

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

1.630/2.580 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 om 10.05 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de VME Residentie L'Aquitaine.

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

Mevrouw Jacobs wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering benoemt mevrouw Bambust tot rekencommissaris en de heer Becue wordt aangesteld 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

De mede-eigenaars ontvangen een overzicht met een vergelijking met de uitgaven en inkomsten van de voorbije boekjaren. Mevrouw Jacobs geeft hieromtrent tekst en uitleg.

Er zijn geen verdere opmerkingen op de voorgelegde rekeningen waardoor de Algemene Vergadering de rekeningen goedkeurt en décharge verleent aan de rekencommissaris, de raad van mede-eigendom en de syndicus.

4. Verkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke, hier vertegenwoordigd door de heer Peter Becue, als syndicus van de VME Residentie L'Aquitaine voor 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden aangehouden. De nieuwe syndicusovereenkomst, aangepast aan de gewijzigde wetgeving, zal ondertekend worden door mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust, mevrouw Vansteenkiste en de heer Devos die van de Algemene Vergadering hiervoor het mandaat verkrijgen.

5. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

Mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust, mevrouw Vansteenkiste en de heer Devos worden herbenoemd als leden van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast bedankt voor hun inzet.

6. Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten met o.a. schoonmaak

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Jama eco-cleaning verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De Algemene Vergadering vraagt de nodige aandacht om de binnenkoer netjes te houden. Er wordt aan de mede-eigenaars en bewoners gevraagd om geen sigarettenpeuken op deze binnenkoer te gooien. De oude fiets onder de trap thv de binnenkoer zou ook naar het containerpark moeten gebracht worden.

De eigenaars die hun appartement verhuren worden gevraagd om het document met aandachtspunten steeds bij elke verhuring aan te bieden.

Brandblusapparaten

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

De Algemene Vergadering gaat akkoord om in de toekomst de bestaande poederblussers te vervangen door schuimblussers.

Verzekering

Volgende verzekeringen zijn onderschreven voor de Residentie Aquitaine via de bemiddeling van het verzekeringskantoor F. Finaut te Oostende :

De brandpolis via de verzekeringsmaatschappij AXA. De dekking BA uitbating via de verzekeringsmaatschappij AG Insurance en de dekking Raad van de Mede-eigendom en de rekencommissaris is voorzien via AXA.

Onderhoud en technische controle Lift

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

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

Elektriciteit en aardgas

Het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit en aardgas voor de VME blijft behouden bij Engie-Electrabel.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Buitenkelders Residentie Aquitaine vs Residentie Aquitaine Garages

Zoals gekend, bevinden de bergingen van residentie Aquitaine-Zeedijk zich op de grond van Aquitaine garages. Evenwel bevinden deze bergingen zich reeds meer dan 30 jaar op dit perceel en is er sprake van een ongestoord genot zodat ter zake sprake zou kunnen zijn van „verkrijgende verjaring”.

Aangezien de eigenaars van de bergingen zich steeds als eigenaar hebben gedragen van dit perceel gedurende die termijn, zou er kunnen geacht worden dat het eigendomsrecht verworven is. Of met andere woorden betekent dit dat het deel van de grond waarop de bergingen zijn geplaatst niet meer behoort tot de mede-eigendom van de Aquitaine garages maar behoort tot de mede-eigendom van de residentie Aquitaine. Het is echter niet zo dat de eigenaars van de bergingen plots mede-eigenaar worden in het garagecomplex.

Verder is er ook nog het element van de erfdienstbaarheid van doorgang. In de basisakte staat hieromtrent het volgende genoteerd.

“De eigenaars, huurders of gebruikers van de privatieve delen van het complex “L’Aquitaine” op de Zeedijk, zullen een eeuwig en onvergeld recht van doorgang hebben over de koer van het complex “L’Aquitaine-Garages” naar de Leopoldlaan.

Dit recht van doorgang zal eveneens bestaan in het voordeel van de eigenaars, huurders of gebruikers van het complex “L’Aquitaine-Garages” aan de Leopoldlaan, om langs de laaggelegen koer en de ondergrondse doorgangen en het gelijkvloers van het complex “L’Aquitaine” de Zeedijk te bereiken, en dit onvergeld en ten eeuwigden dage.”

De bestaande erfdienstbaarheid van doorgang kan dus niet zomaar terzijde geschoven worden.

Uit het feitelijk gebruik, meer dan 30 jaar ongestoord, kan worden afgeleid dat de eigenaars van het appartementsgebouw de doorrit gebruiken met de wagen. Sowieso als er een project wordt opgericht op de VME Residentie Aquitaine Garages moet er aan tafel gezeten worden om minstens het (tijdelijk) lot van de erfdienstbaarheid te bespreken.

De Algemene Vergadering vraagt om het nodige te doen om zowel de buitenbergingen en de erfdienstbaarheid van de doorgang te vrijwaren. Dit dossier wordt nauw opgevolgd.

Bouwcommissie voorgevelrenovatie

De Algemene Vergadering geeft zijn akkoord voor de aanstelling van volgende mede-eigenaars voor de bouwcommissie van de voorgevelrenovatie : de heer Michiels, mevrouw Jacobs en de heer Aelbrecht, de heer Devos en de heer Deckers.

8. Reglement van interne orde. – coördinatie basisakte naar aanleiding van de nieuwe wet op de mede-eigendom

Naar aanleiding van de nieuwe wet op mede-eigendom die sinds 1 januari 2019 van kracht is moet er een reglement van interne orde opgesteld worden. Voor alle duidelijkheid, dit kan onderhands en hoeft dus zeker niet notarieel. Y & E Invest heeft hiervoor ondertussen de nodige Nederlandstalige coördinatie uitgevoerd. De volledige nieuwe gecoördineerde basisakte kan opgehaald worden via de website van de residentie.

9. GDPR (General Data Protection Regulation).

De GDPR handelt over de verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen. De syndicus verzamelt en verwerkt gegevens van natuurlijke personen en is bijgevolg ook gebonden aan de GDPR die van toepassing is sinds 25 mei 2018. Ingevolge het in werking treden van de GDPR dient de VME een register bij te houden van alle uitgevoerde verwerkingsactiviteiten. Bovendien moet er ook een overeenkomst worden afgesloten tussen de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (de verwerker).

De voorzitter van deze Algemene Vergadering verkrijgt het mandaat van de Algemene Vergadering om de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.

10. Omvorming investeringsfonds naar reservefonds (ifv budgettering voorgevelrenovatie)

Er wordt tekst en uitleg geven omtrent wat de consequenties zijn van een investeringsfonds en een reservefonds.

De Algemene Vergadering beslist met algemeenheid van stemmen om het investeringsfonds om te vormen naar een reservefonds maar dan wel pas op 1 januari 2020.

Dit betekent met andere woorden dat de gelden die reeds volstort werden in het investeringsfonds door de huidige eigenaars niet meer kunnen gerecupereerd worden bij verkoop vanaf 1 januari 2020. De volstorte gelden blijven vanaf dan dus eigendom van de VME Residentie Aquitaine.

11. Begroting en bespreking werkings-/reservekapitaal nieuw boekjaar + datum opvraging

Op basis van de voorgelegde begroting beslist de Algemene Vergadering om voor het werkingsfonds voor het boekjaar 2019 in vier voorschotten een totale som op te vragen van 42.000 euro. Het eerste voorschot van 10.000 euro werd reeds opgevraagd. Het saldo van het boekjaar 2018 zal opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag. Een tweede voorschot van 11.000 euro zal opgevraagd worden per 1 mei 2019. Voorschot drie van totaal 10.000 euro en voorschot vier van totaal 11.000 euro zullen respectievelijk opgevraagd worden op 1 augustus 2019 en 1 november 2019. Het eerste voorschot voor het boekjaar 2020 zal opgevraagd worden op 15 januari 2020.

Wat betreft het reservefonds wordt er met algemeenheid van stemmen beslist om verder geen gelden op te vragen aangezien het huidige bedrag volstaat en er geen dringende werken zijn.

Zoals beslist op de Bijzondere Algemene Vergadering wordt voor de financiering van de voorgevelrenovatie vanaf 1 april 2019 ieder kwartaal een bijdrage 38.700 euro voor de volledige gemeenschap opgevraagd en dit tot begin 2022.

Dit betekent concreet dat er per 1 april 2019, 1 juli 2019, 1 oktober 2019 telkens een bijdrage van 15 euro per aandeel opgevraagd worden in het investeringsfonds.

Per 1 januari 2020 zal eveneens een bijdrage van 15 euro per aandeel opgevraagd worden maar dan wel in het omgevormde reservefonds.

12. Rondvraag.

In de ruimte ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping in de 239 staan al geruime tijd strandstoelen. Het is niet de bedoeling om er persoonlijk materiaal permanent te stallen. Er wordt verduidelijkt dat het bergen van materiaal een tijdelijke zaak is.

De naamplaatjes ter hoogte van de brievenbussen dienen aangevraagd te worden via de syndicus.

De pomp van de eerste inkomdeuren zouden moeten bijgesteld worden.

De schouw van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie hangt wat scheef. Er wordt nagekeken welke oplossing hiervoor kan gezocht worden.

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

13. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten om 12.25 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 21 maart 2020.

~~Gemitter~~ Des di lch A ~~van~~
~~Boen~~
Bijmer
de hnt R-tei
Stappaco
de hnt R-tei
Stappaco
Stappaco
Stappaco