

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

7.940/10.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De voorzitter opent de vergadering om 14.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Caravel.

2. Benoeming voorzitter, rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering

De heer Pollefliet wordt benoemd als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De heer Torfs wordt aangesteld als rekencommissaris en de heer Becue 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 en de commissaris van de rekeningen

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

De familie Luttiens betwist de afrekening omwille van het feit dat zij moeten mee betalen in kosten zoals het (gemeenschappelijk) koud water en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Voor alle duidelijkheid de afgeleverde afrekening is wel degelijk conform de bepalingen van de basisakte. De mede-eigenaars zijn bereid om eventueel tegemoet te komen aan deze problematiek maar willen dit punt duidelijk agenderen. Er dient immers een correcte juridische basis uitgewerkt te worden.

Dit punt zal dus pas opgenomen worden op de dagorde van de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering. De rekeningen voor de garage 6 (familie Luttiens) voor het boekjaar 2016 en 2017 moeten ondertussen wel degelijk betaald worden zoals voorgelegd.

Er zijn verder geen opmerkingen op de voorgelegde afrekening.

De Algemene Vergadering geeft zijn goedkeuring voor de rekeningen van het boekjaar 2017 en verleent dus ook décharge aan de rekencommissaris en de syndicus.

4. Herverkiezing syndicus

Agentschap BECUE Bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke vertegenwoordigd door Peter Becue wordt door de Algemene Vergadering herverkozen als syndicus van de Residentie Caravel en dit voor een periode van 1 jaar. Behoudens de indexering die van toepassing is worden de voorwaarden van vorig jaar gewoon aangehouden. Voor het verschaffen van inlichtingen volgens artikel 577-11 van BW door de syndicus kan er een ereloon aangerekend worden van 100 euro dat betaald werd door Vereniging van Mede-eigenaars en bij de eerstvolgende afrekening zal doorgerekend worden aan de verkopende partij.

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

Elektriciteit

Het abonnement van de elektriciteit van de residentie verloopt via Engie-Electrabel.

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt het onderhoud van de residentie.

Verzekering

Via de modulis formule van AG insurance bij het verzekeringsmakelaar F. Finaut te Oostende is de residentie voorzien van een combinatie brandverzekering en een verzekering BA uitbating.

Brandblusapparaten

De firma NV The Belgian staat in voor het onderhoud van de brandblusapparaten. Ter hoogte van de brandblusser in de gemeenschappelijke trapzaal zouden er in principe pictogrammen moeten geplaatst worden. Bovendien zouden er twee brandblussers moeten bijgeplaatst worden.

De Algemene Vergadering beslist om de nodige pictogrammen en brandblussers te voorzien. Verder worden er ook branddetectoren voorzien op bovenste verdieping van iedere blok.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Bewoning van handelsgelijkvloers / garage 1&2

Recentelijk is de uitbater van het handelsgelijkvloers in de residentie gaan wonen in de ruimte die oorspronkelijk in de basisakte staat omschreven als garage 1 en 2. De bewoners houden er bovendien 9 honden. Aan de achterzijde van het handelsgelijkvloers werd er ondertussen ook een afscherming met houten planken gemaakt zodat de honden er vrij zouden kunnen rondlopen. Recentelijk kreeg de syndicus van diverse bewoners/eigenaars klachten omtrent de honden.

De syndicus heeft zowel de uitbater als de eigenaar van het handelsgelijkvloers aansproken over de bestemmingswijziging van de garages en over het feit of hiervoor al dan niet een stedenbouwkundige vergunning of regularisatie werd aangevraagd bij stad Oostende. Dit is niet het geval.

Bovendien werd er tot op heden voor de bestemmingswijziging van de garages 1 en 2 ook geen toestemming aangevraagd of verkregen van de Algemene Vergadering.

Het is duidelijk dat het houden van 9 honden duidelijk kan gecatalogeerd worden als overmatig. Het is ook niet duidelijk in welke mate dat het gebruik van de ruimte achter het handelsgelijkvloers dat momenteel wordt afgebakend zo maar kan beschouwd worden als privaat. In de basisakte is deze ruimte immers niet uitdrukkelijk vermeld als privaat.

De eigenaar maakt duidelijk aan de andere mede-eigenaars dat hij tot voor kort niet op de hoogte was van de bewoning van de garages 1 en 2 en de honden.

De syndicus zal alle klachten van de mede-eigenaars bundelen. Vervolgens zal er samen met de eigenaar naar de uitbater gestapt worden om tot een vergelijk te komen.

Als er geen oplossing kan gevonden worden dan krijgt de syndicus de opdracht van de Algemene Vergadering om een juridische procedure op te starten.

7. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuw boekjaar + datum opvragingen

Er werd reeds een eerste voorschot van 6.000 euro opgevraagd in januari.

Samen met het versturen van het verslag zal het saldo van het boekjaar 2017 opgevraagd worden. Een tweede voorschot in het werkingsfonds voor het boekjaar 2018 ten belope van 4.000 euro zal opgevraagd worden op 1 augustus.

Het eerste voorschot voor het boekjaar 2019 van 4.000 euro zal opgevraagd worden op 23 januari.

Er wordt geen reservekapitaal opgebouwd.

8. Rondvraag.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

9. 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 15.50 u. voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 16 februari 2019 om 14.00u.



Handwritten signatures in blue ink, including names like 'Van Hamme' and 'M Van Houten'.