

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

1.684/2.580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De heer Becue opent de vergadering om 10.05 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie L'Aquitaine.

De VME nam afscheid van de heer Vertommen en de heer Rigal.

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

Mevrouw Jacobs wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering benoemt mevrouw Bambust tot rekencommissaris en de heer Becue wordt aangesteld 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, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

De mede-eigenaars ontvangen een overzicht met een vergelijking met de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaren. Zij ontvingen vooraf ook een voorbereidend verslag voor de AV met overzicht van de punten over het voorbije jaar.

Er zijn geen verdere opmerkingen op de voorgelegde rekeningen waardoor de Algemene Vergadering de rekeningen goedkeurt en décharge verleent aan de rekencommissaris, de raad van mede-eigendom 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 Aquitaine en dit voor een periode van 1 jaar. Behoudens indexering die van toepassing is worden de voorwaarden van vorig jaar gewoon aangehouden. Voor het verschaffen van inlichtingen volgens artikel 577-11 van het BW door de syndicus kan er een ereloon aangerekend worden van 100 euro dat betaald werd door de Vereniging van Mede-eigenaars en bij de eerstvolgende afrekening zal doorgerekend worden aan de verkopende partij.

5. Herbenoeming leden van Raad van Mede-eigendom

Mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust, mevrouw Vansteenkiste en de heer Devos worden herbenoemd als leden van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast bedankt voor hun inzet.

6. Stand van zaken m.b.t. de juridische procedures met o.a. dossier De Beuckelaer / Wanbetalers

Zoals vorig jaar werd besproken is er nu effectief een dading afgesloten met De Beuckelaer. Mevr. Jacobs licht het dossier nog even toe : In 2004 sloot de VME een contract voor renovatie af voor een bedrag ad 150.646,00 euro excl. BTW. Gezien de overschrijding van de termijn werd door de VME de boeteclausule uit het contract ingeroepen. De aannemer betwistte dit en dagvaardde. Na meer dan 12 jaar procedure kan het dossier afgesloten worden. De VME betaalde hierdoor 64.293,34 euro minder, wat neerkomt op 40 % van het aannemingsbedrag.

Bij de wanbetalers is het dossier van de heer Verstraete bij meester Volckaert die de nodige juridische stappen onderneemt.

7. Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten met o.a. schoonmaak

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Jama eco-cleaning verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandbeveiliging wordt verzorgd door de firma NV The Belgian. De nodige pictogrammen worden toegevoegd. Er moet ook een oude brandblusser vervangen worden.

Verzekering

Volgende verzekeringen zijn onderschreven voor de Residentie Aquitaine via de bemiddeling van het verzekeringskantoor F. Finaut te Oostende : De brandpolis via de verzekeringsmaatschappij AXA. De dekking BA uitbating via de verzekerings-maatschappij AG Insurance en de dekking Raad van de Mede-eigendom en de rekencommissaris is voorzien via AXA.

Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Otis.
De zesmaandelijks technische controle van de lift zal uitgevoerd worden door Aib Vinçotte.

Elektriciteit en aardgas

Het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit en aardgas voor de VME blijft behouden bij Engie-Electrabel.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen + varia

Stand van zaken mbt de kelders en binnenkoer - Residentie Aquitaine Garages

In overleg met de syndicus van de residentie Aquitaine-Garage werd een prijsofferte verkregen van het Renovatiebureau Konstant voor een voorstudie van de toestand van de achtergevel van de Residentie Aquitaine-Garages en de kelders van de Residentie Aquitaine-Zeedijk. Deze studie moet de VME een beter inzicht geven over de aanpak van de herstellingswerken.

Het aandeel in de kosten voor de opmaak van deze studie voor Residentie Aquitaine-Zeedijk bedraagt 400 euro.

De Algemene Vergadering geeft zijn akkoord om deze studie te laten uitvoeren.

Reinigen achtergevel

De achtergevel oogt een beetje vuil omwille van o.a. de mosvorming. Er werden prijsoffertes bekomen van Bvba Aquastra en het Renovatiebedrijf Maarten Dutry om dit grondig aan te pakken.

De prijzen liggen in een verschillende grootorde.

Een uitvoering via een hoogwerker is niet haalbaar omwille van de moeilijke bereikbaarheid inclusief de doorsteek en kwaliteit van de bevloering van de binnenkoer.

Ofwel wordt er gekozen voor een behandeling via veiligheidskoorden of via een stelling. Het plaatsen van stellingen speelt vanzelfsprekend een belangrijke rol in de kostprijs maar het biedt wel meer en betere mogelijkheden om de gevel extra te beschermen via bij voorbeeld een coating na de reiniging de gevel. Een behandeling met een coating biedt een grotere garantie.

Volgende vraag wordt gesteld "Wie wenst de achtergevel te laten reinigen ? "

Bij grote meerderheid vindt de Algemene Vergadering vindt dat de achtergevel niet grondig moet gereinigd worden zoals hierboven vermeld. Dit punt wordt voorlopig uitgesteld.

Asbestvrij maken van de schouwen en liftcabines thv het dak / plaatsen van duivenpinnen

De schouwen en de liftcabines ter hoogte van het dak zijn op heden bekleed met asbest schaliewerk. De Algemene Vergadering gaat akkoord om deze asbestvrij te maken. Dtroof zal de nodige werken uitvoeren. Ook de betonnen schouwdeksels die nog niet voorzien zijn van roofing zullen ingepakt worden. Voorlopig worden er geen nieuwe duivenpinnen geplaatst aan de voorzijde van het dak.

Omvorming van het rijgnet naar een individuele aansluiting TV-distributie door Telenet

Telenet is momenteel stelselmatig hun rijgnetwerk aan het omvormen naar individuele aansluitingen. Deze omvorming kan zelfs volledig gratis. Aanvankelijk was het de bedoeling om de nieuwe bekabeling pas te voorzien om het moment dat de voorgevel zou gerenoveerd worden. Het huidige aanbod kan de VME moeilijk laten liggen en daarom beslist de Algemene Vergadering om effectief de omvorming van het rijgnet uit te voeren waarbij dus de nieuwe kabels voorlopig op de gevel zullen gemonteerd worden.

Stand van zaken rond het gebruik van elektrische toestellen in privatieve kelders

De heer Aelbrecht bevestigt nogmaals dat er geen elektrische toestellen in zijn privatieve kelder geïnstalleerd staan. Deze regel is natuurlijk algemeen en dient dus gerespecteerd te worden door alle eigenaars/bewoners van de residentie.

Voorgevelrenovatie - stappenplan

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering om volgend traject in de komende jaren qua budgettering te voorzien. Er worden terug twee bijdragen van telkens 20 euro per aandeel opgevraagd. De bijdragen worden dus voorlopig niet veren dit respectievelijk op 1 mei en 1 november 2018. Er wordt beslist om een nieuwe studie te laten uitvoeren van de voorgevel. Bij de gemeente Middelkerke wordt er ook navraag gedaan of er beperking worden opgelegd bij het tijdstip van uitvoering van de gevelrenovatie omwille van de vernieuwing van de zeedijk.

9. Begroting en bespreking werkings-/reservekapitaal nieuw boekjaar + datum opvraging

De Algemene Vergadering beslist om in vier voorschotten een totale som op te vragen van 42.000 euro voor het werkingsfonds voor het boekjaar. Het eerste voorschot van 10.000 euro werd reeds opgevraagd. Het saldo van het boekjaar 2017 zal opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag. Een tweede voorschot van 11.000 euro zal opgevraagd worden per 1 mei. Voorschot drie van totaal 10.000 euro en voorschot vier van totaal 11.000 euro zullen respectievelijk opgevraagd worden op 1 augustus en 1 november 2018.

Het eerste voorschot voor het boekjaar 2019 zal opgevraagd worden op 15 januari 2019.

Wat betreft het reservefonds wordt er beslist om ook in 2018 geen gelden op te vragen aangezien het huidige bedrag volstaat en er geen dringende werken zijn.

In 2017 werd gekozen voor een investeringsfonds voor de renovatie van de voorgevel. Dit fonds is in die mate verschillend met een reservefonds dat deze gelden kunnen gerecupereerd worden door een verkopende partij nadat de koper dit zelfde bedrag hierin stort.

Er worden twee bijdragen van telkens 20 euro per aandeel opgevraagd en dit respectievelijk op 1 mei en 1 november 2018.

10. Rondvraag.

De parlofonie moet nagezien worden want zowel ter hoogte van Zeedijk 238 als ter hoogte van Zeedijk 239 worden er problemen gemeld.

Er wordt gevraagd om de deurmat binnen te halen bij afwezigheid.

Er zijn geen verdere opmerkingen.

11. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten om 12.35 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 16 maart 2019.