

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

1.698/2.580 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 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie L'Aquitaine. De mevrouw Spaens (App. 239/502) wordt als nieuwe eigenaar verwelkomd in de gemeenschap van de Residentie Aquitaine.

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, 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.

Het persoonlijk verbruik van de verwarming van het appartement 238/0702 is het voorbije jaar uitzonderlijk hoog. Jammer genoeg heeft de betrokken eigenaar, de heer Verstraete zijn verbruik in de loop van het jaar niet goed in de gaten gehouden. De syndicus verwijst hierbij naar de uitdrukking 'Meten is weten'. Regelmatig de verbruikstellers controleren kan zo'n euvel zeker verhelpen. Er wordt verwezen naar de verschillende keren waarbij de mede-eigenaars geïnformeerd werden op diverse Algemene Vergaderingen en via documentatie die verstuurd werd en ook terug te vinden is op de website van de residentie. De heer Verstraete vraagt de mede-eigenaars enige billijkheid en vraagt een herziening van de verrekening van de verwarmingskosten van het voorbije boekjaar.

Behalve de heer Verstraete zijn er geen mede-eigenaars akkoord om een verdeling van de verwarmingskosten voor het boekjaar 2015 te herzien.

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.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie L'Aquitaine voor 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden aangehouden.

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. Tekst en uitleg m.b.t. ondertekening van nieuwe basisakte + vastleggen datum van ondertekening

De nieuwe gecoördineerde statuten werden aan alle mede-eigenaars bezorgd. Het document is ook terug te vinden op de website van de residentie. De ondertekening van de nieuwe basisakte is voorzien op 28 mei. Alle mede-eigenaars, dus vruchtgebruikers en naakte eigenaars, moeten die dag aanwezig zijn! Voor ondertekening van de wijzigende basisakte is van iedere mede-eigenaar de aanwezigheid of een notariële volmacht vereist, aangezien er unanimitéit moet zijn voor de ondertekening. Een onderhandse volmacht is niet voldoende en terzake niet bruikbaar. Wie niet kan aanwezig zijn, dient u zich te laten vertegenwoordigen bij notariële volmacht, waarvan de hieraan

verbonden kosten ten laste zijn van de betrokken mede-eigenaar. Het goedkoopst is dus zelf aanwezig zijn!

Wenst u dat er voor u een notariële volmacht wordt geregeld dan mag u gerust contact opnemen met het kantoor die momenteel instaat voor de coördinatie van de basisakte. Y&E Invest BVBA, Ooststraat 46 bus 301 te 8630 Veurne Tel : 058/625.795 - E-mail: yene-invest@telenet.be

Indien op de dag zelf blijkt dat één of meerdere mede-eigenaar niet aanwezig is/zijn waardoor de akte niet getekend kan worden, en de notaris zich aldus nutteloos heeft verplaatst, zullen de kosten alsmede de eventuele verloren kosten volmacht op deze persoon(en) verhaald worden.

7. Goedkeuring schadebeding in geval van wanbetaling

De syndicus mag de inning van achterstallen vanwege de vereniging van mede-eigenaars rechtstreeks via een raadsman of een incassobureau laten gebeuren. Dit geldt voor alle achterstallen, ongeacht of deze ten gronde door de schuldenaar worden betwist. De mede-eigenaar heeft geen retentierecht op de betaling van voorschotten of van afrekeningen.

De syndicus zal na het versturen van 2 aanmaningen tot betaling gemachtigd zijn om een aangetekende rappel te versturen aan de betrokken mede-eigenaar in dewelke aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar een laatste betalingstermijn van 2 weken wordt voorgesteld, zo niet wordt het dossier naar een raadsman of incassobureau doorgestuurd die de invordering van de achterstallen voor de vereniging van mede-eigenaars op zich zal nemen.

Bij ontstentenis van betaling binnen de 2 weken na de aangetekende rappel, zal de ingebreke gebleven mede-eigenaar van rechtswege gehouden zijn tot de betaling van een schadevergoeding van tien ten honderd (10%) van het openstaand saldo, bovenop het openstaande saldo, met een minimum van honderd vijftig euro (€ 150,00) jegens de vereniging van mede-eigenaars.

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

De raadsman van de VME heeft aan de raadsman van tegenpartij conform beslissing van de Algemene Vergadering in 2015 het voorstel gedaan om de conclusies van de gerechtsexpert te aanvaarden mits aanpassing van enkele fouten en zo tot een minnelijke regeling te komen. De raadsman van tegenpartij heeft hier niet op gereageerd. Ook niet na rappel.

Het lijkt duidelijk dat tegenpartij de zaak blijft uitstellen en ze nu al 12 jaar op een onredelijke manier rekt. Er resten weinig opties. Gezien de zaak niet afgesloten is en ooit gevolgen kan hebben lijkt het overgaan tot het pleiten van de zaak de enige mogelijkheid.

Voorstel werd aan de Algemene Vergadering voorgelegd om onze raadsman opdracht te geven om de zaak te pleiten en zo definitief vonnis te kunnen bekomen om het dossier af te kunnen sluiten, maar wel met beperkte kost en maar 1 maal opmaken van conclusies door beide partijen.

De uitkomst van het proces is altijd onzeker maar gezien ook dit verslag van de gerechtsexpert de VME nog fondsen toekent en de rechter dit meestal volgt mogelijk het best voor de VME, al is dit geen zekerheid.

Met unanimitéit van stemmen gaat de Algemene Vergadering akkoord met dit voorstel.

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

Schoonmaak gebouw

Nadat het schoonmaakbedrijf Groene Ster zelf de samenwerking heeft stopgezet werd na overleg het bedrijf Jama eco-cleaning aangesteld. Er wordt opgemerkt dat de kelderverdieping en de binnenkoer niet zou uitgevoerd worden. Dit zou nochtans mee opgenomen zijn in het poetsprogramma. De syndicus zal Jama eco-cleaning hiervoor contacteren.

Brandblusapparaten

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

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 verzekeringsmaatschappij 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

Na een marktonderzoek en diverse onderhandelingen werd uiteindelijk het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit en aardgas voor de VME terug met Electrabel verlengd weliswaar met verbeterde voorwaarden

10. Staat van de gemeenschappelijke delen + varia

Schilderen inkomhallen

De schilderwerken ter hoogte van de inkomhallen konden door omstandigheden niet worden uitgevoerd. Behoudens de mede-eigenaars Pappaert, De Vos en Lavens is de Algemene Vergadering akkoord om de inkomhal te schilderen en ook de muur ter hoogte van de lift en de lift te schilderen.

De Algemene Vergadering gaat akkoord om bij de verfraaiing van de inkomhallen ook de huidige handleuning te vervangen door inoxen handleuning.

De eerste voordeuren ter hoogte van de Zeedijk sluiten niet of niet goed. Aan de schrijnwerker zal gevraagd worden om deze bij te stellen.

LED-verlichting

Ter vervanging van enkele kapotte noodverlichtingsarmaturen en de verouderde lichtarmaturen in de trapzaal beslist de Algemene Vergadering om led-verlichting te plaatsen. De nieuwe armaturen voorzien niet alleen een energiezuinige led-verlichting maar tevens een noodverlichting en werken via een sensor.

Koer Residentie Aquitaine garages

De mede-eigenaars van Residentie Aquitaine Garages kwamen niet tot consensus om over te gaan tot renovatie van de koer. Ook een (tijdelijke) herstelling van de huidige kapotte koer werd niet uitgevoerd. Aangezien dit een gevaarlijke situatie is voor de eigenaars van de Residentie Aquitaine Dijk, welke over een erfdiensbaarheid beschikken en tevens een aantal kelders van eigenaars van de Dijk onbruikbaar zijn door waterinsijpeling van de koer, werd aan de Algemene Vergadering gevraagd om volmacht te verlenen aan de syndicus om de VME van de res. Aquitaine garages in gebreke te stellen omtrent deze situatie.

Behoudens de heer Govaerts en de heer Verstraete gaat de Algemene Vergadering akkoord met dit voorstel.

Aansluiting van privatieve toestellen op het gemeenschappelijk net

In het voorbije jaar is gebleken dat er privatieve toestellen werden aangesloten op het gemeenschappelijk elektriciteitsnet. De Algemene Vergadering kan dit niet gedogen ook al zou de betrokken partij bereid zijn het verbruik te vergoeden. Het is dus uitdrukkelijk verboden.

Toestellen met rookontwikkeling of BBQ

Het is ook verboden om een barbecue te ontsteken. Indien de brandweer ter plaatse komt kunnen de kosten zeer hoog oplopen voor de betrokken partij.

Meetsysteem verwarming

Het plaatsen van nieuwe, moderne energietellers in de plaats van het huidige urenteller-systeem komt veel te duur uit omdat de afsluitkranen in heel wat appartementen ook zouden moeten vervangen worden.

Er werden prijzen bekomen van Ista en Techem-Caloribel. Deze meters worden geplaatst op de bestaande radiatoren en meten enkel wanneer er warmte vrijkomt vanuit de radiator. Enkel het effectieve verbruik wordt gemeten en andere warmtebronnen zoals bijvoorbeeld de zon hebben geen invloed op het gemeten verbruik. Alle tellers zijn van op afstand uitleesbaar en er is geen toegang tot de privatieven noodzakelijk.

Er wordt de Algemene Vergadering gevraagd of het huidige meetsysteem kan vervangen worden door het voorstel van Techem. Er wordt gestemd.

Behoudens de mede-eigenaars De Vos, Lavens, Deschildere, Spaens en Verstraete gaan akkoord om het huidige systeem te behouden

Het huidige meetsysteem wordt dus niet vervangen.

Evaluatie niet afsluiten verwarming in zomermaanden

De gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie moet tijdens de maanden juli en augustus niet uitgeschakeld worden. Voorlopig wordt er geen onderhoudscontract voor de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie afgesloten. .

Brandpreventieverslag

Voor de veiligheid van alle bewoners van de residentie wordt er gevraagd om geen persoonlijk materiaal te plaatsen in de trappenhal en dit om steeds een vrij doorgang te behouden, zeker in geval van brand.

Sluiting deuren machinekamers liften

Onbevoegden zijn niet toegelaten in de machinekamers van de liften Enkel in geval brand kan de vluchtweg naar het dak via de machinekamer van de lift gebruikt worden.

Grof vuil en glas in de kelders

Er wordt aangedrongen om het grof vuil weg te brengen naar het containerpark en nergens te deponeren in de gemeenschappelijke delen, ook niet in het vuilnislokaal.

Er kan tot op heden enkel internet verkregen worden via de bekabeling van Proximus. Een internet aansluiting via Telenet is niet mogelijk via het bestaande rijgnet. Een eigen kabel door de gemeenschappelijke delen trekken kan enkel mits het akkoord van de Algemene Vergadering. Digitale televisie via Telenet, weliswaar zonder interactiviteit, is wel mogelijk.

Er wordt gevraagd om steeds de achterdeuren te sluiten.

De achterdeur van de 238 wordt vaak opengehouden omdat er een ondragelijke stank heerst van zodra het appartement 238/-0101 (de voormalige conciërgerie) bewoont wordt door mevrouw Carré.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de syndicus om een klacht en een ingebrekestelling te versturen naar de betrokken eigenaar, Mim.

11. 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 nog niet opgevraagd en zal samen met het saldo van het boekjaar 2015 opgevraagd worden. Deze bedragen zullen opgevraagd samen het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. 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 op 1 augustus en 1 november. Het reservefonds wordt verder aangevuld met een bijdrage van 3 euro per aandeel. Deze bijdrage zal opgevraagd worden op 1 augustus.

12. Rondvraag.

De schouw zou na de voorjaarstormen scheef getrokken zijn. Dit zal nagekeken worden.

