

Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Aartshertog gehouden op
maandag 8 november 2010 in Taverne 't Duinekeuntje', Middenlaan te Oostende

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

Enkel 340/1.000 sten van de stemmen waren aanwezig en/of vertegenwoordigd op de vergadering van 18 oktober 2010 zodat er niet geldig kon beraadslaagd en vergaderd worden. Hierdoor kan op de vergadering van vandaag, 8 november 2010 beraadslaagt en beslist worden ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden. De syndicus meldt ten titel van informatie dat de vergadering 450/1.000 sten telt. De voorzitter opent de vergadering met enige vertraging omstreeks 10.40 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Aartshertog.

2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sinds 1 september. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

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

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan de mevrouw Latino, huidige voorzitter van de residentie. Zij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen haar dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer Bastagne en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

4. 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

De syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

Tot op heden werd er geen rekencommissaris aangeduid. Op 27 september laatstleden werd in voorbereiding van de Jaarlijkse Algemene Vergadering samen met mevrouw Latino en de heer en mevrouw Bastagne een Raad van Mede-eigendom gehouden, waarbij traditioneel de rekeningen van de residentie worden overlopen en gecontroleerd. De heer Becue verduidelijkt dat in de afrekening van vorig boekjaar de maanden juli en augustus voor de schoonmaak van de residentie werden vermeld maar de bedragen verkeerdelijk niet werden verrekend. Deze kosten werden daarom nu wel opgenomen en verrekend in de afrekening van het boekjaar 2009-2010. Verder konden er geen onregelmatigheden worden vastgesteld. Er zijn geen verdere opmerkingen door de leden van de Algemene Vergadering waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen verkrijgen décharge over deze rekeningen.

5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Aartshertog voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 13,50 euro per maand per appartement. Postzegels worden aangerekend en de kostprijs per bijzondere Algemene Vergadering bedraagt 150 euro. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen zal in de toekomst getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

6. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom in de nieuwe wet op mede-eigendom niet wordt verplicht maar mogelijk is. In navolging van de vroegere Raad van Beheer stellen mevrouw Latino en mevrouw Bastagne zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt dan ook officieel de kandidaten als lid van de Raad van Mede-eigendom en dankt hen alvast voor hun inzet.

7. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van Algemene Vergadering

Rekening houdend met de traditionele vaste datum voor de Algemene Vergadering, zijnde de derde maandag van de maand oktober en aan de hand van een kalender van de maand oktober voor de komende tien jaar wordt de periode van 14 tot 29 oktober vastgelegd voor het houden van de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

8. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.

De vergadering beslist om het bedrag waarboven mededinging vereist is vast te leggen op 2.500 euro. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom toch bij eventuele investeringskosten onder deze som diverse prijsoffertes op te vragen.

9. Opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom - huishoudelijk reglement) : stappenplan

De syndicus verduidelijkt dat de statuten dienen aangepast te worden voor 1 september 2011. De syndicus stelt voor om een jurist aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen. Doordat de nieuwe wetgeving nog maar pas van kracht is en bij notarissen en advocaten de materie voor hen zelf nog niet helemaal duidelijk is stelt de syndicus voor om deze zaak te laten op volgen door de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan de Raad van Mede-eigendom om een jurist aan te stellen en eventueel helpen de nieuwe tekst op te stellen. Van zodra een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten klaar is zal dit ter kennisgeving bezorgd worden aan alle mede-eigenaars en later in een (Bijzondere) Algemene Vergadering worden bekrachtigd. Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze.

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

Schoonmaak

Er is een algemene tevredenheid omtrent de prestaties van schoonmaakbedrijf Green Star. In het voorjaar werd Greenstar Groene Ster.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd bij Mercator via het makelaarskantoor F. Finaut uit Oostende. De syndicus stelt voor de polis van de residentie uit te breiden met een BA uitbating tegen een kostprijs van 80 euro per jaar. De Algemene Vergadering geeft hiervoor alvast hun goedkeuring. De syndicus bezorgt de mede-eigenaars bij het versturen van het verslag en een kopie van de uitgebreide polis.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian. Voorlopig werden de apparaten dit jaar nog niet nagezien.

Onderhoud Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Westlift Express die in loop van het voorbije jaar haar heeft veranderd in Cosmolift. Op de volgende jaarlijkse vergadering worden de diverse prijsoffertes voor de aanpassingen aan de lift met betrekking tot het KB 'beveiliging liften' besproken.

De lift dient een zesmaandelijkse technische controle te ondergaan. De Algemene Vergadering beslist om deze te laten uitvoeren.

11. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Verfraaien van de inkom en trapzaal

Er wordt beslist om enkel het derde verdiep te herschilderen. Er zal gevraagd worden aan de huurder van het technische verdieping om de muren naar zijn appartement wat meer te respecteren en beter te onderhouden.

Plaatsen van bijkomende en nieuwe inkomdeur

Voorlopig wordt enkel de huidige inkomdeur vervangen. Er wordt gekozen voor een aluminium uitvoering weliswaar zonder pomp. De syndicus heeft diverse prijsoffertes aangevraagd. De voordeligste prijsofferte krijgt de voorkeur. Kostprijs bedraagt 1.553 euro.

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

De syndicus bezorgt alle aanwezigen een begroting. De Algemene Vergadering beslist om twee voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Het saldo van het voorbije boekjaar samen met eerste voorschot zal eerstdaags opgevraagd worden en het tweede voorschot zal opgevraagd worden op 15 februari 2011.

De Algemene Vergadering beslist voorlopig geen bijkomende bijdragen op te vragen om het reservefonds verder te spijzen. Er wordt wel aangedrongen bij de mede-eigenaars die nog niet hun bijdragen in het reservefonds betaalden dit toch eerstdaags te doen. Hierbij wordt nog eens gewezen op de beslissing van 1 oktober 2009 en oktober 2007.

13. Rondvraag.

De syndicus wijst op de bepalingen van het nieuwe logiesdecreet voor de verhuur van de tweede verblijven. Verdere tekst en uitleg kan verkregen worden bij de heer Becue op kantoor.

