



VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING RES. WELLINGTON D.D
10/11/2018.

DAGORDE:

1/Opening van de Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.

De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 9u50. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze Algemene Vergadering.

Mevrouw Dieleman deelt de aanwezigheden mede.

Vertegenwoordigd in aantal

Aanwezig	38	Afwezig	25
Volmachten	16	Tot. Vert	54
Tot.vert.	54	Totaal:	79

Vertegenwoordigd in eenheden

Aanwezig	4938	Afwezig	3030
Volmachten	2032	Tot.vert.	6970
Tot.vert.	6970	Totaal :	10000

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

2/Aanstellen voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering. Stemming(50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6970	0

Resultaat : Dhr. Devaere wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering en Mevr. Dieleman als secretaris.

3/Aanstellen van een commissaris van de rekeningen. Stemming.(50%+1)

Dhr. Delrez is kandidaat.

Hij heeft de rekeningen van afgelopen boekjaar nagezien.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6970	0

Resultaat : Dhr. Delrez wordt aangesteld als commissaris van de rekeningen..

4/ Goedkeuring afrekening periode 1/10/2017-30/09/2018. Stemming. (50%+1)

De volgende vragen worden gesteld :

De producten huisvuil : PMD/papier en glas

Er werd een nieuwe kaart aangekocht voor het containerpark en een provisie betaald.

We hebben uiteindelijk toch 4 vuilniscontainers genomen omdat er geen plaats genoeg is in het vuilnislokaal wanneer het vuilnis niet dagelijks wordt verzameld en gesorteerd (normaal wordt dit dagelijks gedaan door de conciërge). De kuisploeg doet dit twee maal per week en in de vakanties drie maal. Er werden ook twee PMD houders aan de muur bevestigd.

De eigenaars vragen of de kuisploeg de trapzaal frequenter kan kuisen en elke keer de trap van gelijkvloers naar de -1 te doen en een rooster te laten invullen met de werken die de kuisploeg heeft gedaan.

De kuisploeg sorteert het vuilnis, gaat naar het containerpark met grof huisvuil, vult het zout aan voor de waterverzachter, vervangt de lampen, kuist het lokaal één maal per maand en op dat moment ook de vuilnisbakken.

Verbruik water gemene delen :

Dit is het verbruik door de waterverzachter. Het toestel is in de maand oktober blijven spoelen omdat er iets geblokkeerd zat. Dat waterverbruik zal in het nieuwe boekjaar aangerekend worden.

Werkgeversbijdrage

De maandelijkse bijdrage van 22.13 euro is ereloon. Het bedrag van 1527,59 euro is voor de maand februari toen er een nieuwe conciërge was die echter niet goed was en na twee weken werd ontslagen.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6970	0

Resultaat : de afrekening wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

5/Begroting voor het boekjaar 2018-2019. Stemming. (50%+1)

Er wordt ongeveer 94.600 euro voorzien voor het nieuwe boekjaar. Indien punt 6 en punt 8 goedgekeurd wordt komt daar ongeveer 2000.00 euro bij.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6970	0

Resultaat : de begroting voor het boekjaar 2018-2019 wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

6/Toelating om een ingenieur aan te stellen voor het opmaken van een adviesverslag ivm betonschade aan de gevel (ongeveer 500.00Euro). Stemming (50%+1)

Er is schade aan de gevel op verschillende plaatsen, vooral kant zee. Men ziet duidelijk roestvorming waar de betonijzers zitten. Het is de bedoeling dat een ingenieur een adviesverslag opmaakt waarin vermeld staat wat er dient te gebeuren met de gevel. Dat verslag zal aan alle eigenaars bezorgd worden.

Daarna dient de ingenieur nog aangesteld te worden na een beslissing van een algemene of bijzondere algemene vergadering. Het ereloon van de ingenieur bedraagt 8,50% op het totaal van de kosten voor de gevelrenovatie en wordt in schijven aangerekend :

30% voor nazicht, opmaak lastenboek en meetstaat

20% voor opvragen prijsoffertes en aanbestedingsverslag

30% voor contrôle en oplevering

10% voor nazicht van de rekeningen

10% voor ondertekening pv van voorlopige oplevering.

Het bedrag van het reservefonds bedraagt op vandaag 57.703,09 Euro. Wanneer er besloten wordt om de gevelrenovatie te zullen laten uitvoeren, zal er onmiddellijk een bijkomende provisie opgevraagd worden.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6664	306

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd.

NEEN: Gignez en Debauche

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat akkoord met het aanstellen van een ingenieur.

7/Toelating om een ingenieur aan te stellen voor het isoleren van het dakterras (verplicht uit te voeren tegen 01/01/2020. Stemming (50%+1)

De appartementen die te huur zijn per jaar kunnen niet meer verhuurd worden indien het dak en de dakterrassen niet geïsoleerd zijn.

Het opperdak blijkt geïsoleerd te zijn maar het dakterras niet. In het verleden werd het dakterras als eens vernieuwd (in 2003) maar er werd toen geen isolatie geplaatst.

Er moet ook nagezien worden of er genoeg plaats is tussen de bestaande roofing en de vensterdorpels van de appartementen op de 8ste verdieping. Indien dit niet zo zou zijn, moeten de dorpels verhoogd worden waardoor de vensters van de 8ste verdieping dan ook moeten vervangen worden.

Het ereloon van de ingenieur bedraagt 8,50% op het totaal van de kostprijs van de werken.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6516	454

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd.

NEEN : Gignez, Deprez, Dechene

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat akkoord om een ingenieur aan te stellen.

8/Toelating om een vloer te plaatsen in het vuilnislokaal. Stemming (75%+1)

De syndicus heeft twee offertes opgevraagd voor een gemakkelijk te onderhouden keramische vloer.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
3528	3442

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd.

NEEN : Druart, Uleyn, Fronville, Favero, De Cock, Baluwe, Barolat, Carpentier, Mertens, Dall Acqua, Migeotte, Neukermans, Sercu, Beckers, Vreux, Claus, Delrez, Demeyer, Dechene, Deprez, Gignez, Van Haesendonck, Devisscher, Moerman, Beheydt, Lorea, Cornette, Debauche, Vandecaveye.

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat niet akkoord om een vloer te plaatsen in het vuilnislokaal.

9/Bespreking verslag brandweer (kopij hierbij ingesloten).

Een ingenieur van de brandweer is ter plaatse geweest om te kijken wat er beter kan wat betreft de veiligheid in het gebouw.

De belangrijkste punten zijn :

1/Compartimenteren van de liften en trapzaal in de kelder met 4 branddeuren, afdichten van de koker tussen gelijkvloers en kelder.

2/Beide branddeuren aan sas garage vervangen en in andere richting laten draaien, zelfsluitend, mogen niet gesloten kunnen worden.

Gezien de afwezigheid van compartimentering, alle deuren aan appartementen vervangen door branddeuren EI1 30.

3/Tussenschotten terrassen opendraaiend maken om evacuatie via de voorgevel mogelijk te maken.

4/Branddeur huisvuilberging en deze deur moet altijd dicht zijn (zelfsluitend), rookdetectie in de kelder voorzien, gezien de privé kelders deel uitmaken van het appartementsgebouw is dit verplicht, ook in de appartementen zelf.

5/Een akoestisch alarm voorzien en pictogrammen in de algemene delen.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

6/Bijkomende blusmiddelen in keldercompartiment , 2 haspels, eventueel een sprinklerinstallatie.

Sommige eigenaars merken op dat alle appartementen een brandvrije deur moeten plaatsen. Daar dit een private kost is, kan het niet verplicht worden door de algemene vergadering maar misschien kan er wel een korting verkregen worden wanneer meerdere eigenaars een deur laten plaatsen. De eigenaars die dit wensen kunnen hun naam opgeven bij de syndicus.

10/Toelating om de tussenschotten (vanaf 3^e verdieping kant Frankrijk en kant zee) te laten aanpassen zodat ze kunnen open draaien bij brand. Stemming (75%+1).

Dit is wel verplicht voor de appartementen die te huur aangeboden worden op seizoensbasis. De syndicus heeft één tussenschot laten meenemen door een firma uit Veurne om te kijken of het mogelijk is om het aan te passen. Het duurde meer dan een uur met twee mannen om het weg te nemen omdat het helemaal uit elkaar moet gehaald worden.

Dat moet voorzichtig gebeuren opdat er niets breekt. De kost bedraagt 646,60 euro per stuk. Vanaf 10 tussenschotten is er een korting van 3%. Er zijn 21 tussenschotten die moeten aangepast worden wat een totaal van 13.171,24 euro is.

Een nieuw tussenschot kost 1.176,60 euro.

Wanneer er een gevelrenovatie moet uitgevoerd worden, dienen alle tussenschotten en balustrades weg genomen te worden. De balustrades mogen niet meer terug gezet worden want ze voldoen niet meer aan de opgelegde normen. De tussenschotten wel maar met het risico dat ze breken want ze zijn 40 jaar oud.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
2288	4263

De volgende eigenaars hebben NEEN of BLANCO gestemd.

NEEN :Renaut, Lecomte, Ramzee, Van Rode, Marin, Heyman, De Cuman, MB Consultants, Minet, Barolat, Carpentier, Mertens, Beheydt, Lorea, Cornette, Devisscher, Moerman, Fronville, Van Haesendonck, Huybrechts, Smets, Vlaeminck, Outmanns, Callens, De Neef, Delbrassinne, De Becker, Mestdagh, Heymans, Aerts, Honorez, Goris, Devaere, Pype, Walraet, Neukermans, Sercu, Beckers, Vreux, Claus, Delrez, Demeyer, Dechene, Deprez, Gignez, Favero, De Cock, Baluwe, Dall Acqua, Migeotte, Druart, Uleyn.

BLANCO : Huybrechts, Van Haesendonck, Fronville.

Resultaat : de Algemene Vergadering gaat niet akkoord om de tussenschotten te laten aanpassen.

11/Stand van zaken conciërge.

De syndicus stelt voor iemand te zoeken via een interimkantoor of via de VDAB maar deze persoon niet onmiddellijk in de woning te laten wonen. Pas nadat bewezen is dat hij of zij goed werkt.

De conciërgewoning kan niet verkocht worden zonder dat de basisakte wordt aangepast. De meeste eigenaars willen een conciërge want indien men alles moet uit besteden wat een conciërge normaal doet, komt men veel duurder uit.

12/Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom. Stemming. (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6877	0

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd.

BLANCO : Druart

Resultaat : er wordt kwijting gegeven aan de Raad van Mede-eigendom door de Algemene Vergadering.

13/ Kwijting aan de syndicus. Stemming. (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6877	0

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd.

BLANCO : Druart

Resultaat : De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de syndicus, N.V. Euro Immo.

14/Verlenging mandaat raad van mede-eigendom en verkiezing bijkomende leden. Stemming (50%+1).

Enkel Dhr. Devaere is terug kandidaat.

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6877	0

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd.

BLANCO : Druart

Resultaat : de algemene vergadering gaat akkoord met Dhr. Devaere.

15/Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6611	0

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

BLANCO : Druart, Uleyn, Fronville

Resultaat : de algemene vergadering gaat akkoord om de vergadering te laten doorgaan op de tweede zaterdag van november 2019.

16/Diversen

De volgende voorstellen worden gedaan :

Een drukknoop plaatsen om de garagepoort te openen. Deze poort is eigendom van de Westland.

Een kast plaatsen in de eerste hall waar dan kleine sleutelkluisjes kunnen in geplaatst worden voor de eigenaars die dit nodig hebben. Dit moet gestemd worden op de dagorde van de volgende algemene vergadering.

Bewegingsmelders ipv drukknoppen in de gangen. De syndicus zal informeren naar de kostprijs daarvan.

Een eigenaar merkt op dat de voegen tussen de terrassen in slechte staat zijn waardoor bij regenweer of tijdens het poetsen van de vensters, alles gewoon door het terras loopt.

Er zijn nog altijd infiltraties via het gazon van residentie Westland die in procedure is met de aannemer die gaten zou gemaakt hebben in de dakbedekking van de garage.

De boilers in de appartementen dienen nagezien te worden maar dit is niet verplicht.

Het is belangrijker dat de zekeringkasten in de appartementen in orde zijn om brand te vermijden. In veel appartementen zijn het nog de oorspronkelijke zekeringkasten.

Daar er geen punten meer te bespreken zijn, dankt de voorzitter de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit de algemene vergadering om 12u30.