

Vertegenwoordigend de Mede-eigenaars
van de **Residentie L' Aquitaine**,

Zeedijk 238-239 te 8430 MIDDELKERKE.

Betreft : Verslag Algemene Vergadering

Onze ref. : 07/00470

gehouden op zaterdag 15 maart 2008 om 10u30.

Aanwezig of vertegenwoordigd : Mevr en/of Mr. : Agence Sissau, Bottu, Bynens, De Schildere, Dessars, Gamme, Govaerts-De Roover, Govaerts-Jans, Grimonpez, Hoorelbeke, Jacobs, Jeanty, Keulers, Lavens, Pappaert, Rigal, Robyns, Rousseau, Scheuer, Vandenberghe, Van Driessche, Vanginderachter, Van Laethem, Vertommen, Wils.

1. Opening vergadering en handtekening aanwezigen/vertegenwoordigd

M. Dessars, voorzitter, opent de vergadering om 10u40.

In zijn introductie in de Nederlandse taal vertelt M. Dessars zijn vooruitgang in de geschreven taal, maar dat hij zich nog niet voldoende weet uit te drukken in het nederlands en het begrijpen ervan nog niet helemaal correct is, door de toch verschillende nuances die er zijn in de 2 talen. Hierdoor wordt beroep gedaan op de vorige voorzitter, M. Hoorelbeke, die de vertalingen tijdens de vergadering op zich zal nemen.

Er zijn sedert de vorige vergadering geen nieuwe eigenaars bijgekomen.

De vergadering is vertegenwoordigd door 1847.5/2580 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd door volmacht.

Men kan dan ook rechtsgeldig stemmen over de punten van de dagorde.

2. Goedkeuring verslag algemene vergadering van 24 maart 2007

Het verslag van de vorige algemene vergadering wordt goedgekeurd zonder opmerkingen.

3. Goedkeuring rekening 2007 + ontlasting raad van beheer en syndicus

De rekeningen van 2007 zijn reeds ontvangen door iedere eigenaar.

M. Dessars deelt een budgetair overzicht uit ter verduidelijking rekeningen, evenals ter vergelijking met de kosten van het jaar voordien.

Hij legt zijn berekening uit in detail:

In het globaal merkt men een lichte overstijging van het budget met 2.7%.

Het bedrag opgenomen in de individuele rekeningen verschilt juist met de kosten van de verwarming als je die vergelijkt met deze opgenomen in de rekeningen en aldus verrekend via het reservefonds.

De lichte overschrijding is te wijten aan supplementaire onvoorziene, maar toch verplichte kosten die we hebben gehad. Hierdoor is de belangrijke besparing van de verwarming niet meer duidelijk.

Toch is die er voor ongeveer 10000 euro. Voornamelijke redenen zijn het niet meer bestellen van mazout, de lagere gasprijs, een beter rendement nieuwe verwarming,...

Vervolg verslag AV 15/03/2008

Dit alles is echter maar een boekhoudkundige besparing als we rekening houden dat de gasmaatschappij ons nu enkel voorschotten aanrekent. In het boekjaar 2008 schatten we toch een gaskost van ongeveer 5000 euro.

Verder volgens M. Dessars zal de reële besparing zijn zoals voorspelt in 2006, ongeveer 5000 euro.

De gegevens van de kostprijs verwarming 2002 (6000 euro) en 2006 (14000 euro) tonen uitstekend aan dat de keuzes naar het vernieuwen en naar gas de goeie zijn geweest.

M. Dessars legt uit dat de temperatuur van het water van de verwarming (70°) geen invloed heeft op de kostprijs, maar wel op het feit men nu iets langer moet wachten totdat de verwarming in je appartement op de gewenste temperatuur komt. In november is er ook daarom een probleem geweest, maar na het aanpassen van de temperatuur is dit nu opgelost.

Er wordt door een eigenaar opgemerkt dat hij de kost (+- 8000 euro) van de renovatie van de koer onnodig vond, M. Dessars legt hem uit dat dit was beslist in de vorige algemene vergadering.

Verder vraagt hij aan iedereen respect te zullen hebben voor de gedane renovaties die dan toch een meerwaarde geven voor de waarde van de residentie.

Er wordt aanbevolen de privatieve berging deuren op de koer te willen vernieuwen/herstellen/renoveren.

De rekeningen boekjaar 2007 werden door de leden van de raad van beheer in detail gecontroleerd en in orde bevonden. De vergadering geeft dan ook ontlasting voor die periode aan de syndicus en de raad van beheer.

4. Opvraag provisie en reservefonds

Het budget van de provisies voor de gewone kosten (40000 euro) wordt behouden in 2008. Opvraag per 10000 euro op 31.03,30.06,31.08,31.10.2008.

Stand reservefonds 31/12/2007:

Gewone 6586.68 euro

Achtergevel 4682.95 euro

De voorzitter, M. Dessars, bevestigt dat er dus nog een proces lopende is met de aannemer van de werken geweest aan de voorgevel, die ons nog het openstaande saldo vraagt van 52.000 euro. Een som die wij aldus protesteren.

In ieder geval mocht het proces in het negatief uitdraaien voor de residentie dan is het huidige reservefonds te weinig en dan zal het opgevraagde bedrag van in 2006 voor iedereen onmiddellijk te betalen zijn.

Momenteel worden de kosten aan de advocaat in mindering gebracht van t bestaande reservefonds.

In 2007 hebben we niet het gewone reservefonds verhoogd daar er reeds te veel andere besliste kosten waren zoals o.a. de verwarming.

Vervolg verslag AV 15/03/2008

Andere situatie in 2008. M. Dessars stelt voor om als goede beheerder gedurende 5 jaar een opvraag te doen van 2 euro/aandeel. Na die 5 jaar zal het gewone reservefonds dan gestegen zijn met 25000 euro.

Voorziene toekomstige kosten zijn:

- voor 2013 de wettelijke aanpassingen van de liften
- betonherstelling voorgevel

Het voorstel wordt aanvaard door de vergadering en zal opgevraagd worden bij het versturen van het verslag.

5. Attest investering nieuwe verwarmingsinstallatie

De voorzitter, M. Dessars, bevestigt dat 40% van het betaalde bedrag aan de nieuwe gasverwarming kan gec recupereerd worden via de personen belasting (inkomsten 2007). Iedereen ontvangt attesten en bijlagen. Dit alles dient gevoegd te worden bij de belastingsbrief.

6. Verlenging raad van beheer/ mandaat syndicus

- M. Gobert is ontslagnemend. De rest van de leden worden terug aangesteld.

- o Voorzitter M. Dessars
- o Bijzitters Mevr. Bambust
Mevr. Jacobs
Mevr. De Schildere

- Het mandaat van de huidige syndicus loopt ten einde op 1/7/2008 en wordt niet verlengd door haar. De dossiers zullen dan overhandigd worden aan de nieuwe syndicus. De voorzitter bedankt Mevr. Vanderplancke voor haar inzet en stelt de aanstelling voor van M. Peter Becue c/o BVBA Agentschap Becue, Zeedijk 146 B-8430 Middelkerke als nieuwe syndicus.

De vergadering gaat akkoord.

7. Diversen

- **Lawaai uit de schouw**

M. Jeanty klaagt over lawaai komende van de verwarming in de schouw. Dit doet zich blijkbaar enkel voor op de zevende verdieping in de 239. De firma Bakker zal met hem ter plaatse komen kijken en het probleem trachten op te lossen.

- **Kleine werken**

M. Dessars stelt voor dat M. De Schildere enkele kleine, niet gevaarlijke werken mag uitvoeren in de residentie op vraag van de syndicus en te betalen aan de normale uurprijs

Vervolg verslag AV 15/03/2008

- **Gebruik centrale verwarming**

De voorzitter, M. Dessars, herinnert nog eens de mensen aan de manier hoe de centrale verwarming werkt. De thermostaat in ieder appartement is dus het instrument dat er voor zorgt dat de uurteller draait. Als je dus geen verwarming meer wil verbruiken dien je die thermostaat voldoende laag te zetten. Enkel het dichtdraaien van de radiatoren heeft geen enkele zin.

- **Ongemakken**

Er zijn nog altijd opmerkingen over ongemakken en geurhinder van de huurders van het appartement van de vroegere conciërgerie.

Terug zullen de eigenaars en het OCMW op de hoogte gebracht worden.

Iedereen dient de reglementen van inwendige orde te respecteren! Eigenaars die verhuren moeten dit duidelijk maken aan hun huurders!

Er wordt opgemerkt dat de uithangborden met het reglement te hoog hangen en in een te klein lettertype zijn gedrukt.

8. Datum volgende algemene vergadering : 21 maart 2009

Einde van de vergadering