

---

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS  
VAN DE RESIDENTIE LUXOR I, gehouden op zondag 8 maart 2009  
in de vergaderzaal van het restaurant ‘ Charles Lindbergh’ ,  
Nieuwpoortsesteenweg 945 te 8400 Oostende

---

D A G O R D E

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

526/1.000sten 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. Bepaalde volmachten konden niet gebruikt worden, enerzijds omdat de eigenaars aan wie de volmacht werd gegeven niet aanwezig waren op de vergadering en anderzijds omdat de heer Ceux niet meer volmachten kon aanvaarden dan het totaal van het aantal aandelen van de aanwezige eigenaars.

De syndicus verwelkomt alle aanwezigen op de Algemene Vergadering van de Residentie Luxor I.

**2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering**

Er zijn geen opmerkingen omtrent het verslag van de vorige Algemene Vergadering van 9 maart 2008 zodat dit verslag met unanimité van stemmen wordt goedgekeurd.

**3. Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus**

De syndicus wijst op het feit dat er nog een factuur van Servilift niet werd verrekend en betaald omwille van onenigheid rond deze factuur. Er werd namelijk een interventie aangerekend terwijl deze betrekking had op een interventie in een ander gebouw. Recentelijk werd hieromtrent met Servilift tot een vergelijk gekomen waardoor deze rekening pas in 2009 zal verrekend worden.

Er wordt opgemerkt dat de kost “aankoop lampen/strooizout” vrij hoog is. De heer Becue meldt dat er in deze post verschillende kosten, die door mevrouw Decoster werden afgeleverd, over een lange periode samen werden geplaatst, met o.a. lampen en strooizout. De vraag wordt gesteld of het strooizout niet gratis van de stad Oostende zou kunnen gekregen worden. Dit is namelijk in bepaalde steden het geval. De heer Becue zal zich hierover informeren bij de stad Oostende.

Ruimdienst Sanders is ter plaatse geweest voor een verstopping van het toilet in het appartement B0 op het gelijkvloers. Na enig onderzoek (o.a. met een camera) is echter gebleken dat de afvoer van de toiletten van het gebouw rechtstreeks naar de straat loopt en dat de afvoer van het vuil water rechtstreeks naar de beerput loopt. Het gaat hier duidelijk om een constructiefout. Daarom zijn de mede-eigenaars van oordeel dat deze fout ten laste van de bouwheer dient gelegd te worden. De heer Becue heeft reeds contact opgenomen met bouwheer Gryson hieromtrent. Maar de heer Gryson verdedigt zich met het feit dat de 10-jarige aansprakelijkheid reeds voorbij is, waardoor hij niet meer hoeft tussen te komen in deze kost. De meeste eigenaars keuren de houding van bouwheer Gryson absoluut niet goed en vinden dat de bouwheer zijn verantwoordelijkheid hiervoor dient op te nemen. De heer Becue zal de heer Gryson nogmaals contacteren hiervoor en vragen om tot een overeenkomst te komen.

Er werd reeds een voorschot opgevraagd van 3 euro per aandeel. De Algemene Vergadering beslist om bij de volgende drie voorschotten een bijdrage in het werkingsfonds van 4 euro per aandeel op te vragen. De volgende voorschotten van 4 euro per aandeel zullen worden opgevraagd in april, juli en oktober. De verrekening van het saldo zal opgestuurd worden samen met het verslag. De Algemene Vergadering geeft de syndicus de vrijheid om het op te vragen bedrag per aandeel eventueel aan te passen bij uitzonderlijke kosten, mits enige tekstuele uitleg. Met éénparigheid van stemmen worden de rekeningen goedgekeurd en wordt er décharge verleend aan de syndicus.

#### **4. Herverkiezing van de Raad van Beheer**

De heer Van Riet wordt herverkozen als voorzitter van de Beheerraad. De heer Vanzielegem en de heer Ceux worden herverkozen als bijzitters. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun inzet.

Er zal een Beheerraad gehouden worden op de laatste donderdag van januari, zijnde 28 januari 2010, ofwel op de eerste donderdag van februari, zijnde 4 februari 2010.

#### **5. Herverkiezing van de syndicus – aanpassing ereloon**

Aangezien de heer Becue nog steeds onder de huidige marktprijzen van syndici werkt, vraagt de syndicus een aanpassing van zijn ereloon naar 12 euro per maand per appartement. De heer Becue argumenteert dat hij bovendien ook geen bijkomende kosten voor administratie en postzegels aanrekent. De aanwezige mede-eigenaars zijn verrast over deze verhoging. De heer Becue oppert dat een prijsverhoging reeds vorig jaar werd aangekondigd. De leden van de vergadering bevestigen dat dit inderdaad besproken werd maar vinden de gevraagde aanpassing onaanvaardbaar. De mede-eigenaars overleggen samen zonder de heer Becue en beslissen uiteindelijk om een verhoging toe te staan van 25%, zijnde 2.221,72 euro. De heer Becue aanvaardt het voorstel maar vraagt toch om in 2010 het concurrentiële tarief te mogen toepassen van 12 euro per maand per appartement en 1 euro per maand per garage.

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.

#### **6. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene onderhoudscontracten**

##### Onderhoud gebouw

Er is een algemene tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door schoonmaakbedrijf Aqua Clean.

##### Brandblusapparaten

Volgens het verslag van firma The Belgian, dient er een brandblusapparaat geplaatst te worden in het elektriciteits- en gaslokaal ter hoogte van de inkomdeur. In het garagecomplex zou er nog een bijkomend brandblusapparaat dienen geplaatst te worden omdat één brandblusapparaat onvoldoende zou zijn. De Algemene Vergadering gaat akkoord om de extra brandblusapparaten door The Belgian te laten plaatsen. Bovendien heeft The Belgian opgemerkt dat er pictogrammen moeten aangebracht worden. De heer Rosier is bereid om deze pictogrammen zelf aan te

brenghen. De syndicus zal de pictogrammen aan de heer Rosier bezorgen.

## **7. Aanpassing liftinstallatie volgen risico-analyse**

De syndicus heeft verschillende prijsoffertes opgevraagd om de lift volgens de risico-analyse in regel te stellen. De prijsoffertes variëren tussen 7.581,47 euro en 10.559,72 euro inclusief BTW per lift. Na bespreking wordt er beslist dat er voorlopig zal gewacht worden om de lift te laten aanpassen. De heer Becue wijst er wel op dat er reeds vorig jaar door Servilift een prijsofferte werd opgemaakt om aanpassingen uit te voeren op de sturing van de lift kant Middelkerke, dit op basis van een interventie. Tot op heden hebben er zich echter geen problemen meer voorgedaan. De Algemene Vergadering hoopt deze kosten te kunnen uitstellen tot de volledige aanpak op basis van de risicoanalyse.

De heer Becue vraagt of de mede-eigenaars een reservefonds wensen aan te leggen zodat deze investeringskost over verschillende jaren kan verspreid worden. De aanwezige mede-eigenaars zijn geen voorstander van het aanleggen van een reservefonds. De syndicus meldt dat de werken op basis van de risicoanalyse gemakkelijk kunnen oplopen tot ongeveer 1.000 à 1.500 euro voor een eigenaar van een appartement met twee slaapkamers. De mede-eigenaars menen dat zij deze kost zullen dragen op het moment dat deze kost zich voordoet.

## **8. Staat van de gemeenschappelijke delen**

### Onderhoud bloembak

De Algemene Vergadering stelt het enorm op prijs dat de heer Rosier ervoor zorgt dat de bloembak er steeds heel verzorgd en mooi uitziet. Verschillende andere kleine werkjes worden ook door hem met alle plezier uitgevoerd. De mede-eigenaars willen hem hiervoor dan ook uitermate bedanken.

## **9. Varia**

Er wordt nadrukkelijk gevraagd om geen vuilniszakken vóór zondagavond buiten te plaatsen! Meeuwen of katten pikken of krabben de vuilniszakken soms open waardoor het vuilnis dan verspreid ligt. Mede-eigenaars die niet aanwezig zijn in hun appartement wanneer de Stad Oostende op maandag het vuilnis komt ophalen, kunnen hiervoor best afspreken met andere bewoners die bereid zijn het vuilnis op het juiste tijdstip buiten te plaatsen.

Er wordt ook gevraagd om de PMD uit te spoelen vooraleer deze in de vuilniszakken gestopt worden.

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

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op de tweede zondag van maart, namelijk zondag 14 maart 2010 om 10 uur.