

«NAAM»

«STRAAT»

«POSTNR» «GEMEENTE»

Mevrouw ,
Mijnheer,

Wij hebben de eer U uit te nodigen op de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars Residentie. Wellington, die doorgaat op zaterdag 14/11/09 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. 08/11/08.
- 2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/08 - 30/9/09 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. Volgende eigenaars hebben hun afrekening op heden nog niet betaald : M.G. Properties (5.307,79€) en Thielemans (576,61.€).
- 3/ Aankoop van een zitgrasmaaiër ter vervanging van de firma Westgazon (na 2 jaar terugbetaald)
- 4/ De rest van de opgevraagde provisie voor de werken in de garage terug betalen of bij het reservefonds voegen.
- 5/ De fietshaken terug verhuren of niet, wegens grote wanorde in het fietslokaal.
- 6/ Vervangen onderdelen van de oude liftdeuren of de volledige liftdeuren wegens veelvuldige pannes van de liften.
- 7/ Vernieuwen van de parlofooninstallatie.
- 8/ Aanpassing reglement van inwendige orde.
- 9/ Aanwerving nieuwe huisbewaarder
- 10/ Diversen. Gelieve uw varia-punt of opmerkingen mede te delen aan de voorzitter voor 11/11/09.

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 (eventueel per post naar de syndicus).

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

Wij groeten U met de meeste hoogachting.

De syndicus
N.V. Euro-Immo i.o.
Dieleman A.

Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington,

Aantal eenheden : «SLEUTEL»

VOLMACHT

Ondergetekende : «NAAM»

*Eigenaar van appartement/studio nr. «KONTAKTPERSOON» in de Res. Wellington
geeft hierbij volmacht voor de Algemene Vergadering van 14/11/09.*

** 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/

8/

Datum :

*Eigenhandig te schrijven
" Goed voor volmacht "*

Handtekening

Association des Copropriétaires 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, 29/10/2009

«NAAM»
«STRAAT»

«POSTNR» «GEMEENTE»

Madame ,
Monsieur,

Nous vous invitons à l'Assemblée Générale de la Résidence Wellington qui se tiendra le samedi 14/11/2009 à 09h30.

dans la salle « De Zonnebloem », Zuidstraat 67 à 8630 Veurne.

Les copropriétaires 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 du 08/11/08.
- 2/ Approbation du décompte de la période 1/10/08-30/09/09 avec décharge au Conseil de Gérance et au syndic. Les propriétaires suivants n'ont pas encore payé leur décompte jusqu'à présent : M.G. Properties (5.307,79€) et Thielemans (576,61€).
- 3/ Achat d'une tondeuse à gazon à siège en remplacement de l'entreprise Westgazon (remboursée après 2 ans).
- 4/ Rembourser le reste de la provision pour les travaux dans le garage ou l'ajouter au fonds de réserve.
- 5/ De nouveau louer les crochets de vélos à cause du désordre dans le local à vélos.
- 6/ Remplacer les pièces des vieilles portes d'ascenseurs ou les portes d'ascenseurs complètes par des portes coulissantes à cause des pannes nombreuses des ascenseurs.
- 7/ Renouveler l'installation parlophone.
- 8/ Adaptation du règlement d'ordre intérieur.
- 9/ Recrutement nouveau conciërge.
- 10/ Divers. Prière de communiquer votre point de vue ou remarques au président avant le 11/11/09.

Les copropriétaires qui ne pourraient pas assister à l'Assemblée Générale sont priés de remettre leur procuration, soit à un copropriétaire qui s'y rendra, soit à un membre du Conseil de Gérance (éventuellement par la poste au Syndic).

Il est rappelé que si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée devrait être appelée, donc un coût supplémentaire pour les copropriétaires.

Veuillez agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Le syndic
S.A. Euro-Immo p.o.
Dieleman A.

Association des copropriétaires Rés. Wellington

Nombres Quotités : «SLEUTEL»

PROCURATION

Le soussigné : «NAAM»

*Propriétaire de l' appartement/Studio nr. «KONTAKTPERSON» dans la Rés. Wellington
donne par la présente procuration pour l' Assemblée Générale du 14/11/09.*

** au co-proprétaire :*

** 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/

8/

Date :

*Compléter à la main
" Bon pour procuration "*

Signature

Vereniging van Mede-eigenaars Res. Wellington
Association des Copropriétaires Rés. Wellington

Aantal quotiteiten: «SLEUTEL»
 Nombres de quotités:

STEMBRIEF ALGEMENE VERGADERING D.D.14/11/09
LETTRE DE VOTE ASSEMBLEE GENERALE D.D. 14/11/09

DAGORDE/ORDRE DU JOUR	JA/OUI	NEE/NON	ONTH./ABST.
1/ Goedkeuring verslag algemene vergadering d.d 08/11/08. 1/ Approbation du rapport de l'assemblée générale d.d. 08/11/08.			
2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/08-30/09/09 met kwijting aan de raad van beheer en syndicus. 2/ Approbation du décompte période 1/10/08 - 30/09/09 avec décharge au conseil de gérance et au syndic.			
3/ Aankoop van een zitgrasmaaier. 3/ Achat d'une tondeuse à gazon à siège.			
4/ De rest van de opgevraagde provisie voor der werken in de garage terug betalen of bij het reservefonds voegen. Ja = reservefonds voegen. Neen = terug betalen. 4/ Rembourser le reste de la provision pour les travaux dans le garage ou l'ajouter au fonds de réserve. Oui = ajouter au fond de réserve. Non = rembourser.			
5/ De fietshaken terug verhuren of niet, wegens grote wanorde in het fietslokaal. 5/ De nouveau louer les crochets de vélos à cause du désordre dans le local à vélos.			
6/ Vervangen onderdelen van de oude liftdeuren of de volledige liftdeuren door schuifdeuren wegens veelvuldige pannes van de liften. 6/ Remplacer les pièces des vieilles portes d'ascenseurs ou les portes d'ascenseurs complètes par des portes coulissantes à cause des pannes nombreuses des ascenseurs.			
7/ Nieuwe parlofooninstallatie. 7/ Renouveler l' installation parlophone.			
8/ Aanpassing reglement van inwendige orde. 8/ Adaptation du règlement d'ordre intérieur.			

Vereniging Mede-eigenaars Res. Wellington
p.a. N.V. Euro-Immo
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Tel.nr. :058/23 65 82
Fax nr.: 058/23 03 15

Nieuwpoort, 11/12/2009

«NAAM»
«STRAAT»
«POSTNR» «GEMEENTE»

Mevrouw,
Mijnheer,

Ingesloten sturen wij u het verslag van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars Residentie Wellington van 14/11/09.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING D.D 14/11/2009.

Vertegenwoordigd in aantal:

Aanwezig :	37	Afwezig :	28
Volmachten :	<u>19</u>	Tot. vert.:	<u>56</u>
Tot.vert.	56	Totaal :	84

Vertegenwoordigd in eenheden:

Aanwezig :	4.441	Afwezig :	3.311
Volmachten :	<u>2.248</u>	Tot.vert.:	<u>6.689</u>
Tot.vert.:	6.689	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 aanwezige mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering.
De syndicus is vertegenwoordigd door Mevrouw Dieleman.
Iedere eigenaar heeft een stembrief ontvangen die na het behandelen van elk punt dient te worden ingevuld.
De voorzitter gaat over tot de punten van de dagorde.

DAGORDE

1/ Goedkeuring verslag Algemene Vergadering d.d 08/11/2008.

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

Daar er geen opmerkingen zijn, gaat men over tot de stemming over de goedkeuring van het verslag.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
6.161	0	528

2/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/08-30/09/09 met kwijting aan de raad van beheer en de syndicus.

Alle facturen en bankuittreksels alsook het grootboek werden gecontroleerd en juist bevonden door Mevr. Goethals die commissaris van de rekeningen is. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De voorzitter geeft het woord aan Mevr. Dieleman voor toelichting bij deze rekeningen.

Mevrouw Dieleman deelt mede dat de algemene kosten, in vergelijking met het vorig boekjaar met ongeveer 19.000,00€ vermeerderd zijn.

Dit is te wijten aan:

Een verhoging van de personeelskosten van 3.169,21€. Er werd een verhoging van het brutoloon toegekend door het sociaal bureau (paritair comité = werkgevers en werknemers) + een aanpassing van het gewaarborgd minimum loon. Zo'n aanpassing gebeurt normaal om de twee jaar. Doordat de conciërge dit jaar nog haar jaarlijks verlof moet nemen is er ongeveer een maand meer aan loon uitbetaald. Ze zal haar verlof nemen de laatste drie weken van december 2009. Daarna is ze met pensioen.

Een verhoging van de onkosten lift van 3.895,64€ voor het onderhoud van de liften. Van de twee liften werden de lagers van de aandrijfmachine en de wielputten vervangen. Van één lift werd de noodtelefoon vervangen. Dit is een bakje dat zich bovenop de liftkooi bevindt en heel duur is. Er diende ook een herstelling aan een deur te gebeuren.

Een verhoging van 675,19€ voor de elektriciteit van de parking. Bij het plaatsen van de bewegingsmelders heeft de elektricien kunnen vaststellen dat er een groot stroomverlies was. Dit komt doordat de kabels, die in metalen buizen zaten, op verschillende plaatsen geklemd zaten tussen de ijzeren plafonds en de betonbalken.

Een verhoging van 5.198,28€ bij het onderhoud van de elektrische installatie. Dit jaar werden de bewegingsmelders geplaatst en werden bijna alle elektrische leidingen in de parking vervangen.

Een verhoging van 723,65€ bij de onderdelen verwarming van de appartementen. Een eigenaar vraagt of dit niet privaat is maar het is echter een gemeenschappelijke kost.

Een vermindering van 529,12€ bij onderhoud gebouw.

Een vermindering van 2.660,20€ bij onderhoud sanitaire installatie.

Een vermindering van 733,98€ voor het onderhoud van de waterontharder.

Een vermindering van 737,15€ voor het onderhoud van de conciërgewoning.

Een verhoging van 228,01€ voor de aankoop van onderhoudsproducten. Dit wordt om de twee jaar aangekocht.

Een verhoging van 284,35€ voor de aankoop van zout. Ook om de twee jaar.

Een verhoging van 2.200,14€ voor kosten advocaat. Dit vanwege de zaak MG Properties en Thielemans. Het appartement van MG Properties werd eindelijk verkocht. De advocaatkosten voor de zaak MG Properties bedragen 1.449,77€ en voor de zaak Thielemans 588,00€. Voor de zaak Thielemans heeft de rechtbank een rechtsplegingvergoeding toegekend van 150,00€.

Een vermindering van 198,41€ voor kosten gerechtsdeurwaarder.

Een verhoging van 5.307,79€ voor de niet betaalde onkosten van MG Properties.

Daar deze eigenaar te veel schulden had, kon de VME Wellington niets meer recupereren via de openbare verkoop van het appartement. Desondanks werd er toch nog meubilair meegenomen door deze eigenaar. Volgens de notaris die de openbare verkoop gedaan heeft, is de waarde van dit meubilair minder dan dat de openbare verkoop ervan zou kosten.

Een vermindering van 316,85€ wegens de ontvangen intresten van Thielemans.

Een verhoging van 292,99€ voor het abonnement van het water.

Een verhoging van 1.400,66€ voor het waterverbruik. De prijs van het water is nogmaals duurder geworden. Dit jaar werd het water en de zuivering opgesplitst omdat er toch zuivering moet betaald worden op de gratis toegekende m³ door de watermaatschappij.

De andere kosten zijn op een indexverhoging na gelijk gebleven.

De kosten voor verbruik en onderhoud verwarming zijn gestegen wegens het vervangen van een circulatiepomp ten waarde van 2.075,00€.

Dit jaar is de verwarming 1,1011€ per uur tegenover vorig jaar 1,0095€. Er werden in totaal 16.969 uren verwarming verbruikt, vorig jaar 13.859 uren. Het was dan ook een lange winter.

De syndicus vraagt of er vragen zijn over de rekeningen.

Een eigenaar vraagt uitleg over de facturen van de telefoon in de liften. De bedragen die aangerekend worden gaan alleen over het abonnement en een paar gesprekken. Er kan alleen gebeld worden met de liftmaatschappij. Wanneer de techniekers komen testen zij ook de telefoons, vandaar enkele communicaties. Wanneer er geen opmerkingen meer zijn gaat men over tot de stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
6.161	0	528

3/Aankoop van een zitgrasmaaier ter vervanging van de firma Westgazon.

Mr. Debauche, lid van de raad van beheer, neemt het woord.

Hij legt uit dat zo'n grasmaaier ongeveer 2.500,00€ kost en dat deze kan terug verdiend worden in twee jaar, door geen firma meer te laten komen, maar het onderhoud van de tuin te laten doen door de nieuwe conciërge. Een eigenaar vraagt of er geen bijkomende kosten zullen zijn, wanneer men bv het tuinafval moet laten verwijderen of het toestel moet laten onderhouden. Er bestaan echter toestellen die het afgemaaid gras verpulveren, wat dan dient als bemesting van het gazon. Het gras moet dan ook regelmatig af gemaaid worden. Indien de conciërge een ongeval zou hebben met het toestel, is hij wel degelijk verzekerd voor werkongevallen.

Er zal gezocht worden naar de dichtst bij gelegen firma die grasmaaiers verkoopt, dit voor het geval er een herstelling moet gebeuren ter plaatse.

Het toestel zal wel in het fietslokaal moeten geplaatst worden. Wanneer men met de zitgrasmaaier niet het stukje gazon voor het gebouw kan doen, zal er een kleine grasmaaier met elektriciteit aangekocht worden. Vanuit de mede-eigenaars wordt ook gevraagd of een gewone grasmaaier niet voldoende kan zijn voor onderhoud in eigen beheer. Het gaat echter wel over een groot stuk gazon.

Een eigenaar stelt voor om een tuinhuisje in het grasplein achteraan te plaatsen om het toestel in te zetten: dit voorstel wordt meegenomen en zal verder onderzocht worden naar haalbaarheid (o.a. toelating van de gemeente).

Wanneer er geen opmerkingen meer zijn, vraagt de voorzitter om te stemmen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.494	920	275

4/ De rest van de opgevraagde provisie voor de werken in de garage terug betalen of bij het reservefonds voegen.

De voorzitter deelt mede dat er nog 22.990,64€ over is van de provisie voor de werken in de garage. Daar er in de toekomst nog grote kosten aan het gebouw dienen te gebeuren zou het logisch zijn om het reservefonds te kunnen aanvullen met deze rest. Nu bedraagt het reservefonds 29.211,63€. Het reservefonds wordt niet terug betaald bij verkoop van een appartement maar is wel een meerwaarde voor het appartement.

De voorzitter vraagt om over te gaan tot stemming.

Bij het reservefonds voegen ja of neen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
6.036	453	200

5/ De fietshaken terug verhuren of niet, wegens grote wanorde in het fietslokaal.

De voorzitter geeft het woord aan Mr. Debauche die uitgerekend heeft hoeveel de verhuur van de haken zou opbrengen en tegelijkertijd orde zou brengen in het fietslokaal. Er zou ook een plaats vrij gemaakt worden voor het plaatsen van de zitgrasmaaiër.

Bij het binnenkomen in de zaal hebben alle aanwezige eigenaars een uitleg ontvangen i.v.m. de fietshaken. Door het verhuren van de haken, 66 stuks – 12 stuks die onbruikbaar zullen zijn omdat de grasmaaiër daar moet geplaatst worden = 54 stuks à 20€ zou dus 1.080,00€ opbrengen die dan verdeeld wordt over alle 10.000sten. De studio's met 90 tienduizendste zouden dan 9,72€ per jaar hebben en de appartementen met bvb 160 tienduizendste zouden 17,28€ opbrengst hebben. Er zou natuurlijk een andere cilinder geplaatst worden met een speciale sleutel. Alleen de eigenaars die een haak huren zouden een sleutel hebben.

Nu hangt het fietslokaal vol met soms fietsen die niet gebruikt worden, dus alleen maar om ze op te bergen. In de vakanties moeten de huurders hun fiets zelfs in de garage plaatsen, wat in feite ook verboden is.

Een eigenaar maakt de opmerking dat het beter is om gedurende de vakanties wanorde in het fietslokaal te hebben dan dat de huurders hun fiets meenemen in de liften en in de appartementen. Een andere eigenaar vindt dat iedereen toegang moet hebben tot het lokaal, maar dan is het niet mogelijk om te controleren wie een haak huurt en wie niet.

Enkele mede-eigenaars delen mede dat zij hun fiets in hun kelder plaatsen. Zelfs indien men voor de zitgrasmaaiër een andere plaats vindt (eventueel een tuinhuisje), dienen de fietshaken verhuurd te worden zodat alle mede-eigenaars van de opbrengst kunnen genieten volgens hun aantal eenheden. Indien er dan nog plaatsen over zijn, kunnen deze verhuurd worden aan de huurders van de appartementen.

De huuropbrengst zal verdeeld worden onder alle mede-eigenaars.

De voorzitter vraagt om over te gaan tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
3.886	2.056	747

6/ Vervangen onderdelen van de oude liftdeuren of de volledige liftdeuren wegens veelvuldige pannes van de liften.

Sedert enige tijd zijn er problemen met de oude liftdeuren. Daar deze ondertussen al 30 jaar zijn, is het normaal dat er slijtage op de onderdelen is.

De syndicus heeft een offerte opgevraagd aan Liften Coopman voor het vervangen van de defecte onderdelen van de oude deuren en ook voor het volledig vervangen van de deuren door glijdeuren, inclusief de vervanging van de accordeondeurtjes.

De prijsofferte van Liften Coopman voor het vervangen van de onderdelen bedraagt 8.795,40€ + 6% btw per lift. Er werd ook een offerte gevraagd aan een andere maatschappij, Westlift Express uit Nieuwpoort, en daar bedraagt de offerte 8.900,00€ + 6% btw voor de twee liften, wat bijna het de helft is van deze van Liften Coopman. De syndicus heeft ook prijs gevraagd voor het volledig vernieuwen van de liftdeuren. Deze van Liften Coopman bedraagt 40.280,80€ + 6% btw per lift. Westlift Express heeft daarvoor geen offerte gemaakt.

Mr. Debauche legt uit dat we beter nog een jaar wachten met de herstelling te laten uitvoeren, en het onderhoudscontract met Liften Coopman verbreken. Dit dient drie maanden vooraf te gebeuren. Voor beide liften zijn deze contracten pas herbegonnen.

Een eigenaar stelt voor om de uit te voeren werken vooraf te laten nazien door Vinçotte. Iemand van de eigenaars maakt de opmerking of het niet mogelijk is om ook de bekleding van de liften te vernieuwen, daar ze behoorlijk beschadigd is. Er zal tegen de volgende vergadering ook daarvoor een offerte opgevraagd worden.

Er wordt overeengekomen om de te stemmen tekst te wijzigen als volgt:

6/Vervangen onderdelen van de oude liftdeuren – uitvoering in 2011.

De voorzitter vraagt om over te gaan tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
4.750	1.232	707

7/Vernieuwen van de parlofooninstallatie.

De syndicus heeft een offerte opgevraagd voor een nieuwe parlofooninstallatie en ook voor een videofooninstallatie nl. 32.992,50€. Daar het plaatsen van een videofooninstallatie veel duurder is, wordt er gevraagd om enkel te stemmen voor of tegen een nieuwe parlofooninstallatie. De kosten voor deze installatie bedragen 14.927,55€ en zullen verdeeld worden per appartement en niet per 10000^{ste}. Vervolgens gaat men over tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
2.160	4.426	103

8/Aanpassing reglement van inwendige orde.

De syndicus vraagt aan de aanwezige eigenaars welke punten ze graag zouden plaatsen in het reglement en of het reglement mag aangepast worden.

Bij punt 2 : gaat men eraan toe voegen dat er niet mag gerookt worden in de liften.

Bij punt 4 : zal men duidelijk maken dat het verboden is om honden te laten hun behoefte doen in de gemeenschappelijke delen en dat hun baasje het moet opkuisen.

Bij punt 6 : moet er vermeld worden dat er geen voorwerpen over de balustrades mogen gegooid worden, wegens gevaar voor de onderliggende bewoners.

Het is ook bij wet verboden om voedingsresten naar de meeuwen te gooien en de zwerfkatten te voederen.

Bij punt 7 : de watertoevoer van de appartementen moet dicht gedraaid worden bij het langdurig verlaten van de woonst. Dit om waterschade te vermijden bij het lekken van een waterboiler.

Een eigenaar stelt voor om de telefoonnummers van bepaalde diensten, zoals de politie, brandweer, dokter, loodgieter enz. ook te vermelden in het reglement. Hierop wordt positief ingegaan.

Het reglement van inwendige orde zal terug opgehangen worden in de liften. Er zal ook aan alle eigenaars gevraagd worden om het uit te hangen in hun appartement.

Daar er geen voorstellen meer zijn wordt er overgegaan tot stemming.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN	ONTH.
5.679	93	917

9/Aanwerving nieuwe huisbewaarder.

De voorzitter deelt mede dat er een nieuwe huisbewaarder aangenomen werd. Deze persoon is 45jaar en zal vanaf 1 januari 2010 voltijds in dienst treden.

Er zal een kopie van zijn arbeidsovereenkomst meegestuurd worden met het verslag van de algemene vergadering. Zijn persoonlijke gegevens zullen niet ingevuld zijn.

De voorzitter wil bij deze gelegenheid zijn dank uitspreken, namens de mede-eigenaars aan de huidige conciërge, voor de vele jaren dienst die zij heeft gepresteerd, ten behoeve van de mede-eigendom.

10/Diversen.

-Mr. Neukermans, lid van de raad van beheer, wordt door de aanwezigen bedankt voor zijn werk in de voortuin van het gebouw.

Een eigenaar vraagt om een kopie te bezorgen van de algemene voorwaarden van de verzekeringspolis (brand, waterschade, ...) van het gebouw. Deze zal bij het verslag gevoegd worden. Tegen de volgende vergadering zal er ook een offerte opgevraagd worden voor het opfrissen van de gemene delen van het gelijkvloers.

Er wordt ook besloten om het telefoonnummer van de conciërge van de residentie Westland in het verslag te zetten zodat men hem kan verwittigen wanneer de garagepoort defect is.

Zijn nummer luidt als volgt: 058/41 04 84.

Er zal ook een verbodsteken voor auto's die met gas rijden in de garage uitgehangen worden : wij vragen aan alle mede-eigenaars om dit verbod strikt in acht te nemen.

Vraag om de lijnen in de garage te laten herschilderen. De syndicus zal dit door de nieuwe conciërge laten uitvoeren.

Een eigenaar maakt de opmerking dat er een roestvlek verschijnt op de façade van het gelijkvloers. De syndicus zal overal de gevel inspecteren en daarna Ir. Hermans en de aannemer op de hoogte brengen van eventuele problemen.

Er is ook een voeg weg tussen de terrasdelen van appartement A6. De syndicus zal dit opnieuw laten opvullen.

Men stelt ook voor om een camera in de hall van het gebouw te hangen. Daar er nog niet echt van vandalisme kan gesproken worden, maar enkel van ongedisciplineerd gedrag, vindt de voorzitter het niet nuttig zulke middelen te gebruiken.

Daar er geen punten meer dienen besproken te worden, dankt de voorzitter de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 11u45.

Association des copropriétaires Rés. Wellington
p.a. S.A.. Euro-Immo
Albert I laan 234
8620 Nieuwpoort
Tel.nr. :058/23 65 82
Fax nr.: 058/23 03 15

Nieuport, 11/12/2009

«NAAM»
«STRAAT»
«POSTNR» «GEMEENTE»

Madame,
Monsieur,

Nous vous envoyons ci-après le rapport de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence Wellington du 14/11/09

RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/11/2009.

Représentés en nombre :

Présents :	37	Absents :	28
Procurations :	19	Tot. représ.:	56
Tot. représ.	56	Total :	84

Représentés en dix millièmes :

Présents :	4.441	Absents :	3.311
Procurations :	2.248	Tot.représ.:	6.689
Tot.représ.:	6.689	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.

Le syndic est représenté par Mme Dieleman.

Chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote qu'il doit remplir après chaque point.

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

ORDRE DU JOUR

1/ Approbation du rapport de l'Assemblée Générale du 08/11/2008.

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

Comme il n'y a pas de remarque, on passe au vote pour l'approbation du rapport.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
6.161	0	528

2/ Approbation du décompte de la période 01/10/08-30/09/09 avec décharge au Conseil de Gérance et au syndic.

Toutes les factures et extraits de banque ainsi que le grand livre ont été contrôlés et approuvés par Mme Goethals qui est commissaire aux comptes. Aucune irrégularité n'a été constatée.

Le président donne la parole à Mme Dieleman pour une explication des comptes.

Mme Dieleman communique que les frais globaux ont augmenté d'environ 19.000,00€ en comparaison de l'exercice précédent.

Ceci est dû à :

- une augmentation des frais de personnel de 3.169,21€. Une augmentation du salaire brut a été donnée par le bureau social (comité paritaire = patron et employé) + une adaptation du salaire minimum. Une adaptation pareille se fait tous les deux ans. Du fait que la concierge doit encore prendre son congé annuel, on a payé à peu près un mois de salaire en plus. Elle prendra son congé annuel les trois dernières semaines de décembre 2009. Après elle sera en retraite.
- une augmentation de 3.895,64€ pour l'entretien des ascenseurs. Pour les deux ascenseurs, on a dû remplacer les roulements de la machine de transmission et les poulies. D'un ascenseur on a dû remplacer la commande du téléphone, ceci est une petite boîte qui est montée au dessus de la cabine d'ascenseur et est très chère. On a aussi dû faire une réparation à une des portes.
- une augmentation de 675,19€ pour l'électricité du parking. En mettant les détecteurs de mouvement, l'électricien a constaté qu'il y avait une grande perte d'électricité. Les câbles, qui étaient mis dans un tube en métal, étaient serrés entre le plafond en fer et les poutres en béton.
- une augmentation de 5.198,28€ pour l'entretien de l'installation électrique. Cette année on a placé les détecteurs et presque tous les câbles électriques ont été remplacés.
- une augmentation de 723,65€ pour le remplacement des vannes de chauffage des appartements. Un propriétaire demande si ceci n'est pas privatif mais c'est un frais commun.
- une diminution de 529,12€ pour l'entretien du bâtiment.
- une diminution de 2.660,20€ pour l'entretien de l'installation sanitaire.
- une diminution de 733,98€ pour l'entretien de l'adoucisseur.
- une diminution de 737,15€ pour l'entretien de la conciergerie.
- une augmentation de 228,01€ pour l'achat des produits d'entretien. On doit en acheter tous les deux ans.
- une augmentation de 284,35€ pour l'achat du sel qu'on doit aussi acheter tout les deux ans.
- une augmentation de 2.200,14€ pour les frais d'avocat. Ceci à cause des affaires MG Properties et Thielemans. L'appartement de MG Properties a enfin été vendu. Les frais d'avocat pour l'affaire MG Properties s'élèvent à 1.449,77€ et pour l'affaire Thielemans à 588,00€. Pour l'affaire Thielemans, le tribunal a donné une indemnité de procédure de 150,00€.
- une diminution de 198,41€ pour les frais d'huissier.
- une augmentation de 5.307,79€ pour les comptes non-payés de MG Properties. Comme ce propriétaire avait trop de dettes, l'association des copropriétaires Wellington ne pouvaient plus rien récupérer de la vente publique de l'appartement. Malgré cela le propriétaire a quand même su récupérer quelques meubles. Suivant le notaire qui a fait la vente publique, les meubles valaient moins que les frais d'une vente publique.
- une diminution de 316,85€ dû à des intérêts payés par Thielemans.
- une augmentation de 292,99€ pour l'abonnement à l'eau.
- une augmentation de 1.400,66€ pour la consommation d'eau. Le prix de l'eau a encore augmenté. Cette année, on a séparé l'eau et l'épuration d'eaux usées parce qu'on doit quand même payer la purification des m³ gratuits qu'on reçoit de la compagnie des eaux.

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

Les frais pour l'entretien et la consommation du chauffage ont augmenté à cause du remplacement d'une pompe de circulation d'une valeur de 2.075,00€.

Cette année le chauffage coûte 1,011€ à l'heure contre 1,0095€ l'année passée.

On a consommé en total 16.969 heures de chauffage, l'année passée seulement 13.859 heures. C'était un long hiver.

Le syndic demande s'il y a des questions concernant les comptes.

Un propriétaire demande une explication sur les factures du téléphone dans les ascenseurs. Les montants qui ont été comptés concernent seulement l'abonnement et quelques communications. On peut seulement téléphoner à la compagnie des ascenseurs. Quand les techniciens viennent, ils testent aussi les téléphones, de là quelques communications.

Comme il n'y a plus de remarques, on passe au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
6.161	0	528

3/Achat d'une tondeuse à gazon à siège en remplacement de l'entreprise Westgazon.

Mr. Debauche, membre du conseil de gérance, prend la parole.

Il explique qu'une tondeuse pareille coûte à peu près 2.500,00€ et qu'on peut récupérer sa valeur en deux ans, quand on ne prend plus de firme mais qu'on laisse faire le jardin par le nouveau concierge. Un propriétaire demande s'il n'y aura pas des frais supplémentaires, quand on doit faire enlever les détritiques de jardin ou faire entretenir la tondeuse. Il existe des tondeuses à gazon qui peuvent pulvériser l'herbe coupée, ce qui peut servir comme engrais. Le gazon doit être coupé régulièrement. Dans le cas d'utilisation de la tondeuse par le concierge celui-ci est assuré dans le cadre des accidents de travail.

On cherchera une firme qui vend des tondeuses à gazon et qui est située la plus près possible, ceci pour le cas où une réparation sur place s'avérerait nécessaire.

L'appareil doit être mis dans le local à vélos. Si on ne peut pas tondre la partie devant le bâtiment avec cette tondeuse à gazon à siège, on achètera une petite tondeuse électrique. Les copropriétaires demandent si une tondeuse traditionnelle n'est pas suffisante pour l'entretien propre. Il s'agit d'une grande surface de gazon.

Un propriétaire propose de placer un abri de jardin sur le gazon arrière pour pouvoir caser la tondeuse. On va examiner cette proposition pour voir si c'est possible (permission de la commune).

Quand il n'y a plus de remarque, le président demande de voter.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.494	920	275

4/ Rembourser le reste de la provision pour les travaux dans le garage ou l'ajouter au fond de réserve.

Le président communique qu'il reste encore 22.990,64€ de la provision pour les travaux dans le garage. Comme dans le futur, on aura encore des frais assez importants au bâtiment, il serait logique d'ajouter le reste au fond de réserve. Maintenant le fond de réserve s'élève à 29.211,63€. Le fond de réserve n'est pas remboursé à la vente d'un appartement mais est une plus-value pour l'appartement.

Le président demande de passer au vote.

Voter pour ajouter au fond de réserve: oui ou non

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
6.036	453	200

5/ De nouveau louer les crochets de vélos à cause du désordre dans le local à vélos.

Le président donne la parole à Mr. Debauche qui a calculé combien la location des crochets rapportera. Le système de location rétablira l'ordre dans le local et libérera aussi une place pour mettre la tondeuse.

En entrant dans la salle, tous les propriétaires présents ont reçu une explication en ce qui concerne les crochets de vélos. Quand on loue les crochets, 66 pièces – 12 pièces qui seront inutilisables parce qu'on doit pouvoir placer la tondeuse = 54 pièces à 20€ rapportera 1.080,00€ qu'on pourra partager entre tous les dix millièmes. Les studios avec 90 dix millièmes auraient 9,72€ par an et les appartements avec par exemple 160 dix millièmes auraient 17,28€ de rendement. Le cylindre existant

devra être remplacé par un nouveau avec une clé spéciale. Seulement les propriétaires qui louent un crochet auraient une clé.

Maintenant le local est souvent occupé par des vélos qu'on n'utilise plus, donc cet endroit sert seulement de rangement. Pendant les vacances, les locataires doivent même placer leur vélo dans le garage, ce qui est défendu.

Un propriétaire fait la remarque qu'il est préférable d'avoir du désordre dans le local pendant les vacances que des locataires qui amènent leur vélo dans les ascenseurs et dans les appartements.

Un autre propriétaire trouve que tout le monde doit pouvoir entrer dans le local, mais alors il n'est pas possible de contrôler qui loue un crochet ou pas.

Quelques copropriétaires communiquent qu'ils ont placé leur vélo dans leur cave. Même si l'on trouve un autre emplacement pour la tondeuse à gazon à siège (abri de jardin éventuel) la location des crochets doit se faire afin de rester équitable (juste) avec tous les copropriétaires avec la redistribution des recettes suivant les quotités.

En cas de places en trop, elles pourraient être louées à des clients de copropriétaires qui louent leurs appartements, les recettes de cette éventuelle location seront redistribuées à la copropriété.

Le président demande de passer au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
3.886	2.056	747

6/ Remplacer les pièces des vieilles portes d'ascenseurs ou les portes d'ascenseurs complètes par des portes coulissantes à cause des pannes nombreuses des ascenseurs.

Depuis quelque temps, il y a des problèmes avec les vieilles portes d'ascenseurs. Comme ceux-ci ont déjà 30 ans, il est normal qu'il y ait de l'usure sur les pièces. Le syndic a demandé une offre de prix à la firme Coopman pour le remplacement des parties défectueuses des vieilles portes et aussi pour le remplacement des portes par des portes glissantes, incluant le remplacement des portes accordéon.

L'offre de prix de Coopman pour le remplacement des parties défectueuses s'élève à 8.795,40€ + 6% tva par ascenseur. On a aussi demandé une offre de prix à une autre firme, Westlift Express de Nieupoort, et cette offre de prix s'élève à 8.900,00€ + 6% tva pour les deux ascenseurs, ce qui est presque la moitié de celle de Coopman. Le syndic a aussi demandé prix pour le renouvellement complet des portes d'ascenseurs. Celle de Coopman s'élève à 40.280,80€ + 6% tva par ascenseur.

Westlift Express n'a pas fait une offre de prix jugeant le remplacement des portes inutile. Mr. Debauche explique qu'il est préférable d'attendre encore un an pour faire la réparation afin de résilier le contrat d'entretien avec Coopman. Ceci doit se faire trois mois d'avance. Pour les deux ascenseurs, le contrat vient d'être renouvelé.

Un propriétaire propose de faire contrôler les travaux à exécuter par Vinçotte.

Un des propriétaires demande si ce n'est pas possible de renouveler aussi le revêtement des ascenseurs, parce qu'il est abîmé. On demandera une offre de prix pour la prochaine Assemblée Générale.

On décide de changer le texte à voter comme suit :

6/Remplacer les parties des vieilles portes d'ascenseurs – exécution en 2011.

Le président demande de passer au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
4.750	1.232	707

7/ Renouveler l'installation parlophone.

Le syndic a demandé une offre de prix pour une nouvelle installation parlophone et aussi pour une installation vidéophone de 32.992,50€. Puisqu'une installation de vidéophones est beaucoup plus chère, on demande de voter pour ou contre une nouvelle installation parlophone. Les frais pour cette installation s'élèvent à 14.927,55€ et seront partagés par appartement et pas par dix millièmes. En suite on passe au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
2.160	4.426	103

8/Adaptation du règlement d'ordre intérieur.

Le syndic demande aux propriétaires présents quels points ils voudraient ajouter dans le règlement d'ordre intérieur et si on peut adapter le règlement.

Point 2 : on ajoutera qu'on ne peut pas fumer dans les ascenseurs.

Point 4 : on expliquera qu'il est défendu de laisser les chiens faire leur besoin dans les parties communes et que leur maître doit ramasser les déjections de leur chien.

Point 6 : on signalera qu'on ne peut pas jeter des objets au dessus des balustrades, parce que c'est dangereux pour les habitants en dessous.

Il est aussi défendu par la loi de jeter des restes d'alimentation aux mouettes et de donner à manger aux chats errants.

Point 7 : l'arrivée d'eau des appartements doit être fermée quand on quitte l'habitation pendant une longue période (armoires en face des ascenseurs). Ceci pour éviter des dégâts d'eau si un boiler commence à fuiter.

Un propriétaire propose de mettre les numéros de téléphone de certains services, comme la police, les pompiers, le docteur, le plombier etc., dans le règlement.

La réaction est positive.

Le règlement d'ordre intérieur sera de nouveau mis dans les ascenseurs. On demandera aussi à tous les propriétaires de le mettre de façon visible dans leur appartement.

Comme il n'y a plus de proposition on passe au vote.

RESULTAT DU VOTE

OUI	NON	ABST.
5.679	93	917

9/Recrutement nouveau concierge.

Le président communique qu'on a engagé un nouveau concierge.

Cette personne est âgée de 45 ans et commencera à partir du 1/01/2010 à plein temps.

On ajoutera une copie de son contrat de travail au rapport de l'Assemblée Générale. Ses données personnelles ne seront pas remplies.

A cette occasion, le président veut exprimer son remerciement au nom des copropriétaires à la concierge actuelle pour les années de service qu'elle a prestées pour de la copropriété.

10/Divers.

-Mr. Neukermans, membre du Conseil de Gérance, est remercié par les propriétaires présents pour son travail dans le jardin devant le bâtiment.

-Un propriétaire demande une copie des conditions spéciales de la police d'assurance (incendie, dégâts des eaux,...) du bâtiment. On l'ajoutera au rapport de l'Assemblée Générale.

-Pour l'assemblée prochaine, on demandera aussi une offre de prix pour le rafraîchissement des parties communes du rez-de-chaussée.

-On décide aussi de mettre le numéro de téléphone du concierge de la résidence Westland dans le rapport de l'Assemblée Générale, pour qu'on puisse l'avertir quand la porte du garage est en panne.

Son numéro est le suivant : 058/41 04 84.

-On mettra aussi un pictogramme dans le garage, avec interdiction pour les voitures qui roulent au gaz : nous demandons à tous les copropriétaires de respecter strictement cette interdiction.

-La demande de repeindre les lignes dans le garage. Le syndic demandera au nouveau concierge de le faire.

-Un propriétaire fait la remarque qu'il y a une tache de rouille sur la façade du rez-de-chaussée. Le syndic va inspecter la façade complètement et mettre

Ir. Hermans et l'entrepreneur au courant des problèmes éventuels.

-Il manque un joint élastique entre les parties de la terrasse de l'appartement A6. Le syndic va faire remettre le joint.

-On propose aussi de mettre une caméra dans le hall du bâtiment. Mais comme on ne peut pas encore parler de vrai vandalisme, mais seulement d'un manque de civisme, le président trouve que ce n'est pas utile.

Comme il n'y a plus de points à l'ordre du jour, le président remercie les propriétaires présents pour leur collaboration positive et active et lève la séance à 11h45.