
**Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie
AQUITAINE gehouden op zaterdag 20 maart 2010
In Tearoom Deauville, Zeedijk 244 te Middelkerke**

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering geeft de heer Dessars tekst en uitleg met betrekking tot het niet correct functioneren van de centrale verwarming vandaag.

1.784/2.580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De voorzitter, de heer Dessars, opent de vergadering omstreeks 10.15 uur en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Aquitaine. De heer Dessars meldt dat er enkele nieuwe eigenaars zijn in de Residentie Aquitaine, namelijk mevrouw Bollaers (appartement 239/0601), de heer en mevrouw De Vos-Beirens (appartement 239/0501) en de heer en mevrouw De Smet-Lucas (studio 238/0102). Ook de syndicus verwelkomt alle aanwezige mede-eigenaars.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering (21 maart 2009)

Er zijn geen opmerkingen omtrent het verslag van de vorige Algemene Vergadering van 21 maart 2009 zodat dit verslag met unanimité van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Toelichting + Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus + Budgettering 2010

De heer Dessars heeft een vergelijking gemaakt met de kosten van vorig jaar. Er is een verhoging van ongeveer 5% ten opzichte van vorig jaar. De voornaamste kosten die deze verhoging verklaren zijn een betonstudie, uitgevoerd door ABG Consulting en de aanpassingswerken uitgevoerd aan de schouw.

Wat betreft de verwarming is de kostprijs per eenheid lager, niet zozeer door het verschil in eenheden, maar wel omwille van de lagere kosten wat betreft gas en elektriciteit.

Voor het boekjaar 2010 wordt door de Algemene Vergadering een budgettering goedgekeurd van 40.000 euro. Er worden 4 voorschotten van telkens 10.000 euro opgevraagd. Het tweede voorschot wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Voorschot 3 en 4 zullen respectievelijk worden opgevraagd in juli en oktober. Het eerste voorschot voor het boekjaar 2011 zal terug opgevraagd worden in de maand januari. Met het oog op de verschillende renovatie werken (dakrenovatie, liften aanpassingen, voorgevel, enz.) gaat de Algemene Vergadering verder ook akkoord om een bijdrage in het reservefonds op te vragen van 3 euro per aandeel.

Met eenparigheid van stemmen worden de rekeningen goedgekeurd en wordt er décharge verleend aan de syndicus, de heer Peter Becue.

4. Stand van zaken ivm juridische geschillen

Zaak De Beuckelaer (achtergevel)

Op 4 november heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het arrest uitgesproken met betrekking tot de juridische zaak ten opzichte van NV Marcel De Beuckelaer. Zij heeft een deskundig onderzoek bevolen waarbij de gerechtsdeskundige advies moet

uitbrengen aan het Hof. Op 26 januari 2010 heeft de gerechtsdeskundige alle partijen bijeen geroepen (oa in het bijzijn van de heer Michiels en de syndicus) om elke partij hun zaak te laten verdedigen en alle stukken voor te leggen. Misschien pas na de zomer mag een definitieve uitspraak verwacht worden van het Hof van Beroep.

Zaak Ultra Service

In de zaak van VME residentie Aquitaine, versus Ultra Service meldt de syndicus dat hij in de komende weken eindelijk uitspraak verwacht van de Rechtbank van 1^e aanleg.

5. Herverkiezing van de Raad van Beheer. (Voorzitter + Bijzitters)

De heer Dessars wordt herverkozen als voorzitter van de Raad van Beheer. Mevrouw Vansteenkiste, mevrouw Jacobs en mevrouw Bambust zijn bereid om de taak van bijzitters verder met toewijding op zich te nemen. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun inzet voor de Residentie Aquitaine.

6. Herverkiezing syndicus

De heer Peter Becue van Agentschap Becue bvba, Zeedijk 146 in 8430 Middelkerke wordt herverkozen als syndicus van de Residentie Aquitaine, Zeedijk 238-239 te 8430 Middelkerke voor de periode van 1 jaar.

7. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene (onderhouds)contracten

Schoonmaak gebouw

Er is een algemene tevredenheid omtrent de diensten van schoonmaakfirma Green Star.

Brandblusapparaten

Het 10jarig contract voor het onderhoud van de brandblusapparaten met Sicli werd reeds opgezegd maar verloopt pas eind 2010. In 2011 zal The Belgian het onderhoud van de brandblusapparaten uitvoeren.

De nieuwe brandblussers zullen bevestigd worden door de heer Deschildere die bereid is deze taak op zich te nemen.

Verzekering

De syndicus heeft zich geïnformeerd bij de huidige verzekeringsmakelaar naar eventuele betere marktvoorwaarden. De nieuwe voorstellen zullen ter evaluatie voorgelegd worden aan de beheerraad.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen

Aanpassing liftinstallaties volgens risicoanalyse

De syndicus geeft informatie omtrent de kostprijs om beide liftinstallaties in regel te stellen met het KB beveiliging van liften. De prijzen variëren van 36.000 tot 62.000 euro voor beide liften, afhankelijk van onder andere het gebruik van PLC's of microprocessoren.

Eén van de mede-eigenaars om stelt voor dat de Algemene Vergadering volmacht geeft aan de Beheerraad of om een Bijzondere Algemene Vergadering samen te roepen. Bij een snelle beslissing hieromtrent kunnen vooreerst op deze manier de huidige voorgestelde prijzen vastgelegd worden om dan eventueel pas later (in 2012) de nodige aanpassingswerken aan de lift te laten uitvoeren. Bovendien is het

vergelijken van de verschillende prijsoffertes een vrij complexe materie om deze samen met de volledige Algemene Vergadering te analyseren. Omdat er niet meteen eensgezindheid is omtrent het verlenen van een volmacht aan de Beheerraad voor deze beslissing, gaat men over tot stemming.

1.140/1.784 sten of 63,9 % gaan akkoord om een volmacht te geven aan de Beheerraad omtrent de beslissing voor de aanpassing van de liftinstallaties (KB beveiliging van liften)

644/1.784 sten of 36,1 % gaan niet akkoord om een volmacht te geven aan de Beheerraad omtrent de beslissing voor de aanpassing van de liftinstallaties (KB beveiliging van liften)

De wet bepaalt dat beslissingen omtrent de aanpassing van de liftinstallatie enkel geldig zijn met een meerderheid van 75%. De voorzitter wijst echter op het feit dat de basisakte vermeldt dat 50% volstaan inzake een beslissing omtrent de aanpassing van de liftinstallatie. Er is dus geen duidelijkheid omtrent de vereiste meerderheid nodig voor een dergelijke beslissing. De syndicus zal zich verder informeren omtrent de vereiste meerderheid.

Verwarmingsinstallatie

Er wordt nogmaals toelichting gegeven over de werking van de urentellers die aangewend worden voor de berekening van de verwarmingskosten

Na de aanpassingswerken aan de schouw ter hoogte van het stooklokaal en het dak door de firma Renobad zijn er duidelijke verbeteringen merkbaar. De geluidshinder heeft men nu kunnen herleiden tot een minimum.

De syndicus vraagt alle mede-eigenaars hun verantwoordelijkheid op te nemen met betrekking tot hun privatieve gasinstallatie voor het warm water. Alle installatie dienen volgens de regels van de kunst in orde gebracht te worden.

De Algemene Vergadering geeft de heer Minnaert van het appartement 238/0302 de toestemming om een gesloten wandketel met dubbelwandige flexibel in de bestaande gemeenschappelijke luchtkoker te plaatsen.

Renovatie voorgevel (toelichting gevel- en betonstudie)

ABG Consulting heeft een gevel- en betonstudie uitgevoerd van de voorgevel. De heer Michiels geeft toelichting bij de belangrijkste pijnpunten van de voorgevel. Op diverse plaatsen zijn reeds duidelijk de sporen van betonrot zichtbaar (balken boven de ramen, onderkant terrassen en dakrand).

De schade aan het metselwerk is beperkt. Er wordt opgemerkt dat de eigenaars met houten ramen zelf hun verantwoordelijkheid moeten nemen en de vernieuwing dienen te overwegen om zeker nog waterinsijpeling te vermijden zodat ook schade aan derden voorkomen wordt.

Toch concludeert de heer Michiels dat de renovatie van de voorgevel niet superdringend is. Bovendien wordt er voorlopig nog afgewacht op het eindvonnis in de juridische procedure van de achtergevel. Een dakrenovatie is meer van dringende aard dan een renovatie van de voorgevel.

Dakrenovatie

De syndicus heeft een aantal prijsoffertes opgevraagd voor de renovatie van het dak (Atab, dakwerken Jonckheere, Abeel-Vandaele). De diverse offertes werden bestudeerd en vergeleken. Al vrij snel bleek dat de offerte van Atab de meest volledig gedetailleerde is met de beste prijs/kwaliteitsverhouding. Uiteindelijk beslist de Algemene Vergadering met eenparigheid van stemmen om de dakrenovatie te laten uitvoeren door Atab. Kostprijs : 23.789,58 euro exclusief Btw.

9. Varia

Reglement van Inwendige Orde

Er wordt gevraagd om het afval beter te sorteren. Hiervoor doet men een beroep op de discipline van elke medebewoner. De syndicus zal een document uithangen waarop duidelijk vermeld staat dat het niet toegelaten is om glas in de kelder te deponeren. Hij zal ook duidelijk noteren waar de glasbollen zich bevinden.

Er wordt opgemerkt dat er door huurders vaak zand in de gemeenschappelijke gang wordt achtergelaten. Er werd destijds een borsteltje gehangen ter hoogte van de inkom van de Residentie om dit euvel te verhelpen.

De syndicus vraagt uitdrukkelijk om de gemeenschappelijke delen ten allen tijde vrij te houden. Zeker in geval van brand is dit van levensbelang.

Wanneer een eigenaar werken uitvoert of laat uitvoeren in zijn appartement, wordt er gevraagd om dit vooraf te melden aan de syndicus. Ook wanneer er werken uitgevoerd worden aan het privatieve circuit van de centrale verwarming, moet dit vooraf gemeld worden aan de syndicus. Zo kan eventueel, indien nodig, druk bijgeplaatst worden op het circuit van de centrale verwarming om iedereen het comfort te kunnen bieden van een goed werkende verwarming. Er wordt opgemerkt dat het huidige reglement van inwendige orde duidelijk is en geen grote en luidruchtige werken toelaat tijdens de schoolvakanties en weekends (tussen oktober en maart inbegrepen). De Algemene Vergadering vraagt ten stelligste deze regeling te respecteren.

Aan de achtergevel is het duidelijk dat er bepaalde kelderdeuren geen verzorgde indruk geven. Er wordt dan ook gevraagd aan de betrokken eigenaars om hun kelderdeur te verfraaien of te vernieuwen.

Mede-eigenaars die bij het verkrijgen van hun aankoopakte geen reglement van inwendige orde en/of basisakte ontvingen kunnen bij eenvoudige aanvraag bij de syndicus een exemplaar verkrijgen.

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op de derde zaterdag van maart, zijnde zaterdag 19 maart 2011.

De vergadering wordt afgesloten omstreeks 13 uur. De voorzitter en de syndicus bedanken iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.