

---

Verslag van de ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS  
van de RESIDENTIE MEMPHIS PALACE I & II,  
gehouden op zaterdag 6 februari 2010  
in taverne-tearoom 'The Corner', Zeedijk 185 in Middelkerke

---

## DAGORDE

### 1 Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden afgegeven.

830/1.000sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie MEMPHIS PALACE I & II, zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde van deze Algemene Vergadering geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De vergadering wordt om 10.10 uur geopend. De syndicus en de heer Van den Bunder, voorzitter van de Residentie Memphis Palace I en II, heten alle aanwezigen van harte welkom.

### 2 Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

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

Gezien de voorlopig bereidwillige medewerking van verzekeraar Gryson werd geen prijsofferte aangevraagd bij verzekeringsmakelaar Finaut.

### 3 Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus

Aangezien firma Crawford te duur is voor herstellingen aan garagepoorten, zal er in de toekomst een beroep gedaan worden op firma Desnoux.

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

### 4 Herverkiezing van de Raad van Beheer

De heer Van den Bunder en de heer Sterck zijn bereid om respectievelijk verder te zetelen als voorzitter en bijzitter. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de nieuwe samenstelling van de Raad van Beheer en dankt hen alvast voor hun inzet.

### 5 Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene (onderhouds)contracten

#### Schoonmaak gebouw – 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 inspanningen van de heer Sterck worden enorm gewaardeerd. De Algemene Vergadering geeft dan ook haar akkoord om eventuele gemaakte kosten te vergoeden.

## Lift

De heer Sterck verduidelijkt aan de hand van een voorbeeld dat de deskundigheid van bepaalde werklieden die instaan voor het onderhoud van de lift soms te wensen overlaat. Een verder onderhoud van de lift is afhankelijk van de firma aan wie de werken 'KB beveiliging liften' worden uitbesteed (zie punt 6 dagorde).

## **6 Staat van de gemeenschappelijke delen**

### Stand van zaken mbt waterinsijpeling in het garagecomplex

In het voorjaar werd een stuk plastic geplaatst bovenop de klinkers ter hoogte van de garage van mevrouw Lecocq. Een tijd lang (weliswaar tijdens het voorjaar en de zomerperiode) was er duidelijk minder waterinfiltratie zichtbaar.

Uiteindelijk werden in oktober, via een verzekeringsdossier, de klinkers weggebroken en het verluchttingsrooster in garage 1 verwijderd. Zeer slechte stabilisé kon worden waargenomen (holle ruimtes onder de klinkers). Alle aansluitingen werden verdicht door het plaatsen van nieuwe roofing. Na hevige regen leek in eerste instantie de zaak opgelost tot er geleidelijk aan toch weer lichtjes water infiltreerde.

Op aangeven van de heer Gryson werd vervolgens alle aarde boven en rond de garage 1 weggegraven en werd er drainage aangebracht. Ook werd een kleine afvoer ter hoogte van de inrit gemaakt. Aangezien er na al deze werken toch nog steeds een kleine hoeveelheid binnensijpelt zal ook de balustrade en de arduin boven de garage weggenomen worden.

Deze ingrepen kunnen geenszins ten laste van de Residentie Memphis Palace gelegd worden aangezien de syndicus hiervoor geen opdracht heeft gegeven. Dit al dus betaald worden door opdrachtgever Gryson.

Na deze werken is een nieuwe afspraak voorzien met de heer Gryson en zijn betoningenieur.

### Plaatsen van een gemeenschappelijke waterverzachter

De syndicus legt diverse prijsoffertes voor om een gemeenschappelijke waterverzachter te plaatsen. Hiervoor is echter een aanpassing nodig van de huidige installatie. Alle aanpassingswerken en het leveren en plaatsen van een gemeenschappelijke installatie zouden al snel op een 5.000 euro komen. Een alternatief is het plaatsen van een individuele waterverzachter ter waarde van ongeveer 1.050 euro. De Algemene Vergadering beslist om geen gemeenschappelijke waterverzachter te plaatsen. Een individuele waterverzachter kan wel maar deze moet dan geïnstalleerd worden in het appartement (bijvoorbeeld ter hoogte van de berging) en niet in de gemeenschappelijke delen.

### Noodverlichting

Bepaalde noodverlichtingstoestellen in de Residentie Memphis Palace functioneren niet meer. Hoogstwaarschijnlijk kan dit gewoon verholpen worden door nieuwe batterijen in de toestellen te plaatsen. Enkel indien nodig worden er nieuwe apparaten geplaatst.

### Liften in regel stellen volgens 'KB beveiliging liften'

De heer Becue heeft prijsoffertes verkregen van de firma's Kone, Otis, Coopman en Cosmolift. De prijzen variëren tussen 2.258 euro en 3.842 euro. De prijsoffertes van Cosmolift en Coopman krijgen de voorkeur van de Algemene Vergadering. De prijsofferte van Cosmolift bedraagt 2.258 euro met een onderhoudscontract van 670 euro voor 3 à 4 onderhoudsbeurten. De prijsofferte van Coopman bedraagt 3.256 euro met een onderhoudscontract van 550 euro voor 2 onderhoudsbeurten. Uiteindelijk gaat de Algemene Vergadering akkoord met de prijsofferte van Cosmolift met een semestrieel onderhoud.

### Dakgoten

De dakgoten zouden opnieuw moeten gereinigd worden. Er zal gevraagd worden aan de dakwerker om dit werk uit te voeren terwijl hij ter plaatse is voor de waterverdichting van de garage.

### **7** Varia

Er wordt gevraagd aan de eigenaars die op zondag vertrekken om vuilniszakken tijdelijk in het garagecomplex te plaatsen totdat het op dinsdag opgehaald wordt.

Mevrouw Ketelbuters en mevrouw Lecocq zijn misnoegd over de beloofde tussenkomst van de heer Becue om een regeling te treffen voor de scheuren en barsten in hun privatieven. De syndicus heeft uiteindelijk de voorbije weken een afspraak proberen te regelen met de heer Vanheste en de heer Brauwers om ter plaatse te komen. De vooropgestelde afspraak is echter niet kunnen doorgaan. De syndicus meldt dat een bijeenkomst wel één week later mogelijk is. Mevrouw Ketelbuters en mevrouw Lecocq kunnen zich dan echter niet vrijmaken en beslissen om zelf contact op te nemen met de heer Vanheste en/of de heer Brauwers. De syndicus bezorgt hen de coördinaten van beide partijen en verduidelijkt dat dit in principe een privatieve aangelegenheid is.

Er wordt opgemerkt dat de hond van de huurder op het gelijkvloers D0 overal hondenpoep achterlaat. Deze zaak zal op een kordate manier aangepakt worden.

Er wordt voorgesteld om onder andere de fietsenberging te voorzien van een laagje verf. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord.

Er wordt voorgesteld om klinken aan de privatieve inkomdeuren te plaatsen om het luid dichtklappen van de deuren te vermijden.

Ook ter hoogte van de eerste inkomdeur zou er een klink geplaatst worden om vlotter de relatief zware deur te kunnen openen. De heer Sterck is bereid hiervoor het nodige te doen.

Er wordt voorgesteld om automatische verlichting te voorzien bij het binnenrijden van het garagecomplex. De Algemene Vergadering geeft haar akkoord hiervoor.

Bepaalde eigenaars zijn voorstander om een nachtslot te voorzien en om de toegang via het garagecomplex enkel mogelijk te maken met een sleutel. Bepaalde bewoners regelen het slot van de inkomdeur namelijk zo dat deze niet in het slot valt. Op die manier kan iedereen binnen in het gebouw zonder sleutel. Er is echter geen duidelijke eensgezindheid met alle mede-eigenaars omtrent dit punt. Er wordt gevraagd aan de bewoners en eigenaars om als een goede huisvader hieromtrent te handelen.

De vraag wordt gesteld of het onderhoud van het terras tussen de twee appartementen op het gelijkvloers ten laste valt van de bewoner/eigenaar van de appartementen op het gelijkvloers of van de gemeenschap. De syndicus verduidelijkt dat er in de basisakte vermeld wordt dat de eigenaar van het gelijkvloers hiervoor instaat en de verantwoordelijkheid hiervoor draagt.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten. De heer Becue bedankt alle aanwezigen voor hun komst.

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op de eerste zaterdag van februari 2011, zijnde 5 februari 2011.