
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie ANGOLA
gehouden op zondag 4 oktober 2009
in Taverne Ter Duinen te Middelkerke

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst, afgifte van de volmachten en aanduiden van stemopnemers

1.255/2.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De voorzitter, mevrouw Verbruggen, opent de vergadering en verwelkomt alle mede-eigenaars op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Angola. Mevrouw Verbruggen heet de nieuwe eigenaars van de Residentie Angola, namelijk de heer De Moor en de heer en mevrouw Sucaet, hartelijk welkom. Mevrouw Verbruggen meldt dat de renovatiewerken aan de lift vroeger uitgevoerd werden dan voorzien door de aanhoudende problemen. Verder deelt zij mee dat de werken aan de achtergevel uitgevoerd werden zoals gepland en dat de kosten hiervoor binnen het budget vielen. Ze wil ook alle mensen bedanken die deel uitmaakten van de werkgroep niet alleen bij de recente renovatiewerken maar evenzeer iedereen die geholpen heeft bij de renovatie van de voorgevel. De voorzitter vraagt een minuut stilte voor de mede-eigenaars van de Residentie Angola en hun familieleden die in het voorbije jaar overleden zijn. Zij geeft daarna het woord aan de syndicus, de heer Peter Becue, die op zijn beurt alle mede-eigenaars welkom heet. De heer Becue deelt mee dat het appartement 0901 van de familie Leroy recentelijk werd verkocht aan de heer en mevrouw De Niels-De Coninck. Aangezien de akte voor dit appartement nog niet werd verleden, vraagt de syndicus of de nieuwe eigenaars de Algemene Vergadering mogen bijwonen. Alle aanwezige mede-eigenaars zijn akkoord om de nieuwe eigenaars te laten deelnemen aan de Algemene Vergadering.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Bijzondere Algemene Vergadering (15 nov. '08)

Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot het verslag van de vorige Bijzondere Algemene Vergadering van 15 november 2008 zodat het verslag met unanimité van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus, de heer Peter Becue van Agentschap Becue

De syndicus overloopt achtereenvolgens de opgave van de uitbatings- en investeringskosten, de overzichtstabel en de kostenverdeling voor alle mede-eigenaars en het verslag met de financiële toestand.

De Algemene Vergadering beslist om het saldo van de afrekening 2008-2009 voor het werkingsfonds te verrekenen met het saldo van de renovatiewerken aan de lift.

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

4. Bespreking voorschotten werkingskapitaal en aanleggen reservefonds

Er zullen twee voorschotten van 4 euro per aandeel opgevraagd worden voor het werkingsfonds (in oktober en februari). De bijdrage voor het reservefonds, zijnde 2 euro per aandeel, zal in februari samen met het tweede voorschot opgevraagd worden.

5. Verkiezing van de Raad van Beheer

Mevrouw Verbruggen is bereid om de taak van voorzitter van de Raad van Beheer verder op zich te nemen. Aangezien de familie Pans recentelijk hun studio te koop heeft aangeboden, wenst huidig bijzitter, de heer Pans, zijn ontslag als bijzitter aan te bieden. De heer Sucaet stelt zich kandidaat als nieuwe bijzitter van de Raad van Beheer. De heer Huybrechts blijft als bijzitter zetelen in de Raad van Beheer. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de nieuwe samenstelling van de Raad van Beheer. De mede-eigenaars danken de heer Pans voor zijn inzet als bijzitter van de Beheerraad en bieden hem een kleine attentie aan.

6. Herverkiezing van de syndicus

De Algemene Vergadering herverkiest de heer Peter Becue van Agentschap Becue, Zeedijk 146 in 8430 Middelkerke als syndicus van de Residentie Angola, Prosper Pouletstraat 11 in 8430 Middelkerke voor de periode van 3 jaar.

7. Evaluatie van de verschillende (onderhouds)contracten

Schoonmaak

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt momenteel uitgevoerd door Aqua Clean. De syndicus heeft een prijsofferte ontvangen van het 't Bijoutje die iets voordeliger uitvalt dan Aqua Clean. Na een opsomming van de voor- en nadelen wordt er beslist om hierover te stemmen. De heer Ysebaert en mevrouw van Marcke worden aangeduid als stemopnemers.

846/1.255sten van de stemmen is voorstander om het onderhoud in de toekomst te laten uitvoeren door 't Bijoutje. Aangezien de meerderheid kiest voor het onderhoud door 't Bijoutje beslist de Algemene Vergadering dat het contract met Aqua Clean dient opgezegd te worden om in de toekomst met 't Bijoutje te werken.

Technische controle lift

De heer Becue heeft een prijsofferte ontvangen van IBT voor de technische controle van de lift die iets voordeliger is dan AIB Vinçotte. Het verschil met AIB Vinçotte is echter niet zo groot. Behalve de opzegmodaliteiten heeft de syndicus opgevangen dat AIB Vinçotte iets minder streng zou zijn voor de technische controle van de lift. De Algemene Vergadering beslist om de technische controle van de lift in de toekomst verder te laten uitvoeren door AIB Vinçotte.

Drukverhogingspomp

Het onderhoud van de drukverhogingspomp wordt uitgevoerd door de firma Verbanck-Vermandele. Er wordt voorgesteld om het onderhoud te laten uitvoeren voor het seizoen en niet langer in de maand september. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord. In de maand augustus is er een nieuwe keerklep geplaatst. Door de stilstand van de tweede pomp loopt de pomp nu wat stroef en maakt deze wat meer lawaai. Volgens de heer Verbruggen zal dit zichzelf oplossen door een terug frequenter gebruik van de pomp. Toch wordt er voorgesteld om isolatie aan te brengen om geluidshinder te minimaliseren.

Spaarrekening Argenta

De spaarrekening bij Argenta werd geopend in het kader van de bankencrisis. Nu de achtergevel gerenoveerd is, heeft de extra spaarrekening geen verder nut meer en wordt er beslist om de spaarrekening op te zeggen.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen

Waterschade 1^{ste} verdieping – Gelijkvloers

Na een tweede tussenkomst van het Vlaams Lekzoekbedrijf werd in de voorbije week eindelijk het lek gevonden in de sanitaire toevoer van het handelsgelijkvloers. In de komende week worden de nodige herstellingen uitgevoerd door de eigenaar van het handelsgelijkvloers. Bij de regeling van de schadevergoeding met de verzekeringsmaatschappij mag de schade aan de gemeenschappelijke delen (vloer en pleisterwerk in de gang) niet over het hoofd gezien worden.

Bepaalde eigenaars klagen over de vochtige geur in de kelder. Dit wordt voorlopig opgelost met het gebruik van luchtverfrissers. De verluchtingsgaten werden vrijgemaakt om zo een betere luchtcirculatie te creëren. Er wordt gevraagd of een ontvochtiger kan gebruikt worden om de vochtigheid weg te nemen. De diverse mogelijkheden zullen onderzocht worden en besproken worden met de leden van de Beheerraad.

Renovatie interieur lift – stand van zaken

Otis heeft de syndicus laten weten dat de renovatie van het interieur van de lift niet meer in oktober zal kunnen uitgevoerd worden. Firma Otis heeft blijkbaar een achterstand opgelopen en heeft bevestigd dat dit pas ten vroegste in december zal kunnen uitgevoerd worden. Van zodra de syndicus een definitieve startdatum kent, zal hij alle bewoners en eigenaars hiervan op de hoogte brengen.

Reiniging schouwen – extra opening schouw via app.

Bouwwerken Hollez heeft de schouwen gereinigd en voorzien van een net om te verhinderen dat de vogels er opnieuw hun nesten zouden maken. Een kleine hoeveelheid takken was niet weg te nemen van op het dak of vanuit het luchtrooster van in de appartementen. Aangezien er geen geurhinder meer is, worden hiervoor geen verdere stappen ondernomen (geen extra opening vanuit appartementen).

9. Gevelrenovatie n.v. Versluys – Stand van Zaken

De heer Becue legt een overzicht voor van de totale kostprijs met betrekking tot de renovatie van de voorgevel samen met de individuele afrekening per eigenaar. Er is nog een bedrag van ongeveer 2.000 euro niet vereffend aan n.v. Versluys aangezien er nog een aantal glasbraken dienen geregeld te worden. Er wordt overeengekomen om het saldo van de achtergevel te verrekenen met de nog te betalen kosten van de voorgevel.

Mevrouw Loodsteen geeft aan dat ze een waterinfiltratie of vochtprobleem ter hoogte van het raam in de keuken heeft vastgesteld. De syndicus zal de nodige stappen ondernemen om het probleem aan te pakken.

10. Procedure voor wanbetalers

De Algemene Vergadering vraagt om voldoende druk uit te oefenen bij wanbetalers. Er moet hiervoor een duidelijke procedure vastgelegd en gevolgd worden. Eigenaars die niet tijdig hun openstaande bedragen betalen, zullen na een eerste aanmaning aangetekend in gebreke gesteld worden. Indien er na een aantal aangetekende brieven nog steeds geen gevolg wordt aan gegeven, zal er een deurwaarder aangesteld worden. De kosten hiervoor zullen doorgerekend worden aan de desbetreffende eigenaar.

11. Varia

De heer Verbelen meldt dat de heer Verbruggen een kleine attentie verdient voor de diverse klusjeswerken die hij uitvoert in de Residentie Angola. De Algemene Vergadering

bevestigt dat de heer Verbruggen een extra attentie verdient en dankt hem alvast voor zijn onaflatende inzet en inspanning.

Recentelijk stond er terug water in de kelder. Een reistas met kledij van de familie Huybrechts heeft hierdoor waterschade opgelopen. De familie Huybrechts vraagt hiervoor een schadevergoeding van 20 euro. De syndicus antwoordt dat dit geen gemeenschappelijke zaak is en dat de familie Huybrechts hiervoor dus een beroep dient te doen op hun inboedelverzekering. Volgens de familie Huybrechts zou er in het verleden reeds een tussenkomst van de Residentie gebeurd zijn voor een andere mede-eigenaar bij een klein schadegeval. Daarom vraagt de familie Huybrechts een gelijke behandeling. Na enige discussie beslist de Algemene Vergadering om geen tussenkomst te voorzien omwille van het feit dat dit een precedent zou kunnen zijn.

Er wordt gevraagd om op het dak (veranda) van het gelijkvloers geen sigarettenpeuken te werpen.

Er wordt soms een te groot aantal reclamefolders in de inkomhal gedeponereerd zodat de inkom een onverzorgde indruk nalaat. Er zal een document opgehangen worden in de inkomhal met de mededeling om slechts maximum 5 reclamefolders in de hall te deponeren. Mevrouw Verbruggen vraagt om geen privé-documenten te deponeren bij de reclamebladen. Iedere eigenaar dient zijn eigen afval te sorteren.

Er wordt opgemerkt dat de afvoerleiding komende van de taverne die zich bevindt in de middengang van de kelder moet worden vervangen. Deze afvoerbuis heeft nu een diameter van 40mm en zou moeten vervangen worden door een buis van minstens 50mm diameter. Bovendien dient er rekening gehouden te worden met het feit dat deze buis met voldoende afhelling dient geplaatst te worden zodanig dat deze beter afwatert.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten omstreeks 12.10 uur. De syndicus bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering wordt zoals steeds vastgelegd op de eerste zondag van de maand oktober.