du jour et rapport.</i>			
<i>7 e/ wijze van stemmen. 7 e/ manière de voter.</i>			
<i>7 f/ aanpassen basisakte. 7 f/ adaptation de l'acte de base.</i>			

Association des Co-propriétaires Res. Wellington
P.A. Euro-Immo N.V.
Albert I laan 234
8620 NIEUWPOORT
Tel. nr. : 058/23.65.82
Fax nr : 058/23.03.15

Nieuwpoort, 27/10/2001

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Cher ,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 10/11/2001 à 09H30 dans la salle "De Zonnebloem", Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.

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/ Explication de l' étude du beton par Ir. Hermans M. et de prendre les mesures nécessaires.*
- 2/ Approbation rapport de l' assemblée générale d.d. 11/11/00.*
- 3/ Approbation rapport de l' assemblée générale extra-ordinaire d.d. 07/07/01.*
- 4/ Approbation du décompte de la période 1/10/00 - 30/09/01 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.*
- 5/ Réparation toit.*
- 6/ Réparation aux valves, points contacts et compteurs individuels.*
- 7 Propositions formulés par des co-propriétaires.*
 - a/ Statut conciergerie.*
 - b/ placement adoucisseur.*
 - c/ communiquer de tous donnés aux autres propriétaires.*
 - d/ manière de rédiger l' ordre du jour et rapport.*
 - e/ manière de vote sur l' assemblée générale.*
 - f/ adaptation de l' acte de base suivant la loi sur la co-propriété.*
- 8/ Divers.*
 - traitement insectes.*

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.

Veillez agréer l' expression de nos sentiments distingués.

Pour le Président
N.V. Euro-Immo
Le Syndic
L. Wille



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 du 10/11/01*

** 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/

3/

4/

5/

6/

7 a/

7 b/

7 c/

7 d/

7 e/

7 f/

Date :

Compléter à la main

“ Bon pour procuration “

Signature

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

Ondergetekende *EUROIMMO2*
Eigenaar van appartement/studio/gar./park./ nr.
Aantal Quotiteiten:

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D. 10/11/2001
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 10/11/2001

<i>DAGORDE/ORDRE DU JOUR</i>	<i>JA/OUI</i>	<i>NEE/NON</i>	<i>ONTH./ABST.</i>
<i>1/ Beslissing verdere uitvoering van de betonrenovatie door Ir. Hermans M.</i> <i>1/ Décision réalisation rénovation du béton par Ir. Hermans M.</i>			
<i>2/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 11/11/00.</i> <i>2/ Approbation rapport de l'assemblée générale d.d. 11/11/00</i>			
<i>3/ Goedkeuring verslag buitengewone algemene vergadering d.d. 07/07/01.</i> <i>3/ Approbation rapport de l'assemblée générale extra-ordinaire d.d. 07/07/01</i>			
<i>4/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/00 - 30/9/01 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.</i> <i>4/ Approbation du décompte période 1/10/00 - 30/9/01 avec décharge au conseil d'administration et au syndic</i>			
<i>5/ Herstelling dak.</i> <i>5/ Réparation toit.</i>			
<i>6/ Herstellingen aan valven, contactpunten en individuele tellers.</i> <i>6/ Réparations aux valves, points contacts et compteurs individuels.</i>			
<i>7 a/ statuut conciërgerie.</i> <i>7 a/ statut conciërgerie.</i>			
<i>7 b/ plaatsen waterontharder.</i> <i>7 b/ placement adoucisseur.</i>			
<i>7 c/ doorgeven van alle gegevens aan andere mede-eigenaars.</i> <i>7 c/ communiquer de tous donnés aux autres propriétaires.</i>			
<i>7 d/ wijze van opstellen dagorde en verslag.</i> <i>7 d/ manière de rédiger orde du jour et rapport.</i>			
<i>7 e/ wijze van stemmen.</i> <i>7 e/ manière de voter.</i>			
<i>7 f/ aanpassen basisakte.</i> <i>7 f/ adaptation de l'acte de base.</i>			

Vereniging M.e. Res. Wellington
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne
Tel. nr.: 058/23 65 82 058/41 29 56
Fax nr.: 058/23 03 15 058/41 02 10

Nieuwpoort, 14/12/2001

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Geachte,

Ingesloten sturen wij U het verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Res. Wellington dd. 10/11/2001

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DD. 10/11/2001

In aantal eigenaars :

Aanwezig :	28	Afwezig :	38
Volmachten :	18	Tot. vert.:	46
	---		---
Tot.vert.	46	Totaal :	84

In aantal tienduizendsten :

Aanwezig :	3.476	Afwezig :	4.170
Volmachten :	2.354	Tot.vert.:	5.830
	-----		-----
Tot.vert.:	5.830	Totaal :	10.000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

De voorzitter, Mr. Devaere, opent de vergadering om 9u45. Hij verwelkomt van harte de mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering. De syndicus is vertegenwoordigd door de Heer Neyt en Mevrouw Dieleman.

De voorzitter vraagt dat de algemene vergadering screen zou verlopen. De vele punten dienen kort en correct te worden behandeld. Er zullen geen ellenlange discussies worden gehouden. Ieder eigenaar heeft een stembrief ontvangen die na elk punt onmiddellijk dient te worden ingevuld.

De voorzitter deelt mede dat de heer Ir. Hermans werd uitgenodigd voor de studie, het lastenboek en de ontvangen prijsoffertes van de betonrenovatie toe te lichten.

De voorzitter gaat verder met de punten van de dagorde.

ER WERDEN 46 STEMBRIEVEN AFGEGEVEN DIE EEN TOTAAL AANTAL EENHEDEN VAN 5.830 VERTEGENWOORDIGEN. EEN STEMBRIEF WERD NIET TERUG AFGEGEVEN (93 EENHEDEN EN ZIJN DUS NIET OPGENOMEN IN DE TELLING.

DAGORDE

1/ Toelichting betreffende betonrenovatie door Mr. Ir. Hermans en het nemen van de nodige beslissingen dienaangaande.

De voorzitter deelt mede dat op de algemene vergadering d.d. 11/11/2000 door de vereniging van de mede-eigenaars werd beslist om uit te zien naar een andere ingenieur voor de betonrenovatie. Dhr. Hermans, die ook werd aangesteld omdat er een dringend probleem was ontstaan in de ondergrondse parking en dit tot eenieders voldoening heeft opgelost, werd opnieuw gecontacteerd voor de betonrenovatie van het gebouw.

De voorzitter geeft het woord aan Mr. Ir. Hermans, die zijn studie volledig toelicht. De aanneming omvat de werken van burgerlijke bouwkunde voor de herstelling van de buitenoppervlakten van de dragende betonelementen van het gebouw (kolommen, balken). De vermoedelijke kostprijs bedraagt 1.750.000 Bef (43.381,36 Euro). De werfinrichting is in deze prijs niet inbegrepen. Hoe de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd is nog te bepalen (hangbrug, stelling).

Na een uitvoerige bespreking wordt door de algemene vergadering overeengekomen dat Mr. Hermans zijn opdracht verder moet uitwerken en de nodige gedetailleerde prijsoffertes moet opvragen. Een buitengewone algemene vergadering zal bijeengeroepen worden om de definitieve beslissing te nemen. De syndicus zal samen met de uitnodiging van de buitengewone algemene vergadering de vergelijkende prijstabel meesturen. De eigenaars die interesse hebben kunnen een kopij van de studie aanvragen bij Mevr. Dieleman Annie, Agentschap Euro-Immo op het gelijkvloers van het gebouw, tijdens de openingsuren. De voorzitter bedankt Mr. Ir. Hermans voor zijn uitleg waarop deze de vergadering verlaat. Gezien de evolutie van de besprekingen dient er niet over dit punt te worden gestemd.

2/ Goedkeuring verslag Algemene Vergadering dd. 11/11/2000.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de vorige statutaire Algemene Vergadering.

Daarna gaat men over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
5408	123	103	103

3/ Goedkeuring verslag buitengewone Algemene Vergadering d.d. 07/07/2001.

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn betreffende het verslag van de buitengewone Algemene Vergadering d.d. 07/07/2001.

Men gaat over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
5378	0	359	0

4/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2000-30/09/2001 met kwijting aan de raad van beheer en de syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de algemene kosten, in vergelijking met het vorig boekjaar, gestegen zijn met 25.656 Bef.

Het totaal van de personeelskosten is verhoogd (op deze afrekening werd het abonnement van de telefoon meegeteld). De normale onderhoudskosten zijn met ongeveer 7.000 Bef gedaald. De kosten voor het verbruik van elektriciteit algemene delen, parking en lift, zijn vermeerderd doordat de laatste trimester van het vorig boekjaar (=eindafrekening van de maatschappij d.d. 10/2000) bij de drie trimesters van huidig boekjaar gevoegd werd waardoor we in de toekomst terug een volledig jaar kunnen aanrekenen.

Minder kosten voor onderhoud sanitaire installatie en betonstudie maar hogere uitgaven aan erelonen advocaat en expertises. Meer kosten voor het verbruik van water en de taks op het waterverbruik.

Alle andere kosten zijn op een indexverhoging na gelijk gebleven.

De kosten voor verbruik en onderhoud verwarming zijn gevoelig gestegen. Er werden 26000 liter huisbrandolie aangerekend. Een stock van 1.200 liter is nog aanwezig in de tank, de opbrengst ervan zal dienen om de tank die niet meer zal dienen leeg te maken.

De gemiddelde kostprijs per liter is gestegen van 11,51 Bef naar 12,59 Bef, de prijs per uur verwarming is verhoogd van 18,393 Bef naar 26,646 Bef.

Wat de omschakeling van de verwarming betreft is alles goed verlopen, binnen de vooropgestelde termijn en prijs.

De voorzitter deelt mede dat Mevr. Gignez de boekhouding volledig en grond heeft nagezien. Mevrouw Gignez neemt het woord zegt dat de boekhouding correct is bij gehouden.

Alle facturen en bankuittreksels werden gecontroleerd en juist bevonden. De afrekeningen werden correct opgemaakt en er werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De voorzitter bedankt Mevr. Gignez voor haar prestaties.

Hij vraagt of er opmerkingen zijn betreffende de boekhouding, de balansen en de afrekeningen.

Men gaat over tot de stemming over de goedkeuring van de afrekening periode 1/10/2000-30/09/2001 en van de kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONT.	NIET GESTEMD
5436	226	75	0

5/ Herstelling dakterras.

Na de buitengewone algemene vergadering d.d. 7/07/2001 werd door de syndicus, in samenspraak met de raad van beheer, Mr. Denys Frank van de firma West Engineering BVBA aangesteld als ingenieur. Hij heeft een lastenboek opgesteld en 27 aannemingsbedrijven aangeschreven op 17 augustus 2001. Slechts één offerte was binnen op 17/09/2001. Daarop heeft de syndicus gevraagd om de totaal uit te voeren werken uit te splitsen en voor iedere activiteit afzonderlijk (wegnemen aluminium balustrade, herstellen roofing en wegbreken en terugplaatsen betegeling) een aannemer te contacteren en de werken te coördineren. De firma Vandamme, die de vernieuwing van de volledige dakbedekking voorzag, zou bereid zijn om de werken uit te voeren en de dakbedekking te laten herstellen door de firma Atab (veel voordeliger).

De vermoedelijke kostprijs bedraagt 1.079.408 Bef voor het wegnemen van de bevoering en het terugplaatsen van een bevoering in bankirai. De reparatiewerken aan de roofing en de waterdichtheid van het terras worden in regie uitgevoerd maar geraamd door de firma ATAB op 171.520 Bef. Het wegnemen en terugplaatsen van de balustrades wordt geraamd op 273.454 Bef + 75.000 Bef. voor de windschermen en tussenschotten..

Het totaal uit te geven bedrag voor het in orde brengen van het terras en het dak bedraagt ongeveer 1.599.382 Bef + BTW (6%) 95.963 Bef. = 1.695.345 Bef. + ereloon ingenieur (60.000 Bef + BTW (21%) 12.600 Bef = 72.600 Bef.

Totaal 1.695.345 Bef + 72.600 Bef. = 1.767.945 Bef. Onvoorziene kosten 106.000 Bef = 1.873.945 Bef.

De prijsoffertes van de firma's Vandenberghe en Aluform liggen duidelijk hoger.

De voorzitter deelt mede dat de firma ATAB alle nodige werken zal uitvoeren volgens de eisen gesteld in de T.V.191 van de W.T.C.D.. Wanneer een onderhoudscontract ondertekend wordt (30 fr./m² = ongeveer 11.000 fr. per jaar) is de firma ATAB zelfs bereid de tienjarige waarborg op waterdichtheid van het volledig dak te garanderen.

In het aannemingscontract is een boete van 1.000 Bef voorzien per kalenderdag vertraging. Het bedrag van 325.306 Bef, door Missinne niet gefactureerd, zal in mindering gebracht worden van deze werken.

Na een uitvoerige bespreking vraagt de voorzitter over te gaan tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
4983	326	268	160

6/ Herstellingen aan valven, contactpunten en individuele tellers.

Tijdens het afgelopen boekjaar (juist voor de vorige algemene vergadering) heeft er zich een kortsluiting voorgedaan in de elektriciteit van de verwarmingsinstallatie van het gebouw.

Deze kortsluiting werd veroorzaakt door defecte valven en contactpunten. De eigenaars van deze privatieven hebben hiervoor een factuur ontvangen.

Na het probleem besproken te hebben werd door de raad van beheer en de syndicus besloten dat de kosten voor het noodzakelijk vervangen van defecte valven, contactpunten en individuele tellers, gemeenschappelijke kosten zijn in plaats van privatieve.

Men stelt voor om deze kosten af te trekken van het bedrag van de reserve verwarming.

De voorzitter vraagt te stemmen over de goedkeuring hiervoor.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
5351	0	0	386

7/ Voorstellen geformuleerd door de mede-eigenaars

7a Statuut van de conciërge

Mr. Brankaer vraagt een gedetailleerde onkost van de conciërgerie. Deze zijn duidelijk vermeld op de detailafrekening. De totale kosten bedragen 787.391 Bef.

De conciërge, Mevr. Dauchy, wordt op 24/02/2002 vijf en zestig jaar. Mevr. Dauchy is nog niet van plan om met pensioen te gaan.

De voorzitter vraagt te stemmen over het principe van een conciërge los van de persoon.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
5285	0	352	100

7b Plaatsen waterontharder.

De syndicus heeft een vijftal prijsoffertes opgevraagd. Het is zeer moeilijk om de ontvangen prijsoffertes te vergelijken. De kostprijs schommelt tussen 162.405 Bf en de 384.000 Bf exclusief 6% BTW. De volgende firma's werden aangesproken : Verfaillie, Vercalo II, Eurowater, Watrex en Dewitte Culligan.

Men moet weten dat :

1. Een toestel dat het water ontkalkt vermindert de druk van het water.
 2. Het toestel moet voldoende capaciteit hebben tijdens de piekperiodes d.w.z. volgens het verbruikte volume (volumetrisch). Het ongelijk waterverbruik zorgt voor meer zoutverbruik aangezien in de winterperiode de ontharder zal spoelen alvorens zijn capaciteit bereikt is. Dit is noodzakelijk om bacterievorming tegen te gaan.
 3. Het zoutverbruik bedraagt minimum 1.500 kg zout per jaar.
Het spoelwaterverbruik 100 m³ per jaar.
 4. Het afsluiten van een onderhoudscontract.
- Rekening houdend met dit alles, overweegt men een studie van het probleem door een neutrale en onafhankelijke instelling te laten doen alvorens een definitieve keuze te maken.

De voorzitter vraagt te stemmen over het al dan niet plaatsen van een waterontharder.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
2998	2223	163	353

7c. Doorgeven van namen en adressen aan alle andere mede-eigenaars.

De voorzitter deelt mede dat de wet op de privacy niet toelaat deze lijsten te verspreiden. Niet iedere eigenaar is van oordeel dat zijn identificatiegegevens aan alle andere eigenaars worden medegedeeld.

De voorzitter deelt mede dat enkel indien de algemene vergadering zijn akkoord geeft, de lijst van de eigenaars mag doorgegeven worden.

De voorzitter vraagt om te stemmen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
1168	3887	256	426

7d. Wijze van opstellen van dagorde en verslag van de algemene vergadering.

Mr. Mosselmans wenst dat er op een vergadering de belangrijke punten onmiddellijk worden vastgelegd in een verslag en dat op het einde van de vergadering lezing wordt gehouden van dit verslag. Voor de punten die informatief zijn mag het verslag later worden opgestuurd.

De voorzitter vraagt of de dagorde en het verslag anders moeten worden opgemaakt.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
1554	2800	1027	356

7e Wijze van stemming

Mr. Mosselmans stelt voor om voor ieder punt van de dagorde een stembrief op te maken. Wanneer het punt is afgehandeld dient de telling onmiddellijk te gebeuren.

De vraag is : "moet er voor ieder punt op de dagorde een afzonderlijke stembrief worden afgegeven ?".

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
754	2850	1777	356

7f. Aanpassen van de basisakte aan de nieuwe wetgeving op de mede-eigendom (d.d. 30/06/1994).

De syndicus deelt mede dat de wet op de mede-eigendom primeert op de basisakte. Enkel wordt er een onderscheid gemaakt bij de stemming die met een bepaald quorum dient te gebeuren. Indien een stemming moet gebeuren met een ander quorum dan een gewone meerderheid dan wordt het hoogste quorum van toepassing, afhankelijk waar het hoogste quorum vermeld is (ofwel basisakte ofwel in de wet).

De kosten verbonden aan het hermaken van de basisakte, het registreren van de gewijzigde akte en het verspreiden ervan bedragen (na inlichtingen ingewonnen te hebben bij een notaris) forfaitair 25.000 fr. voor het gebouw en 5.000 fr. per eigenaar van een studio of een appartement en 3.000 Bef. voor een eigenaar van een garage, die geen studio of appartement in het gebouw heeft.

Dient de basisakte al dan niet gewijzigd te worden ?

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.	NIET GESTEMD
1061	2820	1358	468

8/ Diversen

Behandelen insecten.

De voorzitter dankt de aanwezige eigenaars voor hun positieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 13.00 uur.

Ass. des co-propr. Rés. Wellington
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne
Tel. nr. : 058/23 65 82 058/41 29 56
Fax nr. : 058/23 03 15 058/41 02 10

Nieuwpoort, 14/12/2001

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Madame,
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-joint le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Wellington du 10/11/2001.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10/11/2001.

Représentés en nombre :

Présents :	28	Absents :	38
Procurations :	18	Tot. représ.:	46
	----		----
Tot. Représ.	46	Total :	84

En dix millièmes :

Présents :	3.476	Absents :	4.170
Procurations :	2.354	Tot. représ.:	5.830
	-----		-----
Tot. Représ. :	5.830	Total :	10.000

Plus de la moitié des propriétaires est représentée, en nombre aussi bien qu'en quotités, de sorte que l'Assemblée Générale peut délibérer valablement.

Le président, Mr. Devaere, ouvre la séance à 9h45. Il souhaite la bienvenue aux propriétaires présents à cette Assemblée Générale. Le syndic est représenté par Mr. Neyt et Mme Dieleman.

Le président demande de laisser dérouler l'assemblée générale dans la sérénité. Les points nombreux doivent être traités brièvement et correctement. On ne tiendra plus de longues discussions. Chaque propriétaire a reçu une lettre de vote qu'il doit remplir après chaque point.

Mr. Devaere communique que Mr. Ir. Hermans a été invité pour expliquer l'étude, le cahier des charges et les offres déjà reçues pour la rénovation du béton.

Le président continue avec les points de l'ordre du jour.

46 LETTRES DE VOTE ONT ETE REMISES POUR UN TOTAL DE 5.830 QUOTITES.
UNE LETTRE DE VOTE QUI N'A PAS ETE REMISE (93 QUOTITES) N'A PAS ETE
PRISE EN COMPTE.

ORDRE DU JOUR

1/ Explication de l'étude du béton par l'Ing. Arch. Hermans et mesures nécessaires à prendre.

Le président fait remarquer qu'à l'Assemblée Générale du 11/11/2000, l'association des copropriétaires avait décidé d'engager un autre ingénieur pour la rénovation du béton, et que Mr. Hermans qui avait été désigné, a dû interrompre son travail, car un problème urgent étant apparu dans les garages du sous-sol, nous l'avons désigné pour ce travail, qu'il a effectué à la grande satisfaction de tous. Mr. Ir. Hermans a donc tout naturellement été recontacté pour la rénovation du béton de l'immeuble.

Le président donne la parole à Mr. Ir. Hermans, qui donne des explications sur son étude. L'entreprise comprend les travaux d'architecture civile pour la réparation des surfaces extérieures des éléments portants du bâtiment colonnes et poutres en béton. Le prix probable est estimé à 1.750.000 FB (43.381,36 Euro). Les frais d'agencement du chantier ne sont pas compris dans cette estimation, la façon d'exécuter les travaux est encore à définir (pont suspendu, échafaudage...).

Après une longue discussion, l'Assemblée Générale décide que Mr. Hermans peut continuer sa mission et demander les offres détaillées nécessaires. Une Assemblée Générale extraordinaire sera convoquée pour prendre la décision définitive. Le syndic enverra à chacun un tableau de comparaison des prix avec l'invitation à l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les propriétaires qui sont intéressés, peuvent s'ils le désirent demander une copie de l'étude chez Mme Dieleman, Agence Euro Immo au rez-de-chaussée du bâtiment, pendant les heures d'ouverture.

Le président remercie Mr. Ir. Hermans pour ses explications, et celui-ci quitte la réunion. Vu l'évolution des discussions, il n'est pas nécessaire de voter sur ce point.

2/ Approbation rapport de l'Assemblée Générale du 11/11/2000.

Le président demande s'il y a des remarques concernant le rapport de l'Assemblée Générale Statutaire précédente.

Après quoi on passe au vote pour l'approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.408	123	103	103

3/ Approbation rapport de l'Assemblée Générale extra-ordinaire du 07/07/2001

Le président demande s'il y a des remarques concernant le rapport de l'Assemblée Générale extra-ordinaire du 07/07/2001.

Après quoi on passe au vote pour approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST	PAS VOTE
5378	0	359	0

4/ Approbation du décompte de la période 1/10/2000-30/09/01 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

Le président communique que les frais communs ont augmenté de 25.656 FB. par rapport à l'exercice précédent.

Le total des frais personnels a augmenté (ce décompte comprend l'abonnement du téléphone).

Les frais normaux d'entretien ont diminué d'environ 7.000 FB.

Pour les frais d'électricité des parties communes, parking et ascenseur, la situation a été régularisée en ajoutant le dernier trimestre de l'année précédente (=décompte annuel de la compagnie dd. 10/2000) au trois trimestres de l'année en cours ce qui nous fera à l'avenir une année complète.

Moins de frais pour l'entretien de l'installation sanitaire et l'étude du béton mais plus de dépenses pour les honoraires d'avocats et expert. Plus de consommation d'eau et taxe sur celle-ci.

Les autres frais sont restés les mêmes, si ce n'est l'augmentation de l'index..

Les frais de consommation et d'entretien du chauffage ont augmenté sensiblement.

Nous avons consommé 26.000 L de mazout.

Il nous reste 1200 L de mazout dans la citerne, la vente de ce dernier servira à financer la neutralisation de la citerne existante qui n'est plus utilisée.

Le prix moyen par litre de mazout a augmenté de 11,51 FB. à 12,59 FB.

Le montant pour l'entretien est aussi en hausse à cause du remplacement nécessaire de valves et moteurs (37.764 FB.). Le prix de l'unité est passé de 7,362 FB. à 8,21 FB.; l'heure de chauffage est passée de 18,393 FB à 26,646 FB.

Pour ce qui est de la conversion du chauffage, tout s'est très bien déroulé dans les délais prévus et pour le prix proposé.

Le président signale que Mme Gignez a vérifié la comptabilité dans sa totalité et en profondeur. Mme Gignez prend la parole et déclare que la comptabilité a été tenue correctement.

Tous les factures et extraits de banque ont été contrôlés et approuvés.

Les décomptes ont été faits correctement, elle n'a pas trouvé aucune irrégularité. Le président remercie Mme Gignez pour ses prestations.

Il demande s'il y a des remarques concernant la comptabilité, les bilans ou les décomptes.

Après quoi on passe au vote pour l'approbation du décompte 01/10/2000-30/09/2001 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.436	226	75	0

5/ Réparation toit

Après l'Assemblée Générale extraordinaire du 7/7/2001, le syndic et le conseil de gérance, ont engagé Mr. Denys Frank de la Firme West Engineering BVBA, comme ingénieur. Ce dernier a établi un cahier des charges et contacté 27 entreprises le 17/8/2001.

Il n'a reçu qu'une seule offre de prix le 17/09/2001. Le syndic a alors demandé de scinder les travaux et de contacter un entrepreneur pour chaque activité (dépose et repose de la balustrade, réparation du roofing, enlever et remettre le carrelage) et de coordonner ces travaux.

La firme Vandamme, qui prévoyait la renouvellement de tout le roofing, serait disposée à exécuter les travaux et laisser réparer le roofing par la firme ATAB (plus avantageuse).

L'installation d'une nouvelle terrasse en bois "bankirai" et l'enlèvement du carrelage et du matériel encombrant reviendrait à 1.079.408 FB (26.757,83 Euro).

Les travaux de réparation du roofing et d'étanchéité de la terrasse sont effectués en régie mais estimés à 171.520 FB. (4.251,87 Euro).

La dépose et la repose de la balustrade est estimée à 273.454 FB (6.778,75 Euro) + dépose et repose des brise-vent estimée à 75.000 FB (1.859,20 Euro).

Le total des frais pour la mise en ordre de la terrasse sera d'environ :

1.599.382 FB + (6% TVA) 95.963 FB = 1.695.345 FB + honoraire ingénieur (60.000 FB + (21% TVA) 12.600 FB = 72.600 FB.

Total : 1.695.345 FB + 72.600 FB = 1.767.945 FB + réserve pour frais imprévus 106.000 FB = 1.873.945 FB (46.453,88 Euro).

Les offres de prix qui nous sont parvenues par la suite et venant des firmes Vandenberghe et Aluform étaient nettement plus élevées.

La firma ATAB qui effectuera les travaux d'étanchéité de la terrasse est disposée à donner une garantie de 10 ans sur l'étanchéité du toit, moyennant l'acceptation d'un contrat d'entretien au prix annuel de 30 FB le m² soit 11.000 FB.

Dans le contrat d'entreprise, une amende de 1.000 FB par jour de retard est prévue.

Le montant de 325.306 FB non facturé par Missinne, sera déduit de ces travaux.

Après discussions et mises au point, le président demande de voter.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	NON VOTE
4983	326	268	160

6/ Réparation aux valves, moteurs et compteurs individuels.

Au courant de l'exercice précédent (juste avant l'Assemblée Générale précédente) il y a eu un court-circuit dans l'installation de chauffage du bâtiment causé par des valves et moteurs défectueux dans certains privatifs.

Les propriétaires de ces privatifs avaient reçu une facture couvrant ces frais.

Après examen de la question par le conseil de gérance et le syndic, ces derniers ont estimé que les valves, moteurs et compteurs de chauffage faisaient partie intégrante des communs et donc à charge de la communauté.

Proposition est faite de déduire les frais encourus du montant de la réserve chauffage.

Le président demande de voter l'approbation de ce qui précède.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.351	0	0	386

7/ Propositions formulées par des copropriétaires.

7a) Statut de la concierge

Mr. Brankaer demande les frais détaillés de la conciergerie.

Ces frais sont formulés en détail dans le décompte annuel. Pour rappel, le total de ces frais s'élève à 787.391 FB.

La concierge, Mme Dauchy aura 65 ans sous peu et n'a pas encore l'intention de prendre sa retraite.

Le président demande si les propriétaires veulent à l'avenir garder un ou une concierge indépendamment de la personne.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
5.285	0	352	100

7b) Placement d'un adoucisseur d'eau

Cinq offres de prix nous sont parvenues, et sont très compliquées à comparer, les prix variant entre 162.405 FB et 384.000 FB hors TVA. Les sociétés suivantes ont déjà été contactées : Verfaillie, Vercalo II, Eurowater, Watrex et Dewitte (Culligan).

Il faut savoir que :

1. Un adoucisseur diminue la pression de l'eau
 2. Choix doit être fait, afin d'avoir un rendement maximum durant les périodes de pointe, donc régénération suivant volume employé et non périodique, avec l'inconvénient en périodes creuses de risquer l'apparition de bactéries, donc nécessité de régénérer de tant à autres en périodes creuses.
 3. Consommation de sel de minimum 1500 kg par année.
Consommation d'eau 100 M³ par année.
 4. La conclusion d'un contrat d'entretien.
- Au vue de ce qui précède, une étude du problème par une firme neutre et indépendante est envisagée avant de faire un choix définitif.

Le président demande de voter pour ou contre l'installation d'un adoucisseur d'eau.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
2.998	2.223	163	353

7c) Demande est faite de communiquer les noms et adresses de tous les copropriétaires. Le président fait remarquer que la loi sur la vie privée ne permet pas de divulguer ces données. Ces données ne pourraient être transmises qu'après accord de l'Assemblée Générale.

Le président demande de voter.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
1.168	3.887	256	426

7d) Points importants et points informatifs

Mr. Mosselmans souhaite que les points importants soient fixés immédiatement dans un rapport et qu'en fin de réunion, on en fasse la lecture. Pour les points informatifs, le rapport pourrait être envoyé plus tard.

Le président demande si l'ordre du jour et le rapport doivent être faits différemment.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
1.554	2.800	1027	356

7e) Manière de voter.

Demande est faite par Mr. Mosselmans de distribuer un bulletin de vote séparé pour chaque point mis à l'ordre du jour et de compter les votes immédiatement après avoir traité un point. La question est : doit-on faire un bulletin de vote séparé par point de l'ordre du jour.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
754	2850	1.777	356

7f) Adaptation de l'acte de base suivant la loi sur la co-propriété (du 30/06/94).

Le syndic fait remarquer que la loi sur la copropriété prime sur l'acte de base.

La loi du 30/06/94 ne modifie que le quorum nécessaire dans certains cas.

En cas de litige, c'est le quorum le plus élevé de la loi ou de l'acte de base qui est pris en considération.

Les frais de modification et d'enregistrement de l'acte de base s'élèveraient à 25.000 FB. pour le bâtiment plus 5.000 FB par propriétaire d'un studio ou d'un appartement et 3.000 FB pour le propriétaire d'un garage ou d'un emplacement de parking qui n'a pas de studio ou d'appartement dans le bâtiment.

Faut-il oui ou non modifier l'acte de base.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.	PAS VOTE
1.061	2.850	1.358	468

8 Divers

Le traitement contre les insectes sera effectué.

Le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et lève la séance à 13h00.