

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

1.570/2.580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VME en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

Mevrouw Jacobs opent de vergadering om 9.40 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Aquitaine. De heer en mevrouw Heleven worden als nieuwe eigenaars van harte welkom geheten in de gemeenschap van de Residentie Aquitaine.

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

Mevrouw Jacobs wordt benoemd tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

Mevrouw Bambust wordt aangesteld als commissaris van de rekeningen en de heer Becue 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 inkomsten en uitgaven van het voorbije boekjaar. De cijfers worden tevens vergeleken met de kosten van de voorgaande jaren. Mevrouw Jacobs geeft hierbij tekst en uitleg.

De totale kost over 2012 exclusief uitzonderlijke kosten bedraagt 31.654,65 EUR, wat ruim binnen het budget is.

Mevr. Bambust brengt verslag uit over de controle van de rekeningen.

Verder zijn er geen opmerkingen op de voorgelegde afrekening waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de rekencommissaris 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 Aquitaine voor de periode van 1 jaar. Alle voorwaarden van de overeenkomst van vorig jaar worden hernomen (weliswaar geïndexeerd).

5. Herbenoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering benoemt mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust, mevrouw Vansteenkiste en de heer Devos als lid van de Raad van Mede-eigendom. Met handgeklap worden zij alvast bedankt voor hun inzet.

6. Goedkeuring van de gecoördineerde statuten

Alle mede-eigenaars ontvingen een voorontwerp van de gecoördineerde statuten opgemaakt door Y & E invest.

Er dienen nog een aantal wijzigingen en aanpassingen aangebracht te worden. Opmerkingen van de eigenaars dienen schriftelijk aan de heer Becue bezorgd te worden, ten laatste tegen 1 mei 2013. Deze zal samen met de Raad van Mede-eigendom de opmerkingen evalueren en zo nodig laten verwerken. Opmerkingen na die datum kunnen niet meer meegenomen worden. Aangezien de opdracht tot aanpassing en coördinatie van de statuten werd in gang gezet voor 31 augustus 2013 is het niet noodzakelijk om een Bijzondere Algemene Vergadering bijeen te roepen om de nieuwe gecoördineerde

statuten te laten goedkeuren. Iedere mede-eigenaar zal een nieuw, definitief ontwerp ontvangen tegen augustus 2013. Dit document zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de volgende Algemene Vergadering van maart 2014 en uiteindelijk via notaris Muyle zal de nieuwe basisakte verleden worden.

7. Stand van zaken mbt juridische procedures

De Beuckelaer (Renovatie Achtergevel)

Laatste opmerkingen op het verslag van de gerechtsexpert zijn in overleg van onze raadsman met architect Michiels en mevrouw Jacobs aan de expert verzonden. Deze moet zijn definitief verslag voorleggen. Onze raadsman heeft hier al meerdere malen naar geïnformeerd maar het verslag blijft ook nu weer lang uit.

Op basis van dit document zal de rechter oordelen.

Normaal – hopelijk – wordt de zaak dit jaar afgerond.

Er wordt nog eens gewezen op de reeds eerder genomen beslissingen omtrent de betaling van het saldobedrag van de renovatiewerken aan de achtergevel. Eigenaars die eigenaars waren bij de beslissing van deze renovatiewerken 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 een nieuw vonnis het saldobedrag niet meer verschuldigd dan nog kan de verkopende partij geen aanspraak meer maken op terugbetaling van eerdere betaalde sommen.

Op dit moment zijn de sommen van de eigenaars die verkocht hebben geïnd op twee na, mevrouw Van den Eynde en de heer Dessars die hier problemen over maken. Wordt opgevolgd.

Ultra Service

In de loop 2012 ontving de syndicus de uitspraak omtrent het dossier Ultra Service. De residentie werd veroordeeld tot betaling van de hoofdsom verhoogd met interesten en gerechtskosten. De som – zie rekeningen – bestaat hoofdzakelijk uit de nog niet vereffende facturen.

Er wordt nog onderzocht in welke mate de Residentie bepaalde kosten kan verhalen op de vorige syndicus, mevrouw Vanderplancke gezien de inhoud van het vonnis.

Residentie 2000

In oktober ll. heeft de residentie 2000 zonder voorafgaande verwittiging en opmaak van plaatsbeschrijving een stelling geplaatst op het dak van de residentie Aquitaine. Omdat er geen vergelijk mogelijk was tussen de partijen heeft de Residentie Aquitaine zich gericht tot de vrederechter in verzoeningsprocedure. Op de zitting van de verzoeningsprocedure werd de heer Dobbelaere aangesteld als expert om op kosten van de residentie 2000 de zaak te onderzoeken, een plaatsbeschrijving op te maken en de situatie op te volgen na de werken. Tevens mag de residentie 2000 het dak van Aquitaine niet gebruiken als werfzone, moet de planning en aard van de werken doorgegeven worden en kopie van de verzekeringspolis ABR voorgelegd worden.

Er zal de aannemer van de gevelwerken van de residentie 2000 gevraagd worden om regelmatig de binnenkoer en de zeedijk ter hoogte van onze residentie schoon te maken. Indien dit niet door de aannemer gebeurt zal dit uitgevoerd worden door onze schoonmaakploeg en doorgefactueerd aan de residentie 2000.

Wanbetalers

Voor twee mede-eigenaars met ruime achterstallen in betalingen werd een juridische procedure opgestart. De dossiers zijn nog lopende. In beide dossiers zijn de betrokken eigenaars veroordeeld tot het betalen van hun achterstallen.

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

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster zorgt voor de schoonmaak van de gemeenschappelijk delen van de residentie. Het takenpakket zal Groene Ster nog eens verduidelijkt worden.

De mede-eigenaars dienen zelf het glas naar de glascontainers te brengen.

Er wordt nogmaals op gewezen om groot afval zelf naar het containerpark te brengen. Dit wordt niet op kost van de gemeenschap verwijderd. Momenteel staan er o.a. een koffiezetmachine, fietsje,.. Daarnaast wordt nogmaals verzocht om het glas zelf naar de glascontainer te brengen. De info affiches in de kelder zijn niet bedoeld om het glas onder te zetten !

Er zal gevraagd worden aan poetsploeg om de reclamebladen niet meer zo maar op de zeedijk te gooien.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian.

Verzekering

De residentie is verzekerd via het makelaarskantoor Fernand Finaut te Oostende. De brandverzekering loopt bij 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 Aansprakelijkheid voorzien bij Axa.

Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Otis.

Na de modernisatie van de lift werd een oplijsting gemaakt van de nog op te lossen problemen en aanpassingen. In de eerstkomende dagen worden eindelijk de laatste overeengekomen werken uitgevoerd en kan er een definitieve oplevering plaatsvinden.

In de overeenkomst van de renovatiewerken met Otis is voorzien dat het onderhoud het eerste jaar gratis is. Hierna wordt, zoals voorheen, een omniumcontract afgesloten en dit in eerste instantie voor een periode van 5 jaar.

Gezien de problemen met de lift tijdens de aanpassingswerken werd na onderhandeling bekomen dat er een bijkomend jaar onderhoud aan halve prijs wordt voorzien en tevens bijkomende zaken zoals o.a. gratis lichtgordijn, nieuwe contactstiften hoger kwalitatieve afwerking.

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

Elektriciteit en aardgas

Alle verbruiksabonnenementen van elektriciteit en aardgas voor de Residentie werden omgeschakeld naar de groepsaankoop van Euphony Eu-need it Fix.

9. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Audit schouwen

De syndicus legt een prijsofferte van BTV (een onafhankelijk keuringsorganisme) voor om een audit te laten uitvoeren van alle schouwen en alle hierop aangesloten privatieve warm waterinstallaties. Bij deze controle wordt dus een onderzoek uitgevoerd van de gasleidingen en de toestellen met hun afvoeren en toevoeren. De Raad van Mede-eigendom wijst op het belang van deze controle voor veiligheid.

Behalve de heer en mevrouw Lavens zijn alle eigenaars gaan akkoord met uitvoering van de audit.

Lawaaihinder, geurhinder

Alle eigenaars worden er op gewezen om de rust en hygiëne in het gebouw te bewaren en dit ook aan hun huurders op te leggen. De normale bezetting van de appartementen mag ook niet overschreden worden.

Mede-eigenaars die een kelder bezitten op de binnenkoer worden gevraagd hun privatieve kelderdeur te onderhouden en indien nodig te vernieuwen of te schilderen.

Documenten : welkomst, brandveiligheid, gebruik lift.

De documenten worden eerstdaags op de website gezet.

Rookdetectoren

Wij herhalen de opmerkingen van het halfjaarlijks verslag omtrent de wettelijke verplichting tot plaatsing van rookdetectoren.

De heer De Schildre wordt met handgeklap bedankt voor de diverse uitgevoerde werken.

10. 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 2013. Het eerste voorschot van 10.000 EUR werd reeds opgevraagd, het tweede voorschot van 11.000 euro verrekend met het saldo van het voorbije boekjaar en 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 eerste voorschot voor het werkingsfonds voor het boekjaar 2014 zal opgevraagd worden op 23 januari 2014.

Het reservefonds wordt verder aangevuld met een bijdrage van 3 euro per aandeel. Deze bijdrage zal opgevraagd worden op 1 juli.

11. Rondvraag.

Een aantal mede-eigenaars met een nieuwe videofoon hebben gevraagd naar een handleiding. Op eenvoudig verzoek kan deze verkregen worden bij de syndicus.

Er zijn geen verdere opmerkingen of vragen.

12. 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 om 11.40 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 22 maart 2014.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in black ink, arranged in several rows. The signatures are stylized and vary in length and complexity. Some are more legible than others, but many are highly cursive. The names are not clearly identifiable from the handwriting.