
VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS
VAN DE RESIDENTIE LUXOR I, gehouden op zondag 14 maart 2010
in de vergaderzaal van het restaurant ' Charles Lindbergh' ,
Nieuwpoortsesteenweg 945 te 8400 Oostende

D A G O R D E

1. Verwelkoming, afgifte volmachten en ondertekening van de aanwezigheidslijst

597/1.000sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie Luxor I zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten op de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De syndicus verwelkomt alle aanwezigen op de Algemene Vergadering van de Residentie Luxor I.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

Er zijn geen opmerkingen omtrent het verslag van de vorige Algemene Vergadering van 8 maart 2009 zodat dit verslag met unanimitéit van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus

De syndicus wijst op het feit dat er nog een factuur van Servilift van 2008 pas in 2009 werd betaald omwille van onenigheid rond deze factuur. Er werd namelijk een interventie aangerekend terwijl deze betrekking had op een interventie in een ander gebouw. De heer Becue heeft zich geïnformeerd bij stad Oostende omtrent het gratis verkrijgen van strooizout. Dit is echter spijtig genoeg niet mogelijk.

Er zullen vier voorschotten van telkens 4 euro per aandeel als bijdrage in het werkingsfonds opgevraagd worden. De volgende voorschotten zullen worden opgevraagd in april, juli en oktober. Het saldo van vorig boekjaar zal verrekend worden met het tweede voorschot. De Algemene Vergadering geeft de syndicus, net als vorig jaar, de vrijheid om het op te vragen bedrag per aandeel eventueel aan te passen bij uitzonderlijke kosten, mits enige tekstuele uitleg.

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

4. Herverkiezing van de Raad van Beheer

De heer Van Riet wordt herverkozen als voorzitter van de Beheerraad. De heer Vanzielegem en de heer Ceux worden herverkozen als bijzitters. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun inzet.

Er zal een Beheerraad gehouden worden op de laatste donderdag van januari, zijnde 27 januari 2011, ofwel op de eerste donderdag van februari, zijnde 3 februari 2011.

5. Herverkiezing van de syndicus

De heer Becue vraagt om in 2010 het concurrentiële tarief te mogen toepassen van 12 euro per maand per appartement en 1 euro per maand per garage. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze concurrentiële remuneratie.

De heer Peter Becue van Agentschap Becue, Zeedijk 146 te Middelkerke wordt met unanimitéit van stemmen herverkozen tot syndicus van de Residentie Luxor I voor de periode van 1 jaar.

6. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene onderhoudscontracten

Onderhoud gebouw

Er is een algemene tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door schoonmaakbedrijf Aqua Clean. Bepaalde mede-eigenaars vragen om het garagecomplex om de drie maanden een extra poetsbeurt te geven. De Algemene Vergadering beslist om indien nodig en in overleg met de Beheerraad het garagecomplex te reinigen.

De heer Van Riet is bereid om de helling schoon te maken.

Onderhoud bloembak

De Algemene Vergadering stelt het enorm op prijs dat de heer Rosier ervoor zorgt dat de bloembak er steeds heel verzorgd en mooi uit ziet. Verschillende andere werkjes zoals sneeuw ruimen worden ook door hem met alle plezier uitgevoerd. De mede-eigenaars willen hem hiervoor dan ook uitermate bedanken.

De heer Becue wijst wel op het reglement hieromtrent van Stad Oostende waarin bepaald wordt dat indien er meer dan één gezin woont in het gebouw, de bewoners van de benedenverdieping het trottoir sneeuwvrij moeten maken. Als die verdieping onbewoond is, zijn de bewoners van de eerste verdieping verantwoordelijk en zo voort. De syndicus vraagt enige bereidwilligheid van alle bewoners die op dat momenteel het gebouw bewonen. Er werd strooizout aangekocht die kan aangewend worden om de klus te vereenvoudigen.

Brandblusapparaten

The Belgian heeft ons beloofd de nodige bijkomende toestellen in de loop van de komende week te plaatsen. De heer Gryson heeft in één van zijn recente nieuwbouwconstructies digitale toestellen laten plaatsen die 5 jaar geen onderhoud vereisen. De heer Becue zal zich hieromtrent informeren.

7. Aanpassing liftinstallatie volgen risico-analyse

De syndicus heeft verschillende prijsoffertes opgevraagd om de lift volgens de risico-analyse in regel te stellen. De prijsoffertes variëren tussen 7.581,47 euro en 10.559,72 euro inclusief BTW per lift. De beslissing om de aanpassingswerken aan de lift uit te voeren wordt uitgesteld naar latere datum.

De heer Becue meldt dat Coopman-Servilift die normaal instaat voor het onderhoud van de liften niet verder bereid is om in te staan voor een zesmaandelijks onderhoud zonder een daadwerkelijk onderhoudscontract. De Algemene Vergadering besluit om een onderhoudscontract aan te gaan met de wettelijke minimum vereiste bezoeken, zijnde twee keer per jaar.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen

Plaatsen van elektronische CO2-detector thv individuele verwarmingstoestel

Enkele maanden geleden heeft een mede-eigenaar een nieuwe wandketel geplaatst. De firma Maertens die deze werken heeft uitgevoerd, heeft hierbij opgemerkt dat de afzuiging van de gassen niet conform de wetgeving is. Er zou een bijkomende CO2-detector moeten geplaatst worden zodat er bij het uitvallen van de extractoren (de Storck-Air-installatie) eventueel een onmiddellijke elektrische onderbreking is van de individuele verwarmingsinstallatie. De syndicus bezorgt alle aanwezigen een

kopie van de reglementering hieromtrent.

Een aantal mede-eigenaars merken op dat in de meeste huidige wandtoestellen reeds een ingebouwde beveiliging aanwezig is ('TTB beveiliging'). Bij een terugslag van de CO₂-gassen zou het toestel dan eveneens uitgeschakeld worden. De syndicus wijst er op dat dit niet hetzelfde is en dat het een tijdje kan duren vooraleer het zich effectief in beveiligingsmodus schakelt. Bepaalde toestellen zijn vaak niet voorzien van een 'TTB beveiliging'.

De kostprijs voor het plaatsen van een CO₂-detector volgens de prijsofferte van firma Maertens bedraagt ongeveer 450 euro per appartement. Het plaatsen is pas efficiënt als elke eigenaar per kolom een dergelijke detector laat installeren. De syndicus wenst te benadrukken dat hij niet verantwoordelijk kan gesteld worden indien de mede-eigenaars deze aanpassingswerken niet wensen uit te voeren.

Uiteindelijk beslist de Algemene Vergadering om de werken niet uit te voeren. Alle mede-eigenaars zullen hiervoor de verantwoordelijkheid te dragen.

De heer Vanzieleghem meldt dat er in september terug een algemene onderhoudsbeurt van de individuele verwarmingsinstallatie georganiseerd wordt. De deelname is facultatief, iedereen is hierin vrij. Iedere eigenaar zal hiervoor nog een briefje in de brievenbus ontvangen.

Vervangen gemeenschappelijke garagepoort

Ten titel van informatie heeft de syndicus een prijsofferte opgevraagd voor het vernieuwen van de gemeenschappelijke garagepoort. Een vernieuwing van deze poort wordt nog uitgesteld. De heer Van Riet is bereid om de garagepoort nog eens te herschilderen. Alle aanwezigen danken hem alvast voor zijn bereidwilligheid.

Uitschijven en hervoegen uitbouw voorgevel

Ter hoogte van de uitbouw van de voorgevel is het voegwerk niet meer waterdicht. Er werd hiervoor een prijsofferte opgevraagd bij Marino Berghman. Deze is echter nogal duur (ongeveer 4.500 euro) maar omvat wel het waterdicht maken van de volledige gevel met het plaatsen van een hydrofuge. De heer Gryson stelt voor om een beroep te doen op aannemer Geert Vincke om enkel het voegwerk boven de uitbouw uit te slijpen en terug waterdicht te maken. Van zodra het beter weer is, zal het werk uitgevoerd worden.

9. Varia

*Er wordt nogmaals op gewezen dat er een algemeen rookverbod geldt in de gemeenschappelijke delen van de residentie. Er wordt dan ook met aandrang gevraagd om geen sigaretten op te steken of te roken in de gemeenschappelijke hall.

*Er wordt opgemerkt dat er katten eten krijgen van de mede-eigenaars van de Residentie Santhille. Dit zorgt echter voor overlast. De heer Becue zal proberen een oplossing te vinden voor dit probleem.

*Rookdetectoren – De mede-eigenaars kunnen zich informeren bij Stad Oostende omtrent de installatie van een rookdetector. Stad Oostende zou namelijk gratis rookdetectoren aanbieden en die zelfs ter plaatse komen installeren.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten. De heer Becue bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op de tweede maandag van maart, namelijk maandag 14 maart 2011 om 19 uur.