

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

830/1.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De voorzitter opent de vergadering omstreeks 10.40u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Memphis Palace.

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. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

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 den Bunder, huidige voorzitter van de residentie. 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 Sterck 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 en de commissaris van de rekeningen

De syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

Op 10 december laatstleden werd in voorbereiding van de Jaarlijkse Algemene Vergadering samen met de heer Van den Bunder en de heer Sterck een Raad van Mede-eigendom gehouden, waarbij traditioneel de rekeningen van de residentie worden overlopen en gecontroleerd. Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld. Er zijn geen verdere opmerkingen door de leden van de Algemene Vergadering waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen verkrijgen décharge over deze rekeningen.

5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Memphis Palace voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 12,5 euro per maand per appartement en 1,5 € 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 niet verplicht is. In navolging van de vroegere Raad van Beheer stellen de heer Van den Bunder en de heer Sterck zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt dan ook officieel de kandidaten als lid 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 laatste zaterdag van de maand januari of de eerste zaterdag van de maand februari wordt de periode van 25 januari tot 8 februari 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 3.000 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 dienen aangepast te worden voor 1 september 2011. De syndicus stelt voor om een jurist aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen. Doordat de nieuwe wetgeving nog maar pas van kracht is en bij notarissen en advocaten de materie voor hen zelf nog niet helemaal duidelijk is stelt de syndicus voor om deze zaak te laten op volgen door de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan de Raad van Mede-eigendom om een jurist 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 en onderhoud tuin

Alle mede-eigenaars benadrukken hun tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw en de tuin. Men is het er dan ook over eens dat de huidige werkwijze behouden blijft.

De heer Vancouillie wenst dat zijn privatieve tuin wordt onderhouden door de gemeenschap. Dit is echter niet mogelijk omdat dit privaat is. De onderhoudskosten van de privatieve tuin kunnen niet ten laste gelegd worden van de gemeenschap. De heer Vancouillie meldt dat hij geen verdere stappen zal ondernemen om zijn privatieve tuin te onderhouden.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd bij Ag insurance via het makelaarskantoor Gryson te Torhout.

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian.

Onderhoud en technische controle Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Cosmolift.

De technische controle van de lift wordt zesmaandelijks uitgevoerd door Aib Vinçotte.

11. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Aansluiting aardgas

Omwille van de mogelijke kosten die zich in de toekomst zouden kunnen voordoen om te kunnen voldoen aan de normen van EPC wordt door bepaalde eigenaars overwogen om over te schakelen naar een verwarming op aardgas. De vraag werd gesteld om na te gaan of een omschakeling mogelijk is. Een aardgasaansluiting in de straat is aanwezig en een wandketel plaatsen met de nodige afvoerkanalen in het toilet is mogelijk. Voorlopig zijn er weinig of geen eigenaars bereid om deze omschakeling uit te voeren.

Eigenaars die de omschakeling toch overwegen dienen toch een toestemming te krijgen van de gemeenschap om met de aardgasleidingen door de gemeenschappelijke delen te laten lopen.

De enkele lekkende dakgoten werden deze week hersteld en gereinigd. De andere moeten nog nagezien worden. Er wordt beslist om alle resterende pinnen (tegen de duiven) weg te nemen.

Er wordt gevraagd om het nachtslot van de eerste deur niet te sluiten. Iedere eigenaar kan beter zijn eigen deur extra beveiligen.

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

De Algemene Vergadering beslist om twee voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Het eerste voorschot (waarin ook de onderhoudskosten van tuin en gebouw zullen in vervat zitten) en het saldo van het boekjaar 2010 zal opgevraagd worden in loop van de maand februari en het tweede voorschot zal opgevraagd worden op 15 juni 2011.

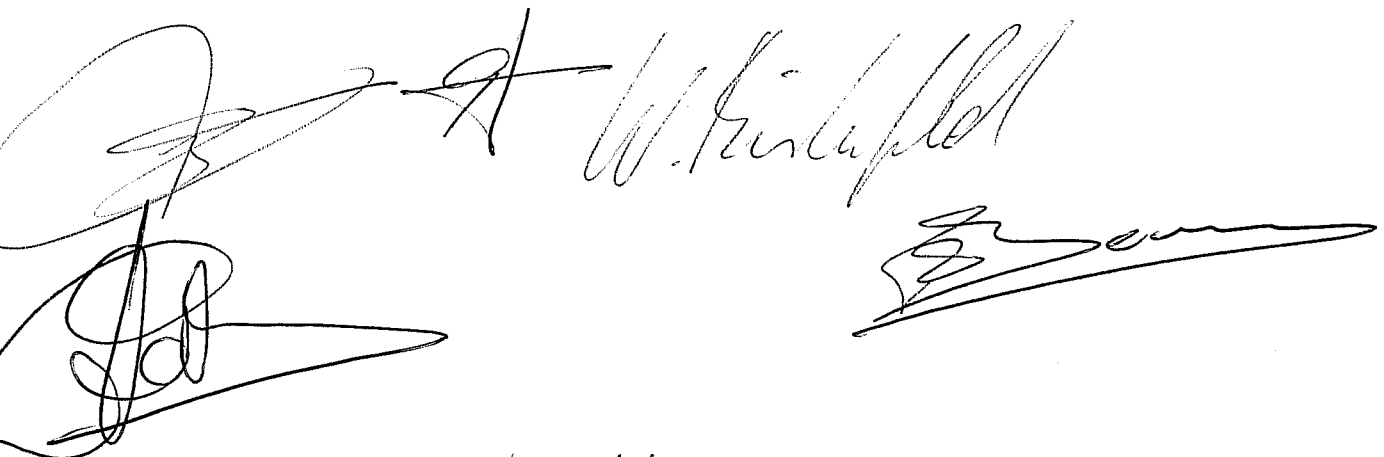
13. Rondvraag.

Een ferm applaus voor de heer Sterck en mevrouw Vandamme voor de geleverde diensten.
Geen verdere opmerkingen.

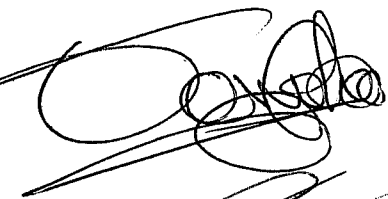
14. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten omstreeks 1 voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

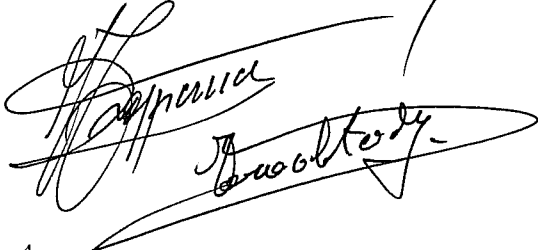
De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is zoals steeds voorzien op de eerste zondag van de maand oktober, zijnde zondag 4 februari 2012.



J. Peupel-Zitkajeld



Chap. Meep



J. Wolterdy