

## DAGORDE

### 1. Teken en aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

711/1.000 stenen van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie LUXOR I, Duinenstraat 25 zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd 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 19.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Luxor I

### 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. De kosten met betrekking tot de aangetekende uitnodiging van de Algemene Vergadering zijn ten laste van de betrokken mede-eigenaar.

### 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 Riet, 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 Vanzielegheem 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.

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 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Luxor I voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 12,5 euro per maand per appartement en 1 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 gefaxeed 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 Riet, de heer Vanzieleghem en de heer Ceux 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 tweede zondag of sinds dit jaar de tweede maandag van de maand maart wordt de periode van 7 maart tot 21 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 4.000 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

Alle mede-eigenaars benadrukken hun tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door Aqua Clean.

## Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten zal in de toekomst verder verzorgd worden door de firma NV The Belgian.

## Onderhoud en technische controle Lift

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

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

## Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Gryson bij AG Insurance. De syndicus laat weten dat de residentie nog niet over de noodzakelijke B.A. uitbating dekking beschikt. Kostprijs hiervoor bedraagt ongeveer 88 euro. De vergadering gaat akkoord om dit bijkomend te onderschrijven in de blokpolis.

## 11. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

### Vernieuwen verlichting binnenkoer

De heer Becue legt een prijsofferte voor van de heer Verstraete. Iedereen is overtuigd van een vervanging van de huidige buitenverlichting. Er zullen nog bijkomende prijsoffertes aangevraagd worden. Er wordt alvast beslist om armaturen in pvc met inoxen of pvc vijzen te plaatsen. De meest voordelige prijsofferte mag de werken uitvoeren.

### Vervangen van de dakgoot ter hoogte van de binnenkoer.

Na het laatste schadegeval met de naar beneden gevallen dakpannen is gebleken dat de dakgoten en de dakgoothaken zich in een slechte staat bevinden. Reeds jaren vallen er dakpannen naar beneden. Er wordt voorgesteld om de problematiek grondig aan te pakken en bij voorbeeld de pannen vast te vijzen of met silicone vast te leggen. Het dak zal verder geïnspecteerd worden op andere eventuele problemen. Ook de goten en dakgoothaken dienen vernieuwd te worden. Tijdens de uit te voeren werken zal de bevestigingen van de afvoeren en de afvoeren zelf nagezien worden. De Algemene Vergadering gaat akkoord om machtiging te geven aan de Raad van Mede-eigendom om na vergelijking van diverse prijsoffertes de werken uit te besteden aan de meest gunstige prijsofferte.

### Het uitschijven en hervoegen van de uitbouw voorgevel

Vorig jaar werd reeds kant CD aangepakt. Mevrouw Everaert meldt echter dat er toch vochtplekken merkbaar waren ter hoogte van het plafond van haar keuken sinds januari laatst. Er zou een klein stukje voegwerk vergeten geweest zijn. De heer Gryson denkt dat dit misschien eerder te maken heeft met condensatie dan waterinfiltratie. Deze zaak zal nader bekeken worden. Het is de bedoeling dat dit jaar nu ook kant AB zou aangepakt worden. Alle leden van de vergadering gaan mee akkoord.

Er is reukhinder merkbaar in onder andere de lift van kant CD. Waarschijnlijk is dit afkomstig van een leeggetrokken toilet. Eigenaars die een tijdje afwezig zijn kunnen misschien best een sleutel na laten bij een andere mede-eigenaar om regelmatig de sifons te laten kijken.

Af en toe zijn er lampen stuk die dienen vervangen te worden. Er zal een voorraad lampen aangekocht worden en er beschikking gesteld worden van de mede-eigenaars die bereid zijn om ze te vervangen.

De heer Trompet zal alvast een eerste zoutvoorraad voorzien van 50 kg voor de komende winterdagen.

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

De Algemene Vergadering beslist om vier voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Het eerste voorschot van 4 euro per aandeel werd reeds opgevraagd, het tweede voorschot van 6 euro per aandeel zal verrekend worden met het saldo van het voorbije boekjaar en zal opgevraagd worden samen met het opsturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Het derde en vierde voorschot van 5 euro per aandeel zal respectievelijk opgevraagd worden op 15 juli en 15 oktober aanstaande.

Zoals in het verleden zal er voorlopig geen reservefonds aangelegd worden.

## 13. Rondvraag.

Er geen verdere opmerkingen of vragen.

## 14. 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 21.45 u.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op maandag 12 maart 2012.

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures, some of which are quite stylized and overlapping. The signatures are arranged in a loose, horizontal line across the bottom half of the page.