
VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS
VAN DE RESIDENTIE LUXOR I, gehouden op zondag 9 maart 2008
in de vergaderzaal van het vakantiecentrum Ravelingen vzw,
Zeedijk 290 te 8400 Oostende

D A G O R D E

1. Verwelkoming, afgifte van de volmachten en ondertekening van de aanwezigheidslijst

Om 10.30 uur verwelkomt de syndicus alle aanwezigen op de Algemene Vergadering van de Residentie Luxor I.

648/1.000sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie Luxor I zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten op de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

De syndicus overloopt het verslag van de vorige Algemene Vergadering.

Op de vorige Algemene Vergadering werd er duidelijk gesteld dat er een algemeen rookverbod geldt in de hele Residentie Luxor I. Aangezien dit niet door iedereen nageleefd wordt, wordt er nogmaals beleefd op aangedrongen om in de hele Residentie Luxor I – dus ook in de inkomhall – niet te roken.

Vorig jaar werd er beslist om het voegwerk – voornamelijk tot op ongeveer 30 cm – rondom het gebouw aan te pakken. Nog voor de zomer zouden de werken uitgevoerd worden door Thierry Roose maar uiteindelijk is het er niet van gekomen. De heer Becue zal de nodige stappen ondernemen om de werken te laten uitvoeren.

Er zijn verder geen opmerkingen met betrekking tot het verslag van de vorige Jaarlijkse Algemene Vergadering zodat dit verslag met unanimité van stemmen goedgekeurd wordt.

3. Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus

De syndicus overloopt achtereenvolgens de opgave van de uitbatings- en investeringskosten, de overzichtstabel met kostenverdeling voor alle mede-eigenaars en het verslag met de financiële toestand.

De rekeningen worden met éénparigheid van stemmen goedgekeurd door alle leden van de Algemene Vergadering.

4. Herverkiezing van de Raad van Beheer en de syndicus

De heer Van Riet wordt verkozen als voorzitter van de Beheerraad. De heer Vanzielegem en de heer Ceux worden verkozen als bijzitters.

De heer Peter Becue van Agentschap Becue, Zeedijk 146 te Middelkerke wordt met unanimité van stemmen herverkozen tot syndicus van de Residentie Luxor I voor de periode van 1 jaar.

5. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene onderhoudscontracten

Uitbreiding van de brandpolis met Pack Building

De verzekeringsmaatschappij heeft voorgesteld om de brandpolis van het gebouw uit te breiden met een Pack Building. Niet elk gebouw zou in aanmerking kunnen komen om te genieten van een Pack Building. Enkel de gebouwen met een goede

schadestatistiek. De kostprijs voor deze uitbreiding van de brandpolis zou 258,30 euro per jaar bedragen. Het belangrijkste voordeel is dat er bij schade geen franchise meer is, dus het volledige bedrag van de schade wordt terugbetaald. De Algemene Vergadering geeft haar akkoord om de brandpolis met Pack Building uit te breiden.

Onderhoud gebouw

Er is nog steeds een algemene tevredenheid omtrent de prestaties van schoonmaakfirma Aqua Clean.

Onderhoud riolen

Er wordt beslist dat de af- en toevoerbuizen van en naar de aalput schoongemaakt moeten worden. In het verzamelputje ter hoogte van de garage ligt er ook heel wat zand dus dit zand zou ook moeten weggenomen worden.

Onderhoud bloembak

De Algemene Vergadering bedankt mevrouw Van Riet en de heer Rosier voor hun bereidwilligheid om de bloembak goed te onderhouden zodat die altijd mooi oogt. Ook hun inzet om tal van kleine werkjes uit te voeren wordt ten zeerste geapprecieerd.

6. Liftinstallatie links – vervangen van de PLC (sturing)

In navolging van de laatste depannage uitgevoerd door Coopman-Servilift, heeft de syndicus een prijsvoorstel gekregen om de PLC (sturing) te vervangen. De kostprijs hiervan bedraagt 1.262,77 euro exclusief BTW. Er wordt opgemerkt dat blijkbaar sommige eigenaars soms wat ongeduldig zijn bij het openen van de liftdeur terwijl die nog in werking is. Gelieve de lift pas te openen wanneer de lift stilstaat en men de sloten hoort openen. De Algemene Vergadering beslist voorlopig eerst het advies in te winnen van de technische controle van AIB Vinçotte alvorens tot vervanging van de PLC over te gaan. Het is duidelijk dat de werking van de lift gegarandeerd moet blijven. Verder wordt nogmaals de vraag gesteld om een telefoon of directe verbinding te laten installeren in de lift. Voorlopig beslist de Algemene Vergadering om ook de installatie van een telefoon of een directe verbinding uit te stellen. Er wordt overeengekomen om een algemene prijsofferte aan te vragen bij diverse liftmaatschappijen om de lift volgens de risico-analyse in regel te stellen. Op de volgende Algemene Vergadering worden deze prijsoffertes dan besproken.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Reinigen van muren van de inkomhall en trapzaal

De syndicus heeft verschillende prijsoffertes opgevraagd om de muren van de gemeenschappelijke delen (inkomhall en trapzaal) te reinigen. Mister Clean kan de werken uitvoeren voor een forfaitaire prijs van 896 euro exclusief BTW. De firma Aqua Clean heeft een prijsofferte aangeboden waarbij de werken worden uitgevoerd in regie aan 26 euro per uur exclusief BTW. De Algemene Vergadering bevestigt haar vertrouwen in het huidige schoonmaakbedrijf Aqua Clean en beslist om enkel de muren van de trapzaal en de inkomhall op het gelijkvloers te laten schoonmaken. De werken zullen dus uitgevoerd worden in regie.

De Algemene Vergadering beslist dat er in het elektriciteits- en gaslokaal een sensor moet geplaatst worden en dat de armatuur moet nagekeken worden.

8. Plaatsen van een zonnesherm ter hoogte van appartement B0

De heer Trompet, eigenaar van het appartement B0 op het gelijkvloers, zou graag een zonnesherm plaatsen. Men is het erover eens dat de uniformiteit van het gebouw bewaard moet blijven en dat, indien er nog mede-eigenaars van plan zijn om een zonnesherm te plaatsen, dezelfde leverancier moet gecontacteerd worden hiervoor. Ook de textuur van de verschillende zonneshermen zou dezelfde moeten zijn. De syndicus geeft aan dat er verschillende alternatieven zijn voor een zonnesherm, zoals speciale folie, bepaalde gordijnen, elektrische gordijnen enz. Uiteindelijk beslist de Algemene Vergadering om het plaatsen van een zonnesherm niet toe te staan omdat men vreest dat het uitzicht van het gebouw te veel zou veranderen.

9. Goedkeuring voorstel tekst met aandachtspunten voor de bewoners van de Residentie + brandvoorschriften

De syndicus heeft een tekst opgesteld waarin een aantal aandachtspunten opgesomd worden die een leidraad zijn voor de bewoners van de Residentie Luxor I. De heer Becue zal dit document voor alle mede-eigenaars kopiëren en plastificeren. Het is de bedoeling dat dit document op het appartement blijft. Er wordt opgemerkt dat de ophaaldag voor het vuilnis (maandagmorgen) en het telefoonnummer van de liftservice in geval van nood zouden moeten toegevoegd worden. De syndicus heeft ook een document opgesteld met een aantal brandvoorschriften. De Algemene Vergadering keurt het voorstel met een aantal aandachtspunten en de brandvoorschriften goed. De brandvoorschriften zullen meegestuurd worden samen met het verslag van de Algemene Vergadering.

10. Varia

Door de storm van 1 maart 2008 zijn er enkele dakpannen van het dak gewaaid. De heer Becue heeft hiervan onmiddellijk aangifte gedaan bij de verzekering. De heer Gino Bogaert is reeds ter plaatse gekomen om de dakpannen opnieuw te bevestigen. Hij heeft hierbij wel opgemerkt dat er enkele dakpannen blijkbaar in de dakgoot terechtgekomen zijn waardoor deze beschadigd is. Via de heer Gryson zal de heer Knockaert gecontacteerd worden om deze dakgoot te herstellen of te vernieuwen.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten om 13.45 uur. De heer Becue bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op de tweede zondag van maart, namelijk zondag 8 maart 2009 om 10 uur in de vergaderzaal van Taverne-Restaurant Duinekeuntje, Middenlaan 92 in Raversijde.