

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

Cher ,

Nous vous invitons à l' Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 08/11/2003 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/ Approbation du rapport de l' assemblée générale d.d. 09/11/02.
- 2/ Approbation du décompte de la période 1/10/02 - 30/09/03 avec décharge au Conseil d' administration et au syndic.
- 3/ Modification pourcentage pour la répartition du chauffage des communs (de 20% à 10%).
- 4/ Election du Conseil de Gérance pour une période de 5 ans.
Les candidatures doivent être envoyées au syndic, la S.A. Euro-Immo, avant le 4 novembre prochain.
- 5/ Prolongation du mandat du syndic pour une période de 5 ans.
- 6/ Adaptation montant du fonds de roulement.
- 7/ Officialisation de la location des crochets de vélos dans un local des communs.
- 8/ Divers.
- lettres reçues : pourparlers.

Les co-propriétaires qui ne pourraient pas assister à l' assemblée générale sont priés de remettre leur procuration, soit à un co-propriétaire qui s' y rendra, soit à un membre du Conseil d' Administration (éventuellement par la poste au Syndic).
Il est rappelé que si le quorum n' est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée.

Veuillez agréer, l' expression de nos sentiments distingués.

Pour le Président
N.V. Euro-Immo
Le Syndic
i.o. A. Dieleman



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 08/11/03
* 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/

Date :

Compléter à la main
" Bon pour procuration "

Signature

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

Eclaircissements sur quelques points de l'ordre du jour.

3/ Chauffage

Les frais de chauffage de l'exercice précédent ont été recalculés avec la redevance fixe par privatif, et comme repris au point 2 du rapport annuel de l'A.G. du 09/11/2002 les trop ou trop peu perçus sont retirés ou ajoutés au décompte du présent exercice.

Le syndic a pris contact avec Electrabel en vue d'une réduction suite à la libération du secteur, il a été proposé un contrat de 2 ans avec légère augmentation du Kw/h, mais avec suppression de la redevance fixe. Après calcul avec projection sur l'année précédente, il y a une sérieuse diminution.

Exemple : sur l'exercice 2001 - 2002 : consommation 282.238 Kw/h x 2,27961 c/Kw/h = 6.433,93 € + redevance fixe = 5.147,18 €. Total de 11.581,11€ exclusif 21% TVA

Même consommation avec tarif du contrat : 282.238 Kw/h x 2,456 c/Kw/h = 6.931,76 €

Conclusion : en moins 4.649,35€ ou 187.554 Bfr. Exclusif TVA

Communs

Actuellement 20% des frais d'entretien et des consommations totales sont retenus pour les communs. Le Conseil de Gérance propose de réduire de moitié ce pourcentage, estimant que la perte de chaleur jusqu'aux privatifs est minime.

6/ Adaptation du fonds de roulement

A l'acquisition de son appartement ou studio, chaque co-propriétaire a versé une somme comme fonds de roulement, celle-ci était fonction de l'appartement ou du studio. Ces sommes n'ont jamais été ajustées malgré la hausse constante des prix, ce qui ne nous permet plus de faire face, aux dépenses et nous obligent à demander régulièrement des avances. Le total du fonds de roulement s'élève actuellement à 48.969,98 € (1.975.444 Bfr.), or les frais de fonctionnement pour les communs s'élèvent à environ 68.000 € auxquels il faut ajouter environ 18.000 € pour le chauffage. Le syndic propose de réclamer un fonds de roulement nécessaire adapté d'environ 90.000 € sur base non plus d'appartements ou de studios, mais au prorata des unités, la provision sera remboursée et remplacée par une demande de 10€ par unité.

7/ Officialisation de la location des crochets pour vélos.

En effet il avait été décidé précédemment de vendre des crochets dans le local à vélos, mais il a été constaté que l'on ne pouvait vendre un emplacement dans un local commun. La difficulté résidait dans le fait qu'il y avait 66 emplacements disponibles et 82 co-propriétaires.

Donc nous avons adopté la solution de louer les crochets et de redistribuer les rentrées à tous les co-propriétaires au prorata des unités (voir note du 28/07/200).

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 08/11/2003 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/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d. 09/11/02.
- 2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/02 - 30/9/03 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus.
- 3/ Aanpassing percentage voor de verdeling van de verwarming van de gemeenschap (van 20% naar 10%).
- 4/ Verkiezing raad van beheer voor een periode van 5 jaar.
De kandidaturen dienen schriftelijk te worden gericht aan de syndicus, de N.V. Euro-Immo voor 4 november e.k
- 5/ Verlenging mandaat syndicus voor een periode van 5 jaar.
- 6/ Aanpassing bedrag werkkapitaal.
- 7/ Het officieel maken van de verhuring van de fietshaken in een gemeenschappelijk lo-kaal.
- 8/ Diversen.
- bespreken ontvangen briefwisseling.

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
i.o. A. Dieleman



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 08/11/03

* 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/

Datum :

Eigenhandig te schrijven
" Goed voor volmacht "

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

Verduidelijkingen betreffende enkele punten van dagorde.

3/ Verwarming

De kosten van de verwarming van de vorige afrekening werden herrekend op basis van een vaste vergoeding per privaatief en zoals vermeld in het verslag van de algemene vergadering onder punt 2 zullen het te veel of te weinig worden verrekend met de huidige afrekening. De syndicus heeft met Electrabel contact opgenomen om een korting te bekomen op de gasprijs. Door het vrij maken van de markt op energieverbruik zou een lichte stijging van de prijs per Kw/h moeten worden aanvaard maar daartegenover staat dan het wegvallen van de vaste vergoeding. Na berekening op basis van het verbruik van vorig jaar is dit een serieuze vermindering.

Het aangeboden contract loopt over twee jaar.

Voorbeeld : op de afrekening 2001 - 2002 : verbruik 282.238 Kw/h x 2,27961 c/Kw/h = 6.433,93 € + vaste vergoeding = 5.147,18 €. Totaal van 11.581,11€ exclusief 21% BTW

Zelfde verbruik maar met het tarief van het contract : 282.238 Kw/h x 2,456 c/Kw/h = 6.931,76 €

Besluit : een mindere uitgave van 4.649,35€ of 187.554 Bfr. Exclusief TVA.

- Gemene delen.

Op heden wordt 20% van de totale kosten verbruik en onderhoud verwarming verrekend voor de gemene delen. De raad van beheer stelt voor om dit percentage te halveren, veronderstellend dat het verlies van warmte minimaal is.

6/ Aanpassing werkkapitaal.

Bij de aankoop van uw appartement of studio heeft U een bedrag als werkkapitaal gestort. Dit bedrag werd bepaald in functie van een appartement of een studio. De som van het werkkapitaal werd nooit aangepast aan de constante prijsverhogingen zodat het werkkapitaal de jaarlijkse kosten niet meer dekt. Dit verplicht ons regelmatig voorschotten op te vragen. Het totaal van het werkkapitaal bedraagt nu slechts €48.969,98 (1.975.444 bfr.). De jaarlijkse kosten bedragen nu €68.000 te verhogen met €18.000 voor de verwarming. De syndicus stelt voor het werkkapitaal te verhogen tot ongeveer €90.000. Dit zou kunnen gebeuren, niet meer op basis van appartement of studio, maar met een bedrag per eenheid. Het gestorte bedrag wordt teruggegeven en vervangen door een bedrag van 10 € per eenheid.

7/ Het officieel maken van de verhuring van de fietshaken in een gemeenschappelijk lokaal.

Vroeger werd inderdaad beslist om de fietshaken in het fietsenlokaal te verkopen, maar er kunnen geen plaatsen in een gemeenschappelijk lokaal verkocht worden. De moeilijkheid bestaat erin dat er slechts 66 plaatsen zijn voor 82 eigenaars. De oplossing bestaat erin de fietshaken te verhuren en de opbrengst in mindering te brengen van de kosten pro rata van de eenheden (zie nota 28/07/2000).

Vereniging Mede-eigenaars Res. Wellington
p.a. Albert I laan 234 H. Consciencelaan 3
8620 Nieuwpoort 8660 De Panne
Tel. nr.: 058/23 65 82058/41 29 56
Fax nr.: 058/23 03 15058/41 02 10

Nieuwpoort, 28/11/2003

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 van 08/11/2003.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D 08/11/2003.

In aantal eigenaars :

Aanwezig :	31	Afwezig :	35
Volmachten :	18	Tot. vert.:	49
	---		---
Tot. vert.	49	Totaal :	84

In aantal tienduizendsten :

Aanwezig :	3.674	Afwezig :	3.956
Volmachten :	2.370	Tot. vert.:	6.044
	-----		-----
Tot. vert.:	6.044	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 sereen zou verlopen. De diverse onderwerpen dienen kort en correct te worden behandeld.

Iedere eigenaar heeft twee stembrieven ontvangen die na het behandelen van elk punt dienen te worden ingevuld.

De voorzitter gaat onmiddellijk over tot de punten van de dagorde.

DAGORDE

1/ Goedkeuring verslag Algemene Vergadering d.d 09/11/2002.

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

Na bespreking gaat men over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.725	319	0

2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2002-30/09/2003 met kwijting aan de raad van beheer en de syndicus.

De voorzitter deelt mede dat de eigenaars een zeer gedetailleerde afrekening voor de periode 01/10/02 - 30/09/03 hebben ontvangen.

Op de afrekening staat naast de datum, het intern nummer van de factuur, de leverancier, een korte beschrijving van de onkosten, het bedrag in euro en het bedrag van de vorige afrekening.

De voorzitter deelt mede dat alle afrekeningen moeten betaald zijn voor uiterlijk 15 december. De eigenaars die niet hebben betaald zullen worden vermeld op de uitnodiging van de volgende algemene vergadering.

Vanaf 16 december zullen zonder verdere verwittiging verwijntresten worden aangerekend.

De algemene kosten zijn in vergelijking met het vorig boekjaar met €4.004,76 gestegen. Dit is te wijten aan de kosten voor het vervangen van de afleidwielen en assen van de liften en aan een procedure die werd gestart tegen de Res. Westland, omdat de terrassen niet op tijd in de oorspronkelijke staat werden hersteld. De kosten voor dagvaarding, deurwaarder en advocaat bedragen 1.308,29 €.

Alle andere kosten zijn op een indexverhoging na, gelijk gebleven.

De kosten voor verbruik en onderhoud verwarming zijn gestegen met 2.289,67€. Er werd 25.421 m³ gas verbruikt. De vaste vergoeding werd slechts voor 11 maanden aangerekend.

Vorig jaar werd er 24.187 m³ gas verstoekt.

De syndicus heeft de afrekening verwarming opgemaakt met de verrekening van een vaste vergoeding per privaat. De afrekening van het voorbije boekjaar werd hermaakt op basis van een vaste vergoeding.

Het aantal uren verwarming is gestegen van 13.426 naar 16.452 De uurprijs is gestegen van 0,5283€ naar 0,5620€.

De syndicus heeft in de loop van het boekjaar een supplementair voorschot moeten opvragen en dit om volgende redenen :

- een aantal eigenaars die hun kosten niet betalen
- de opgevraagde provisie dekt de kosten van een volledig jaar niet meer

Mevr. Gignez de heeft de boekhouding volledig en grondig nagezien.

Alle facturen en bankuittreksels werden gecontroleerd en juist bevonden. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De voorlopige afrekening van de gevelwerken is als volgt :

Totaal aangerekend bedrag inclusief 6% BTW : 79.953,47 € (door aannemer Vandaele gefactureerd). Niet inbegrepen is het saldo van het ereloon van ingenieur Hermans.

Reeds opgevraagd : 6.614 €/eenheid zijnde 66.140 €.

Blijft te verrekenen : 79.953,47 - 66.140 = 13.813,47 € + het saldo van het ereloon van ingenieur Hermans.

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

Op alle opmerkingen wordt een antwoord geformuleerd.

Er wordt overgegaan tot stemming over de goedkeuring van de afrekening periode 1/10/2002-30/09/2003 en van de kwijting aan de raad van beheer en syndicus.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.725	0	319

3/ Regeling kosten verwarming. – onderhoud met Electrabel wegens de vrijmaking van de energiemarkt.- aanpassing percentage voor de verdeling van de verwarming van de gemeenschap (van 20% naar 10%).

De kosten van de verwarming van de vorige afrekening werden herrekend op basis van een vaste vergoeding per privaatief en zoals vermeld in het verslag van de algemene vergadering onder punt 2 zullen het te veel of te weinig worden verrekend met de huidige afrekening. De syndicus heeft met Electrabel contact opgenomen om een korting te bekomen op de gasprijs. Door het vrij maken van de markt op energieverbruik zou een lichte stijging van de prijs per Kw/h moeten worden aanvaard maar daartegenover staat dan het wegvallen van de vaste vergoeding. Na berekening op basis van het verbruik van vorig jaar is dit een serieuze vermindering.

Het aangeboden contract loopt over twee jaar.

Voorbeeld : op de afrekening 2001 - 2002 : verbruik 282.238 Kw/h x 2,27961 c/Kw/h = 6.433,93 € + vaste vergoeding = 5.147,18 €. Totaal van 11.581,11€ exclusief 21% BTW

Zelfde verbruik maar met het tarief van het contract : 282.238 Kw/h x 2,456 c/Kw/h = 6.931,76 €

Besluit : een mindere uitgave van 4.649,35€ of 187.554 Bfr. Exclusief BTW.

Gemene delen.

Op heden wordt 20% van de totale kosten verbruik en onderhoud verwarming verrekend voor de gemene delen. De raad van beheer stelt voor om dit percentage te halveren, veronderstellend dat het verlies van warmte minimaal is.

Na bespreking vraagt de voorzitter over te gaan tot stemming

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.723	218	103

4/ Verkiezing raad van beheer voor een periode van 5 jaar.

De voorzitter deelt mede dat de huidige leden van de raad van beheer met uitzondering van Mevr. Gignez zich opnieuw verkiesbaar hebben gesteld. Geen enkele andere schriftelijke kandidatuur is bij de syndicus binnen gekomen.

De voorzitter stelt voor om het mandaat van de huidige raad van beheer te verlengen.

De algemene vergadering gaat hiermede unaniem akkoord

5/ Verlenging mandaat syndicus voor een periode van 5 jaar.

De syndicus verlaat de zaal.

De voorzitter deelt mede dat er een goede verstandhouding heerst tussen de leden van de raad van beheer en de syndicus. De rekeningen worden zeer overzichtelijk opgesteld, er is iemand in het kantoor ter plaatse, aan vragen en opmerkingen wordt een passend gevolg gegeven. Kortom de raad van beheer heeft het niet nodig geacht om andere prijsopoffertes op te vragen. De raad van beheer stelt voor om het contract met 5 jaar te verlengen.

De voorzitter deelt mede dat de Heer Mosselmans met de vraagstelling niet akkoord gaat: hij staat erop dat de wet art. 577-8 § 1 volledig wordt nageleefd. De syndicus dient aangesteld te worden door een algemene vergadering.

De voorzitter antwoordt dat het bewuste artikel wel degelijk wordt toegepast, vermits in de tekst staat dat van het mandaat de tijdsduur van 5 jaar niet mag worden overschreden, maar dat het mandaat verlengbaar is. Deze verlenging wordt nu ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

Indien na stemming zou blijken dat de meerderheid van de eigenaars het mandaat niet wenst te verlengen zal een buitengewone algemene vergadering worden bijeen geroepen om een verkiezing te houden.

Na bespreking vraagt de voorzitter over te gaan tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.048	617	379

6/ Aanpassing werkkapitaal.

Bij de aankoop van uw appartement of studio heeft iedereen een bedrag als werkkapitaal gestort. Dit bedrag werd bepaald in functie van een appartement of een studio (een studio = 21.500 bfr.; een app. = 28.000 bfr.; uitzonderingen de J2 = 6.444 bfr + 28.000 bfr.; J3 = 29.000 bfr.; de K5 = 23.500 bfr.; de J6 = 22.500 bfr. en de K6 = 24.000 bfr.). De som van het werkkapitaal werd nooit aangepast aan de constante prijsverhogingen zodat het werkkapitaal de jaarlijkse kosten niet meer dekt. Dit verplicht ons regelmatig voorschotten op te vragen. Omgerekend bedraagt de totale som van het werkingskapitaal : €48.969,98 of 1.975.444 bfr. Het werkingskapitaal kan de totale kosten (gemeenschappelijke kosten + verwarming) per jaar niet dekken.

De totale kosten per jaar bedragen ongeveer €68.000 voor de gemeenschappelijke delen en €16.000 voor de verwarming. De syndicus stelt voor om het noodzakelijk werkkapitaal (ongeveer €85.000 per jaar) op basis van het aantal eenheden per privaatief op te vragen. De gestorte provisie zou worden teruggegeven en vervangen door €10 per eenheid.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
4.450	1.268	326

7/ Het officieel maken van de verhuur van de fietsshaken in een gemeenschappelijk lokaal.

Ter herinnering : er werden fietsshaken geplaatst in 1998 na een éézijdige beslissing door de syndicus van toen, met de bedoeling om ze te verkopen.

Factuur Rabaey van 29/05/1998 – 80.454Bfr.

Op de A.V. van 13/11/1999 werd er voorgesteld om de haken te verkopen zonder te stemmen (onder diversen). Dit werd vervolgens onwettelijk bevonden, waarop een andere wettelijke beslissing werd genomen die rechtvaardig en geruststellend is en medegedeeld werd aan iedere eigenaar op 28/07/2000, en die goedgekeurd werd, zonder te stemmen, op de Algemene Vergadering van 11/11/2000 en tot voldoening is van de grote meerderheid van de eigenaars. De moeilijkheid bestaat erin dat er slechts 66 haken zijn voor 81 rechthebbenden.

Door de verdeling van de huuropbrengsten volgens de eenheden, profiteert elke mede-eigenaar op eerlijke wijze van dit lokaal.

Vandaar de beslissing om dit project officieel te maken door te stemmen op deze Algemene Vergadering.

Mr. Mosselmans en Mr. Duprez zijn niet akkoord met deze stelling.

Na bespreking vraagt de voorzitter over te gaan tot stemming :

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
4.305	1.150	589

8/ Diversen.

De voorzitter deelt mede dat op de vergadering van de raad van beheer besproken werd om een reservefonds aan te leggen. Dit punt zal een punt van de dagorde worden op de volgende algemene vergadering.

Bespreken ontvangen briefwisseling.

Volgende punten werden door de eigenaars aangebracht :

- Dhr. Dumoulin : verrekening van de kosten verwarming. Aan dit schrijven werd een oplossing gegeven door de kosten van de verwarming te herrekenen. Wat de vrije markt voor elektriciteit en gas betreft heeft de syndicus een nieuw contract voor gas afgesloten. De keuze van een nieuwe leverancier voor elektriciteit dient individueel te gebeuren.
- Mevr. Preyers : plaatsen van een leuning aan de helling van de trap buiten. Er zal nagegaan worden of niemand zou kunnen gehinderd worden en of het nuttig is.
- Dhr. Neukermans : vloer in de privatieven, de rust van de burens respecteren (tapijt op de vloeren) en de netheid van de gemene delen alsook van het grasplein voor het gebouw. Rond het grasplein vooraan zullen duinrozen gepland worden.
- Dhr. Renaut : de syndicus en de leden van de raad van beheer zijn altijd contacteerbaar, de namen en telefoonnummers zijn beschikbaar. De eigenaars die niet betalen zullen worden vermeld in het verslag.
- Dhr. Humier : er zal geen gevolg gegeven worden aan zijn vraag om de uurtellers te vervangen door verdampingsmeters. Het sleutelcontact aan de inrit van de garagepoort is eigendom van de Res. Westland.
- Dhr. Thielemans : de opmerkingen zullen doorgegeven worden aan de betrokkene, maar de huisbewaarster is er om het reglement van inwendige orde te laten respecteren.
- **Er zal een reglement van inwendige orde aan iedere eigenaar gegeven worden, aan wie wordt gevraagd zijn huurders ervan kennis te laten nemen.**

Nieuwe wetgeving personenliften

Vroeger was de wetgeving enkel van toepassing op liften die gebruikt werden in het kader van de ARAB wetgeving. (Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming).

Onderhoud :

- vroeger bestonden er geen bepalingen tot onderhoud van liften. **Nu**, is het onderhoud voor personenliften verplicht, volgens de voorschriften van de originele fabrikant, doch minimaal 2 maal per jaar.

Periodiek onderzoek :

- vroeger was de periodieke 3-maandelijkse keuring verplicht in het kader van het ARAB, of in privaat gebouwen volgens mogelijke bepalingen van verzekeringsmaatschappijen. **Nu**, is periodiek onderzoek verplicht op alle personenliften.

- 3-maandelijks, indien de onderhoudsdienst niet gecertificeerd is met een kwaliteitssysteem overeenkomstig ISO 9001 m.b.t. onderhoud van liften.

- 6-maandelijks, indien de onderhoudsdienst wel gecertificeerd is.

Risicoanalyse, tot modernisering :

Het nieuwe KB verplicht dat een risicoanalyse wordt uitgevoerd op alle liften dewelke reeds meer dan 10 jaar in dienst zijn, en vervolgens om de 10 jaar. Dit bijkomend onderzoek moet gebeuren voor :

10/05/2004 voor personenliften in dienst genomen voor 01/01/1958

10/05/2005

01/01/1958 en voor 31/03/1984

10/05/2006

01/04/1984 en voor 01/04/1996

Na de risicoanalyse, of na ontvangstdatum van het verslag hiervan, dient men binnen de zes maanden de planning van deze modernisatiewerken mede te delen aan de EDTC. De aanpassingen of moderniseringswerken dienen uitgevoerd te zijn voor 01/01/200/ en / of 01/01/2013, met inbegrip van een bijkomend onderzoek, uitgevoerd door dezelfde EDTC. (Externe Dienst voor Technische Controle.

De syndicus zal na ontvangst van de risicoanalyse onmiddellijk een prijsofferte opvragen en voorleggen aan de algemene vergadering. De noodzakelijke aanpassingswerken zouden kunnen gespreid worden, vb één lift per jaar.

Voor het eventueel veranderen van leverancier van elektriciteit.

De syndicus deelt mede dat er momenteel geen reden is om van leverancier te veranderen. De prijs van elektriciteit wordt bepaald door de netbeheerder GASELWEST. De leverancier van de zone Nieuwpoort is de firma ELECTRABEL.

De prijs van de elektriciteit wordt bepaald als volgt :

Enerzijds dient te worden betaald voor de productie, anderzijds voor netbeheer (verdeling en onderhoud van het elektrisch net). Deze kosten bepalen reeds 2/3 van de kostprijs van de elektriciteit. Noch de productie noch het netbeheer is vrij en niet te kiezen.

De levering tot aan de elektriciteitsteller is vrij te kiezen. De netbeheerder GASELWEST heeft als leverancier de firma ELECTRABEL gekozen. GASELWEST werkt volgens de zone waarin U zich bevindt samen met ELECTRABEL of IMEWO.

De kostprijs die de leverancier aan de netbeheerder voor distributie en onderhoud dient te betalen is een van de duurste in de zone WESTKUST. Het distributienet (zone waar de elektriciteit verdeeld wordt) is zeer uitgebreid met zeer weinig aangesloten klanten.

Gezien de leveranciers van gas en elektriciteit zelf nog niet op de hoogte zijn wat de vaste kosten zijn, worden de aangeboden contracten van de nodige voorwaarden voorzien zodat het momenteel beter is af te wachten.

Het is zo dat het gebouw niet in groep kan veranderen. Dit is een individuele zaak gezien iedere eigenaar over een elektriciteitsteller beschikt. Een algemene vergadering kan niet beslissen over de leverancier van alle eigenaars.

De Heer Mosselmans deelt mede dat hij volmachtdrager is van de N.V. M.G. Properties (volmacht nog niet in het bezit van de syndicus op vrijdag 07/11/03 om 19.15 uur) en hem gevraagd werd om mede te delen dat deze eigenaar niet akkoord gaat met de afwerking van het terras, nl. de wijze waarop de vijzen in de houten vloer zijn aangebracht. Rond deze vijzen kunnen houtsplinters voorkomen zodat de kinderen niet op hun blote voeten op het terras kunnen lopen. Waarvan akte.

Het ledigen en opvullen met zand van de mazouttank. Kostprijs 1.600 € exclusief 6% BTW indien de uitvoering nog dit jaar gebeurt. Na bespreking is de algemene vergadering akkoord de mazouttank zo vlug mogelijk te laten ledigen, reinigen en opvullen.

De voorzitter dankt de aanwezige eigenaars voor hun positieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 12.40 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, 28/11/2003

EURO - IMMO N.V.
ALBERT I LAAN 234

8620 NIEUWPOORT

Madame,
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-après le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Wellington du 08/11/2003.

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8/11/2003

Représentés en nombre :

Présents :	31	Absents :	35
Procurations :	18	Tot. Représ.:	49
	---		---
Tot. Représ.	49	Total :	84

En dix millièmes :

Présents :	3.674	Absents :	3.956
Procurations :	2.370	Tot. Représ.:	6.044
	-----		-----
Tot.vert.:	6.044	Totaal :	10.000

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

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

Le président demande à ce que l'assemblée générale se déroule dans la sérénité. Les sujets divers doivent être traités brièvement et correctement. Chaque propriétaire a reçu deux bulletins de vote qu'il doit remplir après chaque point.

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

ORDRE DU JOUR

1/ Approbation rapport de l'Assemblée Générale du 09/11/2002.

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.
5.725	319	0

2/ Approbation du décompte de la période 1/10/2002-30/09/2003 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

Le président communique que les propriétaires ont reçu un décompte très détaillé pour la période 01/10/02-30/09/03.

Sur le décompte, à côté de la date, le n° interne de la facture, le fournisseur, une courte description des frais, le montant en euro et le montant du décompte précédent sont mentionnés.

Le président communique que tous les décomptes doivent être payés avant le 15 décembre. Les propriétaires qui n'auront pas payé seront renseignés sur la convocation de l'assemblée générale suivante.

A partir du 16 décembre, on comptera des intérêts de retard, sans avertissement.

Les frais communs ont augmenté de 4.004,76€ par rapport à l'exercice précédent. Ceci est dû à une dépense pour le remplacement des AFLEIDWIELEN (poulies) et les axes des ascenseurs, et à la procédure entreprise contre la Résidence Westland pour le retard apporté à la remise en état des terrasses. Les frais d'assignation, d'huissier et d'avocat s'élèvent à 1.308,29€.

Tous les autres frais sont restés pareils à une augmentation de l'index près.

Les frais de consommation et d'entretien du chauffage ont augmenté de 2.289,67€. On a consommé 25.421m³ de gaz. La redevance fixe n'a été comptée que pour 11 mois.

L'année passée on a consommé 24.187m³.

Le syndic a fait le décompte du chauffage avec une redevance fixe par privatif. Le décompte de l'exercice précédent a également été refait sur base d'une redevance fixe.

Le nombre d'heures de chauffage a augmenté de 13.426 à 16.452. Le prix par heure est passé de 0,5283€ à 0,5620€.

Le syndic a dû réclamer un acompte supplémentaire au courant de l'année pour les raisons suivantes:

-quelques propriétaires ne payent pas leurs frais.

-la provision demandée ne couvre plus les frais d'une année complète.

Mme Gignez a vérifié la comptabilité dans sa totalité et en profondeur.

Toutes les factures et extraits de banque ont été contrôlés et approuvés. Aucune irrégularité n'a été constatée.

Le décompte provisoire de la rénovation de la façade se présente comme suit:

Le montant total de 6%TVA incluse est de: 79.953,47€ (facturé par l'entrepreneur Vandaele).

Le solde d'honoraire de l'ingénieur Hermans n'est pas compris.

Déjà facturé: 6,614€/unité soit 66.140,00€.

Il reste encore à payer: 79.953,47€ - 66.140,00€ = 13.813,47€ + le solde d'honoraire de l'ingénieur Hermans.

Le président demande s'il y a des remarques concernant la comptabilité, les bilans et les décomptes.

On donne une réponse à toutes les remarques.

On passe au vote pour l'approbation du décompte 01/10/2002-30/09/2003 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.725	0	319

3/ Régularisation des frais de chauffage. – Prise de contact avec ELECTRABEL suite à la libéralisation. - Modification du pourcentage pour la répartition du chauffage des communs (de 20% à 10%)

Les frais du chauffage du décompte précédent ont été recalculés sur base d'une redevance fixe par privatif et comme mentionné dans le rapport de l'assemblée générale sous point 2, la différence sera comptée avec le décompte actuel.

Le syndic a pris contact avec ELECTRABEL pour obtenir une réduction sur le prix du gaz. Vu la libération du marché de l'énergie, on devra accepter une légère augmentation du prix par Kw/h mais par contre, la redevance fixe sera supprimée. Après le calcul sur base de la consommation de l'année passée, la diminution sera assez importante.

Le contrat proposé court sur deux années.

Exemple: sur le décompte 2001-2002: consommation 282.238 Kw/h x 2,27961c/KW/H = 6.433,93€ + la redevance fixe = 5.147,18€. Un total de 11.581,11€ hors TVA 21%.

La même consommation mais avec le tarif du contrat: 282.238Kw/h x 2,456c/Kw/h = 6.931,76€.

Conclusion: une dépense moins élevée de 4.649,35€ ou 187.554Bfr. hors. TVA.

Parties communes.

Aujourd'hui on compte 20% des frais totaux pour la consommation et l'entretien du chauffage des parties communes. Le conseil de gérance propose de diviser ce pourcentage par deux, constatant que la perte du chaleur est minime.

Après discussions, le président demande de passer au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.723	218	103

4/ Election du Conseil de Gérance pour une période de 5 ans.

Le président communique que les membres actuels du conseil de gérance se représentent à l'exception de Mme Gignez. Aucune autre candidature écrite n'a été envoyée au syndic.

Le président propose de prolonger le mandat du conseil de gérance actuel.

L'assemblée générale est unanimement d'accord sur ce point.

5/ Prolongation du mandat du syndic pour une période de 5 ans

Le syndic quitte la salle.

Le président communique qu'il y a une bonne entente entre les membres du conseil de gérance et le syndic. Les comptes sont faits clairement, il y a quelqu'un au bureau sur place qui donne une suite convenable aux questions et aux remarques. En un mot, le conseil de gérance n'a pas trouvé nécessaire de demander d'autres offres de prix. Il propose de prolonger le contrat pour 5ans.

Le président fait savoir que M. Mosselmans n'est pas d'accord avec cette position: il insiste pour que la loi art. 577-8§1 soit respectée complètement. Le syndic doit être nommé par une assemblée générale.

Le président répond que l'article concerné est appliqué, puisque dans le texte il est mentionné que le mandat ne peut pas dépasser une période de 5 ans, mais qu'il est renouvelable. Cette prolongation est soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Si après le vote, on constate que la majorité des propriétaires ne veut pas renouveler le mandat du syndic, on fera un appel d'offres, et on convoquera une assemblée générale extraordinaire pour tenir une élection.

Après discussions, le président demande de passer au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.048	617	379

6/ Adaptation du montant du fonds de roulement

A l'achat d'un appartement ou studio, tout le monde a versé un montant au fonds de roulement. Cette somme était déterminée en fonction d'un appartement ou d'un studio

(un studio = 21.500bfr.; un appartement = 28.000bfr.; exception le J2 = 6.444bfr. + 28.000bfr.; le J3 = 29.000bfr.; le K5 = 23.500bfr.; le J6 = 22.500bfr. et le K6 = 24.000bfr). Le montant du fonds de roulement n'a jamais été adapté aux augmentations de prix, de sorte que celui-ci ne couvre plus les frais annuels. Ceci nous oblige à réclamer souvent des acomptes. La somme totale du fonds de réserve s'élève à 48.969,98€ ou 1.975.444Bfr. Le fonds de roulement ne peut plus couvrir les frais totaux par an (frais communs + chauffage). Les frais totaux par an s'élèvent à peu près à 68.000,00€ pour les parties communes et 16.000,00€ pour le chauffage. Le syndic propose de réclamer une participation au fond de roulement (à peu près 85.000,00€ par an) sur base du nombre d'unités par privatif. La provision versée sera remboursée et remplacée par 10,00€ par unité.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
4.450	1.268	326

7/ Officialisation de la location des crochets de vélos dans un local des communs.

Rappel: Crochets à vélos placés en 1998 sur décision unilatérale du syndic de l'époque, avec intention de les mettre en vente.

Facture Rabaey du 29/05/1998 - 80.454 FB.

Vente proposée suite à l'intention précédente, sans vote de l'A.G. du 13/11/1999 (divers), et constatée par la suite illégale, d'où l'autre décision légale elle, équitable et sécurisante (voir Règlement de co-propriété chapitre I et III article 14 sur parties communes et recettes de celle-ci), communiquée à chaque copropriétaire en date du 28/07/2000 qui a été approuvée mais sans vote par l'A.G. du 11/11/2000 et fonctionnant à la satisfaction de la grande majorité.

La difficulté venait du fait que l'on ne disposait que de 66 crochets et qu'il y a 81 ayants droit. Avec la redistribution des rentrées suivant les quotités, chaque copropriétaire profitait équitablement de ce local.

D'où la décision de faire officialiser ce projet par vote de l'A.G.

M. Mosselmans et M. Duprez ne sont pas d'accord avec cette position.

Après discussion, le président demande de passer au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
4.305	1.150	589

8/ Divers

Le président communique qu'à la réunion du conseil de gérance, on a discuté pour constituer un fonds de réserve. Ce point sera mis à l'ordre du jour lors de la prochaine assemblée générale.

Discussion de la correspondance reçue.

Les points suivants ont été proposés par les propriétaires:

- M. Dumoulin : le décompte des frais de chauffage. On a donné une solution à cette lettre en recalculant les frais de chauffage. En ce qui concerne le marché libre pour électricité et gaz, le syndic signera un nouveau contrat pour le gaz. Le choix d'un nouveau fournisseur pour l'électricité doit se faire individuellement.
- Mme Preyers : placer une rampe à la pente de l'escalier extérieur. On discutera de l'opportunité et de la faisabilité dans l'intérêt de chacun.
- M. Neukermans: carrelage dans les privatifs, respecter la tranquillité des voisins
- (tapis sur les carrelages) et la propreté des communs ainsi que du gazon devant le bâtiment.

- Autour du gazon en façade, on plantera des pimprenelles.
- M. Renaut: le syndic et les membres du conseil de gérance sont toujours contactables, les noms et n° de téléphones sont disponibles. Les propriétaires qui ne payent pas seront mentionnés dans le procès verbal.
- M. Humier: on ne donnera pas suite à sa demande de remplacer les compteurs horaires par des mesureurs d'évaporation. Le contact à clé à l'entrée de la porte du garage est propriété de la Résidence Westland.
- M. Thielemans: remarques seront faites à l'intéressée, mais la concierge est la aussi pour faire respecter le règlement d'ordre intérieur.
- **Un règlement d'ordre intérieur sera redistribué à chaque copropriétaire, à qui il est demandé d'en faire prendre connaissance à ses locataires éventuels**

Nouvelle législation ascenseurs.

Autrefois, cette législation était seulement mise en application pour les ascenseurs qui étaient utilisés dans le cadre de l'ARAB législation (Règlement Commun sur la protection du travail).

L'entretien

Autrefois, il n'y avait pas de règlement pour l'entretien des ascenseurs. Maintenant, l'entretien des ascenseurs est obligatoire, suivant les stipulations du fabricant et ce, minimum 2 fois par an.

Recherche périodique

Autrefois, le contrôle trimestriel était obligatoire dans le cadre de l'ARAB, ou dans les bâtiments privés, suivant les stipulations des compagnies d'assurance. Maintenant, ce contrôle périodique est obligatoire pour tous les ascenseurs.

- Trimestriel, si le service d'entretien n'est pas certifié avec un système de qualité conformément ISO 9001 par rapport à l'entretien des ascenseurs.
- Semestriel, si le service d'entretien est certifié.

Analyse du risque, jusqu'à modernisation.

Le nouvel arrêté royal oblige de faire une analyse de risque de tous les ascenseurs en service depuis plus que 10 ans et après, tous les 10 ans. Cette analyse supplémentaire doit se faire avant le:

10/05/2004 pour les ascenseurs en service avant le 01/01/1958

10/05/2005 pour les ascenseurs en service à partir du 01/01/1958 en avant le 31/03/1984

10/05/2006 pour les ascenseurs en service à partir du 01/04/1984 et avant le 01/04/1996

Après l'analyse de risque, ou après la date de réception du rapport de cette analyse, le planning de ces travaux de modernisation doit être communiqué dans les 6 mois à l'EDTC. Les adaptations ou les travaux de modernisation doivent être exécutés avant le 01/01/200... et/ou le 01/01/2013, y compris une vérification supplémentaire, exécutée par la même EDTC. (Service Externe pour Contrôle Technique).

Le syndic demandera, immédiatement après la réception de l'analyse du risque, une offre de prix et la proposera à l'Assemblée Générale. Les adaptations nécessaires pourraient être exécutées, en deux fois un ascenseur par an par exemple.

Le changement éventuel du fournisseur d'électricité.

Le syndic dit que momentanément, il n'y a pas de raison de changer de fournisseur. Le prix de l'électricité est déterminé par le gérant du réseau GASELWEST. Le fournisseur de la zone Nieuport est la firme ELECTRABEL.

Le prix de l'électricité est déterminé comme suit:

d'une part, on doit payer pour la production, d'autre part pour la gérance du réseau (répartition et entretien du réseau électrique). Ces frais déterminent déjà 2/3 du prix de l'électricité. Ni la production, ni la gérance du réseau n'est libre. La livraison jusqu'au compteur électrique est à choisir librement.

Le gérant du réseau GASELWEST a choisi comme fournisseur la firme ELECTRABEL.

GASELWEST travaille avec ELECTRABEL ou IMEWO suivant la zone dans laquelle vous vous trouvez.

Le prix que le fournisseur doit payer au gérant du réseau, pour la distribution et l'entretien, est un des plus cher de la WESTKUST.

Le réseau de distribution (la zone où l'électricité est distribuée) est très grand mais avec peu de clients.

Vu que les fournisseurs de gaz et d'électricité ne sont pas encore au courant des frais fixes, les contrats proposés ont prévu des conditions sécurisantes, de sorte qu'il vaut mieux attendre .

Le syndic ne peut décider pour tout le monde, étant donné que ceci est une affaire individuelle, chaque propriétaire disposant d'un compteur d'électricité. Une assemblée générale ne peut pas décider du fournisseur pour chaque propriétaires .

M. Mosselmans communique qu'il a la procuration de la S.A.M.G. Properties (la procuration n'était pas encore en possession du syndic le vendredi 07/11/2003 à 19h15) qui lui a demandé de communiquer son désaccord avec la finition de la terrasse, c'est à dire avec la façon dont les vis ont été fixées dans le sol en bois. Les enfants ne peuvent courir pieds nus sur la terrasse vu les échardes apparaissant autour des vis. Dont acte.

Neutraliser la cuve à mazout et la remplir avec du sable avec attestation de conformité "VLAREM".

Prix : 1.600€ hors TVA 6% si on le fait encore cette année.

Après discussion, l'assemblée générale est d'accord pour faire exécuter ces travaux.

Le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et lève la séance à 12h40.