

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

1.380/1.480 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie SPLENDID, Zeedijk 208 zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en 910/1.000 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie Splendid "Le Petit Lavandou", Leopoldlaan 254 zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en bijgevolg kan er over alle punten op de dagorde geldig worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De voorzitter opent de vergadering omstreeks 10.15 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Splendid en Residentie Splendid "Le Petit Lavandou".

2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sinds 1 september 2010. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst. De kosten met betrekking tot de aangetekende uitnodiging van de Algemene Vergadering zijn ten laste van de betrokken mede-eigenaar. Extra info over de nieuwe wet kan eveneens verkregen worden bij het Algemeen Eigenaars Syndicaat.

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

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan de heer Van Der Meerschaut als huidige voorzitter van de residentie Splendid. De mede-eigenaars van de residentie Le Petit Lavandou zijn akkoord dat de heer Van Den Meerschaut ook als voorzitter van hun residentie tijdelijk wordt aangeduid. Hij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen hem dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer Lammens en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

4. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, raad van mede-eigendom

De syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar. Er zijn geen opmerkingen door de heer Lammens, rekencommissaris en de Algemene Vergadering. De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke als syndicus van de Residentie Splendid en Residentie Le Petit Lavandou voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 13 euro per maand per appartement en 1,75 euro per garage per maand. Postzegels worden aangerekend en de kostprijs per bijzondere Algemene Vergadering bedraagt 150 euro. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen zal in de toekomst getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

6. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom in de nieuwe wet op mede-eigendom strikt gezien voor de residentie niet verplicht is. In navolging van de vroegere Raad van Beheer stellen de heer Van Den Meerschaut, de heer Lammens, de heer de Coninck en de heer Bossaert zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt dan ook officieel de kandidaten als leden van de Raad van Mede-eigendom en dankt hen alvast voor hun inzet.

7. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van Algemene Vergadering

Rekening houdend met de traditionele vaste datum voor de Algemene Vergadering, zijnde de tweede zaterdag van de maand maart wordt de periode van 1 maart tot 15 maart vastgelegd voor het houden van de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

8. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.

De vergadering beslist om het bedrag waarboven mededinging vereist is vast te leggen op 5.000 euro. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom toch bij eventuele investeringskosten onder deze som diverse prijsoffertes op te vragen.

9. Opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom - huishoudelijk reglement) : stappenplan

De syndicus verduidelijkt dat de statuten normaliter dienen aangepast te worden voor 1 september 2011. De syndicus stelt voor om een jurist of notaris aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen waarbij niet enkel rekening wordt gehouden met de nieuwe wet op mede-eigendom van 2010 maar ook met de wet van 1994. Bovendien biedt de uit te voeren aanpassingen aan de basisakte misschien eindelijk de kans om de Franse basisakte te vertalen naar het Nederlands.

Er wordt beslist om hiervoor een werkgroep samen te stellen. Deze werkgroep is samengesteld door onder andere de raad van mede-eigendom, de heer Neiryck, de heer Grenier en mevrouw Casteels.

De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan deze werkgroep in eerste instantie de basisakte te laten vertalen en vervolgens een jurist of notaris aan te stellen en eventueel te helpen de nieuwe tekst op te stellen. Van zodra een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten klaar is zal dit ter kennisgeving bezorgd worden aan alle mede-eigenaars. Deze tekst zal op de volgende (Bijzondere) Algemene Vergadering worden bekrachtigd. Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze.

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

Schoonmaak gebouw

Alle mede-eigenaars benadrukken hun tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door Vermoclean. Blijkbaar wordt af en toe de keldergang in het volle van het seizoen vergeten. De syndicus zal vragen om hieraan toch de nodige aandacht te geven.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten zal in de toekomst verder verzorgd worden door de firma NV The Belgian. De ontbrekende toestellen zullen aangekocht worden en de nodige signalisatie zal worden aangebracht.

Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Coopman Servilift.

Tot op heden werd nog geen zesmaandelijks technische controle van de lift uitgevoerd. Er werd in verleden ook nog geen risico-analyse voor de lift opgemaakt. De syndicus legt prijsoffertes voor van Aib Vincotte en BTV. De Algemene Vergadering beslist om Aib-vincotte aan te duiden om de risico-analyse te laten opstellen en de zesmaandelijks technische controle van de lift uit te voeren. Volgend jaar kan dan op basis van de risico-analyse diverse prijsoffertes van liftfirmabesproken worden om de lift aan te passen volgens het KB 'Beveiliging liften'.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Fernand Finaut bij AG Fortis.

11. Evaluatie gevelrenovatie.

De voordeur is door een misverstand tussen de heer Becue en heer Verschaete nog niet geleverd en zou pas tegen de paasvakantie in orde komen. Er dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden met IBT met betrekking tot het plaatsen van de dorpel.

Er wordt gemeld dat er toch schade werd veroorzaakt in de studio van mevrouw Herzeel.

Nog niet alle rekeningen tegenover IBT en ABG consulting werden betaald. De Vergadering geeft machtiging aan de werkgroep van de voorgevel om de eindafrekening te bespreken en goed te keuren.

12. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Verfraaiing kelderverdieping.

Er werden door de syndicus prijzen opgevraagd om de muren, het plafond en de deuren van de kelders te laten schilderen. De vergadering beslist om de werken te laten uitvoeren door de schilder met de meest voordelige prijsofferte. Er zal geschilderd worden in een licht grijze kleur. De syndicus zal de mede-eigenaars laten weten wanneer deze werken zullen uitgevoerd worden zodat de kelders kunnen worden opengemaakt om volgens de regels van de kunst te kunnen schilderen.

De werken aan de binnenkoer zouden eindelijk door de aannemer uitgevoerd worden. De vergadering geeft machtiging aan de werkgroep om hiervoor een billijke oplossing te vinden voor de verdeling van de kosten.

De klink van de fietsenberging dient vervangen te worden en het slot van de achterdeur moet worden na gezien.

Ook het dak van de conciërgerie moet nagezien worden. Waterinfiltratie zorgde reeds voor een kortsluting. De kosten hiervan zullen op een billijke manier verdeeld onder de betrokken partijen.

Blijkbaar is er nog onduidelijkheid over wie precies eigenaar is van twee bepaalde kelders. Normaal gezien is dit duidelijk beschreven in de persoonlijke aankoopakte. De werkgroep met betrekking tot de basisakte zal dit na kijken tijdens hun werkzaamheden.

13. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuwe boekjaar + datum opvragingen

De Algemene Vergadering beslist om een werkingsfonds op te vragen van in totaal 17.500 euro voor de gemeenschap van de Residentie Splendid en 1.500 euro voor de gemeenschap van de residentie Le Petit Lavandou. Het eerste voorschot verrekend met het saldo van het voorbije boekjaar zal opgevraagd worden samen met het opsturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Het tweede voorschot zal opgevraagd worden op 1 september 2011.

14. Rondvraag.

De meeste vragen werden gesteld tijdens het punt 'Staat van de gemeenschappelijke delen'.

Mevrouw Casteels vraagt om haar brievenbus te verplaatsen. Niemand heeft omtrent bezwaar.

Er werden stellingen aangebracht via het dak van de garages terwijl er nooit geen toestemming voor werd gevraagd. Bovendien werd ook een compressor geplaatst. De syndicus zal de betrokken partij hieromtrent aanspreken.

Er geen verdere opmerkingen of vragen.

15. 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 omstreeks 13.30 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal ~~ofwel~~ doorgaan op zaterdag 10 maart 2012.

Volvoeder Jossuer

5