

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

943 /1.060 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie LUXOR II, Marie-Joséstraat 6 te 8400 Oostende zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en bijgevolg kan er over alle punten op de dagorde geldig worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De vergadering wordt geopend omstreeks 19.15 u. en de syndicus heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Luxor II.

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 2010. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst. Eventuele kosten voor het versturen van de uitnodiging per aangetekend schrijven zullen ten laste gelegd worden van de betrokken eigenaar.

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. De heer Bruyland is bereid deze taak op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen hem dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergaderingen. De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer Vandeweyer (zoon) 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

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

Er geen bijzondere opmerkingen.

De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

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 Luxor II voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 12,50 euro per maand per appartement en 1,50 euro per garage per maand.

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 verplicht is. Informeel zijn een aantal mede-eigenaars bereid zich ten dienste te stellen om via mail bijvoorbeeld bepaalde zaken te bespreken en eventueel aan te pakken samen met de syndicus

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

De periode van 1 februari tot 15 februari wordt 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 3.000 euro. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met enkele mede-eigenaar of een werkgroep 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. De syndicus stelt de voor om deze zaak te laten op volgen door een werkgroep. Geïnteresseerden melden zich bij de syndicus. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan deze werkgroep om een jurist aan te stellen en eventueel te 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. Deze tekst zal op de volgende (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 gebouw

De mede-eigenaars bevestigen, ondanks een kleine onregelmatigheid, toch hun vertrouwen in JD Service Partners voor het onderhoud van het gebouw. De voorbije maanden werden er klachten gemeld omtrent een indringende reukhinder. Aanvankelijk werd er gedacht dat bepaalde bewoners hun katten vrij lieten rondlopen maar waarschijnlijk is de geur afkomstig vanuit het bewoonde appartement (Appartement B1)

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten zal in de toekomst verder verzorgd worden door de firma NV The Belgian.

Onderhoud en technische controle Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Otis. De voorbije maanden waren er bij zeer grote regelmaat tussenkomsten van Otis. Ondertussen werd er naast de aanpassingswerken volgens het KB 'Beveiliging liften' ook de 'trolley' vervangen. Uiteindelijk zou de oorzaak van de defecten gevonden zijn. Om een bi-directionele verbinding mogelijk te maken moet ofwel een analoge telefoonabonnement bij Belgacom aanvaard worden of een Gsm-abonnement aangegaan worden. Het abonnement met een Gsm is een stuk goedkoper maar de installatie is wel duurder. De heer Becue heeft omwille van de recente technische problemen kunnen bekomen dat de extra installatie kost voor de aansluiting van een gsm-abonnement niet zou worden aangerekend waardoor de keuze van zelfsprekend is : een gsm-abonnement.

De technische controle van de lift wordt uitgevoerd door Aib Vinçotte.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Gryson bij AG Insurance.

11. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Schilderen van de L-ijzers

Verschillende schilders werden aangesproken om de L-ijzers te behandelen maar heel wat gecontacteerden haakten af. 'Geen eer van hun werk' is de uitleg. Ondertussen heeft de heer Becue nog een bijkomende prijsofferte bekomen van Vanoutryve die zelfs vrij voordelig is. De werken zouden nog voor het bouwverlof uitgevoerd worden.

Vervangen van de afvoeren, dakgoot+dakgoothaken.

De afvoeren werden vervangen door de heer Hollez. Alleen is het onderste deel reeds beginnen roesten. De heer Hollez heeft bevestigd deze zonder supplementaire kosten opnieuw zwart te schilderen. De Algemene Vergadering van de Residentie Luxor I heeft beslist om nieuwe afvoeren maar ook nieuwe dakgoten en dakgoothaken te plaatsen.

De syndicus vraagt de vergadering of wij van de gelegenheid moeten gebruik maken om ook deze van de Residentie Luxor II aan te pakken. Prijsoffertes zullen aangevraagd om een idee van prijzen te hebben.

Aanpak van beschadigde muur (zaak Lakatos)

Nu de muur helemaal lijkt uitgedroogd te zijn wordt het tijd om deze terug te herstellen. De syndicus heeft de heer Gryson gecontacteerd om nog twee originele baksteen te kunnen verkrijgen. Ondertussen werd

de muur met een hogedrukreiniger behandeld en bepaalde stukken werden afgeschuurd met een stalen borstel.

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

De Algemene Vergadering beslist om drie voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Het eerste en tweede voorschot werd reeds opgevraagd. Een derde voorschot van 5.000 euro zal opgevraagd worden op 15 juli. Het saldo van het voorbije boekjaar zal afgerekend worden samen met het opsturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Er wordt geen reservefonds aangelegd.

13. Rondvraag.

De beerput werd geledigd. Er wordt met aandrang gevraagd om geen oorstokjes en vochtige doekjes in het toilet te gooien. Ook het deksel dient vervangen te worden.

Er zijn in de fietsenberging enkele fietsen die helemaal verroest zijn. Fietsen dienen voor 1 juni 2011 genaamtekend te worden zoniet zullen ze verwijderd worden.

Er geen verdere opmerkingen of vragen.

14. 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 21.40 u.

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

The image shows several handwritten signatures in black ink. From left to right, the signatures are: 'ERIC', 'Geert Broylant' (with 'Geert BROYLAND' written below it), 'Wouter', 'Jean', and 'Joey'. There are also several other illegible signatures and initials scattered across the bottom half of the page.