

## DAGORDE

### 1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

1.561/2.580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De heer Becue opent de vergadering omstreeks 9.40 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie L'Aquitaine. In het bijzonder worden de heer en mevrouw Tachelet en de heer en mevrouw Swinnen als nieuwe eigenaars verwelkomd in de gemeenschap van de Residentie Aquitaine. Er wordt een korte stilte gevraagd ter nagedachtenis voor het overlijden van de heer Vanginderachter en de slachtoffers van de busramp in Zwitserland.

### 2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De heer Dessars heeft kort na de vorige Algemene Vergadering zijn ontslag ingediend als voorzitter van de Residentie. Alle taken werden bij de eerstvolgende Raad van Mede-eigendom herverdeeld over mevrouw Vansteenkiste, mevrouw Jacobs en mevrouw Bambust waarbij mevrouw Jacobs ook haar taak als rekencommissaris heeft blijven waarnemen. Mevrouw Jacobs zou bereid zijn haar functie als rekencommissaris over te dragen om de taak als voorzitter op zich te nemen. In haar plaats is mevrouw Bambust bereid op te treden als rekencommissaris.

De Algemene Vergadering stelt respectievelijk mevrouw Jacobs en mevrouw Bambust aan als voorzitter en rekencommissaris van de Algemene Vergadering en bijgevolg van de vereniging van mede-eigenaars. De heer Becue wordt aangeduid als secretaris van de Algemene Vergadering.

### 3. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

Er wordt toelichting gegeven over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar. Zoals gebruikelijk werd een vergelijking gemaakt met de kosten van vorige boekjaren. Mevrouw Jacobs heeft een overzicht gemaakt van de kosten over de laatste 5 jaar. Mevrouw Bambust verduidelijkt de opmerkelijke verhoging van de eenheidsprijs van de verwarming. Deze is vooral te verklaren door de te hoog aangerekende voorschotten door Luminus en de haast halvering van het aantal uren verwarming die werden verbruikt. Een aantal maatregelen zullen getroffen worden. De verwarmingsleidingen worden geïsoleerd, er wordt een weersafhankelijke regeling geplaatst, de tellers zullen regelmatig gecontroleerd worden en er zal getracht worden om het reële verbruik aardgas en elektriciteit te laten overeenstemmen met de te betalen som over het boekjaar.

Er zijn twee eigenaars met ruime achterstallen in betalingen. Alle pogingen tot inning van de schulden mislukten en er werden juridische stappen ondernomen.

Verder zijn er geen opmerkingen op de voorgelegde afrekening waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen décharge verkrijgen over deze rekeningen.

#### 4. Herverkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de verkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie L'Aquitaine voor de periode van 1 jaar. Alle voorwaarden van de overeenkomst van vorig jaar worden hernomen (weliswaar geïndexeerd). De syndicus verduidelijkt nogmaals dat de inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

#### 5. Herbenoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De heer Becue wenst vooreerst de goede verstandhouding en constructieve werking te benadrukken met de huidige leden van de Raad van Mede-eigendom. Mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust en mevrouw Vansteenkiste zijn alvast bereid zich verder in zetten voor de Residentie Aquitaine. Om op kordate en efficiënte manier bepaalde zaken aan te blijven pakken werd een voorstel tot taakverdeling uitgewerkt. Ieder lid van de Raad van Mede-eigendom ontfermt zich over een bepaalde problematiek. Zo zou mevrouw Jacobs naast haar functie als voorzitter de zaken opvolgen met betrekking tot de juridische- en verzekeringstechnische problematiek en financiën. Mevrouw Bambust zorgt als rekencommissaris voor de controle van de rekeningen en volgt de problematiek met betrekking tot de veiligheid. Mevrouw Vansteenkiste coördineert uiteindelijk het onderhoud en behoud van het gebouw. De heer Devos stelt zich eveneens kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. Er wordt gestemd voor al dan niet voor een uitbreiding met een vierde lid in de Raad van Mede-eigendom. 62,84 % van de stemmen voor een uitbreiding. Stemden tegen : Bynens, Gamme, Jacobs, Veyrines, Hoorelbeke, Scheuer, Vanlaethem en Deschildre. De Algemene Vergadering benoemt mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust, mevrouw Vansteenkiste en de heer Devos als lid van de Raad van Mede-eigendom en dankt hen alvast voor hun inzet.

#### 6. Opmaak van gecoördineerde tekst van de statuten

Vooreerst meldt de heer Becue dat de wetgever de termijn waarin de statuten dienen aangepast te worden verlengd heeft tot 31 augustus 2013 wat ons meer ruimte geeft.

Ter verduidelijking schets de syndicus de huidige situatie rond de basisakte. De oorspronkelijke basisakte werd opgemaakt in 1962 in het Frans en bij de verkoop van de conciërgerie in 2005 werd een gewijzigde basisakte opgemaakt in het Nederlands. Omwille van een aantal onregelmatigheden in de huidige basisakte (verkeerde omschrijvingen van privatieven en nummeringen van kelders) stelt de syndicus voor om een nieuwe Nederlandse basisakte te laten opmaken met de gecoördineerde tekst rond de nieuwe wet op de mede-eigendom en met de rechtzetting van aantal anomalieën. Er wordt ook gezorgd voor een vrij vertaalde franse versie. Mevrouw Evelyne Vercruyce zou de gecoördineerde tekst opmaken en de Notaris Muyle zou uiteindelijk de authentieke akte verlijden.

De Algemene Vergadering geeft hieromtrent zijn goedkeuring. Het ontwerp van de nieuwe basisakte wordt bezorgd aan alle mede-eigenaars. Na het verlijden van de nieuwe basisakte ontvangen alle mede-eigenaars een exemplaar. De hieraan verbonden drukwerkkosten worden verrekend als privatieve kost.

## 7. Stand van zaken mbt juridische procedures

### De Beuckelaer (Renovatie Achtergevel)

Tot op heden ontvingen wij nog steeds geen antwoord van de gerechtsdeskundige. Er werd een schrijven gericht aan onze raadsheer om duidelijk te maken dat de tijd die de gerechtskundige nodig heeft om een deskundig verslag neer te leggen (meer dan 2 jaar) onredelijk is. Hoe kan een expert op een neutrale manier oordelen over de termijnoverschrijding van de werken door de aannemer wanneer hij zelf de vooropgesteld termijn voor het opmaken van een verslag (6 maanden) ruim overschrijdt ? Onze raadsheer werd gevraagd actie te ondernemen om het dossier op korte termijn af te kunnen sluiten. Bovendien werd er in het schrijven ook duidelijk gesteld dat indien de Vereniging van Mede-eigenaars schade oploopt zij zich tot die partij zullen richten die aan de oorzaak van deze schade ligt. Er werd ook verzocht om dit zo nodig aan de rechtbank en/of gerechtsexpert te laten weten om zo onze belangen te verdedigen.

Ondanks het feit dat in het verleden reeds duidelijke afspraken werden gemaakt rond de betaling van het saldobedrag van de renovatiewerken aan de achtergevel herhaalt de syndicus de regeling hieromtrent, zie verslag Algemene Vergaderingen maart 2006, maart 2007, maart 2008 en maart 2009.

Eigenaars die hun appartement verkopen dienen het saldobedrag van de renovatiewerken aan de achtergevel te betalen voor het verlijden van de akte, desalniettemin de uitspraak van het vonnis van 26 mei 2008.

Onafhankelijk van een eventueel nieuw vonnis blijft dit saldobedrag dus betaalbaar door de verkopende eigenaar. Zelfs al is bij nieuw vonnis het saldobedrag niet meer verschuldigd dan nog kan de verkopende partij geen aanspraak meer maken op terugbetaling van eerdere betaalde sommen.

### Ultra Service

Onze raadsman Vanhoorne heeft ons recentelijk gemeld nog geen afrekening conform het vonnis te hebben ontvangen van de raadsman van de tegenpartij. Bovendien heeft hij voorbehoud gemaakt dat er geen verdere intresten kunnen vorderen worden gezien het vonnis reeds dateert van 16 april 2010. Het dossier werd afgesloten.

## 8. Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten.

### Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster staat nog steeds in voor het onderhoud van de residentie. Prijs/kwaliteit lijkt dit nog steeds een goede oplossing. Er wordt nogmaals herhaald om geen groot huisvuil achter te laten in de gemeenschappelijke delen. Er wordt nog steeds geklaagd over de reukhinder afkomstig van de conciërgerie. Er zal hiervoor een aangetekend schrijven gestuurd worden naar de eigenaar en ook gevraagd worden of zij in huidige situatie de veiligheid van de residentie kunnen garanderen.

### Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian. Er wordt gewezen op het feit dat iedere privaatief/appartement moet voldoen de wettelijke voorschriften voor private

installaties (elektriciteit en aardgas). Een exemplaar van het opgemaakte brandverslag door de gemeente Middelkerke kan eenvoudig verzoek verkregen worden bij de syndicus.

### Verzekering

De residentie is verzekerd via het makelaarskantoor Fernand Finaut te Oostende bij Axa.

Er is een B.A. uitbating onderschreven via AG Insurance en ook voor de Raad van de Mede-eigendom en de rekencommissaris is er dekking voorzien bij Axa.

### Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Otis. Na de uitgevoerde modernisatiewerken is een jaar gratis onderhoud voorzien. De zesmaandelijkse technische controle van de lift zal uitgevoerd worden door Aib Vinçotte.

### Elektriciteit en aardgas

Momenteel is een vrij gunstig tarief van toepassing via de groepsaankoop van Euphony. Mochten betere voorwaarden zich aandienen dan zal dit na overleg met de Raad van Mede-eigendom zeker overwogen worden.

### Renovatie lift

De wettelijk verplichte aanpassingen aan de liften werden uitgevoerd conform de goedgekeurde offerte van Otis. De liftkooien werden eveneens gerenoveerd. De werken dienen nog opgeleverd te worden. De door de raad van mede-eigendom gemaakte opmerkingen moeten nog besproken worden en opgelost worden. De goedkeuring door Aib-Vinçotte dient eveneens nog te gebeuren.

## 9. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

### Plaatsen van een waterontharder

Bepaalde eigenaars wensen hun water te ontharden. Het plaatsen van een gemeenschappelijke waterverzachter is door indeling van de residentie niet praktisch. Individuele installaties in gemeenschappelijke delen worden niet aanvaard. Eigenaars die toch een water wensen te ontharden worden geadviseerd om dit organiseren in hun appartement. Er bestaan op de markt verschillende producten die vrij compact zijn.

### Verdichten van de aansluiting van de gevel met de Residentie Falcon

In bepaalde appartementen zou er waterinsijpeling zijn via de bestaande elastische voeg tussen de residentie Aquitaine en Falcon. De aansluitingsvoeg tussen beide residentie moet worden vervangen. De heer Becue zal hiervoor een gespecialiseerde firma aanstellen om het probleem aan te pakken.

### Vernieuwen van het bellenbord/Videofonie-Parlofonie

Er werd voor het vernieuwen van de parlofooninstallatie door een videofoon/parlofooninstallatie en het vernieuwen van het bellenbord prijsoffertes verkregen van de firma's Lestaeghe, Mares, Peter Verstraete en Kenny Groenvynck. De prijs/kwaliteit meest gunstige prijsofferte is deze van de heer Groenvynck. Er wordt

duidelijk gesteld dat de installatie enkel mogelijk is indien alle binnenposten vervangen worden al dan niet door een nieuwe parlofoon of videofoon. Er wordt gestemd.

Zijn voor het vernieuwen van een nieuwe parlofoon/videofonie installatie : 75,14 % Stemmen tegen : Vertommen, Bottu, Vanheerthum, Govaert en Scheuer.

De Algemene Vergadering beslist dus om een nieuwe videofoon/parlofooninstallatie te plaatsen

#### Schilderen of vervangen van de buitendeuren thv de liftkamer

De buitendeuren ter hoogte van de liftkamer is volledig afgebladerd. Ofwel dienen ze vervangen te worden of herschilderd. De Algemene Vergadering beslist om de deuren op te knappen door ze te herschilderen. De deur naar de trapzaal zal geïsoleerd worden.

#### Plaatsen van een weersafhankelijke regeling op de verwarmingsinstallatie

Om de verwarmingsinstallatie niet bij gunstigere weersomstandigheden en dag en nacht te laten draaien wordt er voorgesteld om een weersafhankelijke regeling te plaatsen. De Algemene Vergadering geeft hiervoor zijn akkoord.

#### Isoleren van de verwarmingsleidingen in het stooklokaal

De verwarmingsleidingen in het stooklokaal zijn momenteel niet efficiënt genoeg geïsoleerd. Bepaalde stukken van de leidingen werden bij de vernieuwing van de verwarmingsinstallatie gewoon niet voorzien van isolatie. De Algemene Vergadering beslist om dit te optimaliseren. De heer Marc Haegeman zal hiervoor de nodige werken uitvoeren.

#### Inventarisatie schouwen/kelders

Vooreerst meldt de syndicus dat het oorspronkelijk grondplan van de kelders die hij in bezit heeft niet overeenstemt met de huidige indeling van de kelderverdieping. De nummering van de kelders in de gewijzigde basisakte van 2005 bevat bepaalde anomalieën. Op de vergadering verkrijgt de syndicus een grondplan van een mede-eigenaar die wel overeenstemt met de reële toestand. Eigenaars die niet aanwezig waren op de Algemene Vergadering zullen per schrijven gevraagd worden waar precies hun kelder gesitueerd is en of de nummering van op hun aankoopakte hiermee overeenstemt.

Vorig jaar werd onmiddellijk na de Algemene Vergadering gestart met de inventarisatie van de schouwen per appartement. Deze inventarisatie is tot op heden niet vervolledigd aangezien niet alle eigenaars aanwezig waren op de Algemene Vergadering van vorig jaar.

Om de mogelijkheid te bieden om de privatieve aardgasinstallaties in de appartementen in regel te stellen wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd of de oude vuilniskoker kan aangewend te worden voor de afvoer van rookgassen en dit volgens de regels van de kunst.

Uiteindelijk wordt beslist om eerst de inventarisatie te vervolledigen vooraleer verdere stappen te ondernemen. De Algemene Vergadering geeft de heer Becue de toestemming om samen met de loodgieter de appartementen te betreden om deze inventarisatie te vervolledigen.

10. Goedkeuring administratieve teksten met oa 'Welkomstdocument', document 'Brandveiligheid', werking 'lift en chauffage'

Er werden een aantal documenten opgemaakt voor een correct gebruik van onder andere de lift. Er wordt uitdrukkelijk gevraagd om in de toekomst niet meer te verhuizen via de personenlift<sup>maar</sup> met een buitenlift via een verhuysfirma.

Enkele aanbevelingen rond brandveiligheid werden genoteerd in het document 'Brandveiligheid'.

Ook werden een aantal aandachtspunten om op een verantwoorde manier om te gaan met gemeenschappelijk delen opgenomen in een 'welkomstdocument'. Het is de bedoeling dat iedere eigenaar een bundel verkrijgt van bovenvermelde documenten en dat deze bundel steeds aanwezig is in het appartement.

11. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuwe boekjaar + datum opvragingen

De Algemene Vergadering beslist om in vier voorschotten een totale som op te vragen van 42.000 euro voor het werkingsfonds voor het boekjaar. Het eerste voorschot werd reeds opgevraagd, het tweede voorschot van 11.000 euro verrekend met het saldo van het voorbije boekjaar zal opgevraagd worden samen met het opsturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Voorschot drie van totaal 10.000 euro en voorschot vier van totaal 11.000 euro zullen respectievelijk opgevraagd op 1 juli en 1 oktober. Het reservefonds wordt verder aangevuld met een bijdrage van 3 euro per aandeel. Deze bijdrage zal opgevraagd worden op 1 juli.

12. Rondvraag.

Er werden nieuwe tapijten aangekocht voor de inkomhal.

Er wordt gevraagd om niet te roken in de gemeenschappelijke delen.

Gelieve geen sigarettenpeuken naar beneden te gooien.

Er zijn geen verdere opmerkingen of vragen.

13. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt hij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten omstreeks 13.40 u.

Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 16 maart 2013.

de hnt K-to

Handwritten signatures and names of attendees, including: Govaert, Huybricks, J. G. 7mb, Joelsmid, Lucas, Bapner, and Y. Bamsh. There are also some illegible signatures and the word 'Verstommen' written across the bottom.