
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie ANGOLA
gehouden op zondag 5 oktober 2008
in Taverne Ter Duinen te Middelkerke

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst, afgifte van de volmachten en aanduiden van stemopnemers

983/2.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De voorzitter, de heer Saelens, opent de vergadering en verwelkomt alle mede-eigenaars op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Angola. De heer Saelens overloopt alle punten op de dagorde met een kort woordje. Hij meldt tevens dat hij niet langer de taak van voorzitter van de Raad van Beheer op zich wenst te nemen en verduidelijkt zijn beslissing. De heer Saelens heet de nieuwe eigenaars van de Residentie Angola, namelijk de heer De Wit, de heer en mevrouw Van den Berghe en de heer en mevrouw De Ruyck, hartelijk welkom. Hij geeft daarna het woord aan de syndicus, de heer Peter Becue, die op zijn beurt alle mede-eigenaars welkom heet.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

De syndicus overloopt het verslag van de vorige Algemene Vergadering.

Vorig jaar stelden verschillende mede-eigenaars de vraag of het mogelijk was om een brandwerende deur te plaatsen. Op de Algemene Vergadering heeft de heer Becue alle informatie hieromtrent gegeven en heeft hij gevraagd aan de geïnteresseerde eigenaars om hun naam door te geven aan hem. Tot op vandaag heeft er nog geen enkele geïnteresseerde eigenaar zijn naam doorgegeven aan de syndicus.

Er zijn verder geen opmerkingen met betrekking tot het verslag van de vorige Algemene Vergadering zodat het verslag met unanimititeit van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, de heer Peter Becue van Agentschap Becue

De syndicus overloopt achtereenvolgens de opgave van de uitbatings- en investeringskosten, de overzichtstabel met de kostenverdeling voor alle mede-eigenaars en het verslag met de financiële toestand.

De firma Verbanck-Vermandele heeft het stukje leiding tussen het expansievat en de drukverhogingspomp vervangen. Bij deze werken is gebleken dat de keerklep op de rechterpomp ook diende hersteld te worden. Dit extra werk werd door hen uitgevoerd.

Mevrouw Van den Berghe merkt op dat de verkoopakte voor het appartement 0804 op 19 juli 2008 werd verleden. In de afrekening wordt echter 19 juni 2008 vermeld. De syndicus zal nakijken in welke mate er sprake is van enkel een typfout of een verkeerde verrekening van de kosten tussen oude en nieuwe eigenaar.

Met éénparigheid van stemmen worden de rekeningen goedgekeurd en wordt er décharge verleend aan de syndicus.

4. Bespreking voorschotten werkingskapitaal en aanleggen reservefonds

Er zullen twee voorschotten van 4 euro per aandeel opgevraagd worden voor het werkingsfonds (in oktober en februari).

Na bespreking van de aanpassingen van de lift wordt beslist om de betaling van deze kosten te spreiden. Een eerste voorschot wordt opgevraagd in oktober en een tweede betaling zal in februari of enkele weken voor de start van de werken opgevraagd worden.

5. Verkiezing van een nieuwe Raad van Beheer

De huidige voorzitter, de heer Saelens, biedt zijn ontslag aan als voorzitter van de Raad van Beheer. De mede-eigenaars willen de heer Saelens bedanken voor zijn onaflatende inspanningen en inzet voor de Residentie Angola met enkele flessen wijn.

De heer Becue merkt op dat de basisakte bepaalt dat de Raad van Beheer uit een voorzitter en twee bijzitters dient te bestaan en vraagt aan de Algemene Vergadering wie bereid is om de taak

van voorzitter van de Raad van Beheer op zich te nemen. Mevrouw Verbruggen stelt zich kandidaat om de taak van voorzitter op zich te nemen en heeft haar kandidatuur reeds schriftelijk aan de syndicus doorgegeven. De heer Pans en de heer Huybrechts zijn bereid om als bijzitters te zetelen in de Raad van Beheer. Bepaalde mede-eigenaars hebben echter bedenkingen bij de kandidatuur van de heer Huybrechts als bijzitter van de Raad van Beheer. Er wordt door middel van stembriefjes aan de Algemene Vergadering gevraagd of de heer Huybrechts de functie van bijzitter op zich mag nemen.

57,5% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola is akkoord om de heer Huybrechts de functie van bijzitter van de Raad van Beheer te laten waarnemen.

37,7% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola is niet akkoord om de heer Huybrechts de functie van bijzitter van de Raad van Beheer te laten waarnemen.

4,8% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola onthoudt zich.

Uit de stemming blijkt dat de meerderheid van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola akkoord is om de heer Huybrechts de functie van bijzitter van de Raad van Beheer te laten waarnemen.

De heer Pans en de heer Huybrechts worden verkozen als bijzitters in de Raad van Beheer. De Algemene Vergadering dankt de nieuwe leden van de Raad van Beheer voor hun inzet voor de Residentie Angola.

6. Schouwen. Reinigen + aanpassingswerken

Vogels hebben een nest gemaakt op de PVC-buizen in de schouw wat mogelijk de oorzaak is van reukhinder in bepaalde appartementen. Bij de laatste voorschotopvraging werd de medewerking van alle mede-eigenaars gevraagd om de dampkapfilter in hun appartement te vervangen. De heer Becue benadrukt dat elke mede-eigenaar zijn verantwoordelijkheid in deze zaak moet opnemen. Dit is slechts een kleine moeite en verhelpt waarschijnlijk al een deel van de reukhinder.

Het reinigen van de schouwen blijft noodzakelijk maar is geen gemakkelijke opdracht. Na bespreking beslist de Algemene Vergadering om aannemer Kris Hollez aan te stellen hiervoor. Er zal een opening gemaakt worden in de schouw om zo het vuilnis uit de schouw te kunnen verwijderen. De heer Hollez zal daarna de schouw met inoxplaten terug dichtmaken. Nadien zal er geëvalueerd worden of het probleem opgelost is. Indien dit niet het geval is, zal er een ronddraaiend mechanisme geplaatst worden.

7. Restauratie van balkons en terrassen achterzijde (type app. 01 en 05)

Ondanks de verschillende vergaderingen met de werkgroep en de constructieve samenwerking voor de restauratie van de balkons en terrassen aan de achterzijde van de Residentie Angola, was de heer Yvan Huysentruyt van firma Huisbouw niet langer bereid om een prijsofferte voor deze werken te bezorgen. Er werd een nieuwe aannemer gecontacteerd voor deze werken, namelijk Kris Hollez van Bouwwerken Hollez.

1. Aanvankelijk was het de bedoeling om de achtergevel in die mate te renoveren dat enkel de balkons op de verdiepingen 5-6-7-8 worden weggehaald en vervangen door een gegalvaniseerde traanplaat of rooster. Op de lager gelegen balkons en terrassen van de appartementen type 05 zouden enkel kleine herstellingswerken uitgevoerd worden. Metaalcomfort zou zorgen voor de gegalvaniseerde traanplaat of rooster, de nieuwe balustrades en de afwerking rond de ramen.
2. Uiteindelijk beslist de werkgroep om eenvormigheid qua uitzicht na te streven en om een prijsofferte te laten opmaken waarbij gevraagd wordt om alle terrassen en balkons voorzien worden van dezelfde balustrades en dezelfde bevoering. De kostprijs hiervoor was echter vrij hoog en dus werd er gezocht om de kostprijs te beperken door een andere uitvoering.
3. Het prijsbestek dat uiteindelijk voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering bestaat uit het volgende:
 - plaatsen en afbreken van stelling conform alle veiligheidsnormen + liftje

- plaatsen van afscherming met doeken + plaatsen van opvangput voor de bescherming van het aanpalende gebouw + ramen worden voorzien van triplex-platen
- afbraak van balustrades + afvoer van puin
- nodige betonherstel van balkons en terrassen
- plaatsen van kasten rond bestaande betonnen vloer
- plaatsen van nieuwe balustrades
- nieuwe afwerking rond de ramen
- afbreken ruitlenen indien nodig
- terugplaatsen ruitlenen
- vervolledigen veiligheidsdossier

De totale kostprijs inclusief BTW (werken Hollez + Metaalcomfort) bedraagt 26.565,79 euro. In de nieuwe prijsofferte die voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering werd doelbewust geen prijs opgegeven door de aannemer voor het betonherstel dat zich op bepaalde balkons of terrassen opdringt. Het is echter voor de aannemer niet mogelijk om dit op voorhand correct in te schatten en te begroten. Niettegenstaande de goedkopere kostprijs dan het eerste prijsvoorstel van uitvoering en afwerking wordt het voorstel door een aantal eigenaars niet enthousiast onthaald. Bepaalde mede-eigenaars stellen zich o.a. de vraag of de balkons op de verdiepingen 6-7-8-9 niet beter zouden worden afgebroken zonder deze opnieuw te reconstrueren.

4. Uiteindelijk beslist de Algemene Vergadering om de heer De Ruyck, nieuwe eigenaar van het appartement 0305, de kans te geven een prijsofferte op te maken om deze dan op de nieuwe Bijzondere Algemene Vergadering van 15 november 2008 te bespreken.

8. Lift. Aanpassingen volgens risicoanalyse + nieuwe sturing

Vorbij zomer hebben de onderhoudsmensen van Otis reeds aangegeven dat een grondige aanpak van de lift zich opdringt. De heer Becue heeft bij verschillende firma's prijsoffertes opgevraagd om de lift in regel te stellen volgens de ontvangen risicoanalyse waarbij ook een nieuwe sturing zou geplaatst worden. De voorgelegde prijsoffertes van Eleval, Otis en Coopman liggen echter redelijk dicht bij elkaar. De extra's zoals 1 jaar gratis onderhoud, service (snelheid bij depannage) en garantie maken het verschil tussen de verschillende firma's. De mede-eigenaars wensen prioriteit te geven aan de uitvoering van deze werken omwille van de veiligheid van de bewoners.

Er wordt door middel van stembriefjes aan de Algemene Vergadering het akkoord gevraagd voor de uitvoering door Otis van de aanpassingswerken aan de lift volgens de risicoanalyse en de plaatsing van een nieuwe sturing.

75% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola is akkoord om de aanpassingswerken aan de lift volgens de risicoanalyse door Otis te laten uitvoeren en een nieuwe sturing te plaatsen.

3,9% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola is niet akkoord om de aanpassingswerken aan de lift volgens de risicoanalyse door Otis te laten uitvoeren en een nieuwe sturing te plaatsen.

21,1% van de nog aanwezige mede-eigenaars van de Residentie Angola onthoudt zich.

Uit het stemgedrag van de mede-eigenaars blijkt dat de meerderheid van de nog aanwezige eigenaars akkoord gaat om de aanpassingswerken aan de lift volgens de risicoanalyse door Otis te laten uitvoeren en een nieuwe sturing te plaatsen.

De heer Van Loocke vraagt om een camera te plaatsen in de lift zodat eventueel vandalisme kan nagegaan worden. De syndicus zal hiervoor een prijsofferte laten opmaken door Otis. Deze prijsofferte zal dan op de Bijzondere Algemene Vergadering van 15 november 2008 besproken worden. De Algemene Vergadering vraagt de syndicus om door Otis ook een bijkomende prijsofferte te laten opmaken voor de binnenbekleding van de lift. Deze prijsofferte zal dan ook op

de Bijzondere Algemene Vergadering besproken worden. De aanpassingen aan de lift volgens de risicoanalyse, de nieuwe sturing en de binnenbekleding worden gebudgetteerd op 30.000 euro.

9. Gevelrenovatie n.v. Versluys – Stand van Zaken

Ondanks het feit dat de syndicus verschillende keren bij de heer Vanheste van studiebureau Buro Nova heeft aangedrongen om de ter discussie staande punten na te kijken, was er weinig vordering in dit dossier. Op uitnodiging van de heer Becue is de heer Vanacker van firma Versluys op 14 juli 2008 op het kantoor van Agentschap Becue langsgekomen om het volledige dossier van de gevelrenovatie te bespreken en af te ronden. Op deze samenkomst is men spijtig genoeg niet tot een consensus gekomen voor de posten arduin van het gelijkvloers, de elastische voegen en de schade in de appartementen. Verder zijn er nog steeds een aantal kleine afwerkingen die nog dienen uitgevoerd te worden. De heer Vanheste van studiebureau Buro Nova werd nadien nogmaals aangeschreven om deze posten her te bespreken en na te kijken. Op 4 oktober 2008 heeft de syndicus per fax een schrijven ontvangen van de heer Vanheste met de verantwoording van deze posten. De syndicus geeft alle mede-eigenaars een kopie van deze fax. Na uitvoerige bespreking beslist de Algemene Vergadering om de nog openstaande factuur van n.v. Versluys te voldoen. Er zal eerstdaags reeds een bedrag van 4.000 euro worden overgemaakt aan n.v. Versluys om het hele dossier te deblokken. Wanneer n.v. Versluys de kleine herstellingswerken dan uitgevoerd heeft, zal het saldo dan ook overgemaakt worden.

10. Varia

Er werd reeds verschillende keren vastgesteld dat er niet-reglementair vuilnis wordt gestort tegen de gevel van de Residentie Angola. De syndicus wijst er op dat er in de inkomhall duidelijk gestipuleerd wordt wanneer het vuilnis wordt opgehaald aan de hand van een ophaalkalender. Er wordt uitdrukkelijk gevraagd aan de mede-eigenaars om op de ophaalkalender voor het vuilnis na te gaan wanneer het vuilnis wordt opgehaald. Grofvuil dient door de mede-eigenaars zelf naar het containerpark gebracht te worden. Overtreders riskeren een boete tot 250 euro van de gemeente Middelkerke.

Bepaalde mede-eigenaars zijn van mening dat de Tönissteiner-reclame vlak naast de inkom van de Residentie Angola een slordige indruk geeft aan het gebouw. Er werd voorgesteld om deze reclame weg te nemen en deze te vervangen door melkglas of een zelfklevende melkglasfolie. De syndicus heeft hiervoor een prijsofferte opgevraagd. De prijs voor de melkglasfolie bedraagt 219,80 euro exclusief 21% BTW. Na bespreking met de mede-eigenaars beslist de Algemene Vergadering om dit niet uit te voeren omdat het om een eigendom van een andere persoon gaat.

In het appartement 0104 van de heer en mevrouw Van Loocke zijn er sporen van waterschade aan het behang in de woonkamer. Ook de betegeling in de gemeenschappelijke gang op de eerste verdieping vertoont vochtige plekken. Na enkele eenvoudige onderzoeken is het echter niet duidelijk wat de oorzaak hiervan precies is. Momenteel liggen de buizen in het appartement van de heer en mevrouw Van Loocke nog ondergronds. De eigenaar is echter wel van plan om de buizen bovengronds te plaatsen. De syndicus zal aangifte doen van deze schade bij de verzekeraar en zal toestemming vragen om iemand aan te stellen zodat het lek kan opgespoord worden.

De Algemene Vergadering wordt om 13.25 uur afgesloten. De syndicus bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering wordt zoals steeds vastgelegd op de eerste zondag van de maand oktober, zijnde 4 oktober 2009.