
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Angola gehouden op
zondag 7 oktober 2018 in Taverne Ter Duinen, Westendelaan 6 te Middelkerke

DAGORDE

1. Teken en aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

1.148/2.000 stemmen van de stemmers zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De syndicus opent de vergadering om 10.05u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Angola.

2. Herververkiezing voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering duidt de heer Sucaet aan als voorzitter en de heer Becue als secretaris. De volgende nieuwe eigenaars worden hartelijk welkom geheten in de gemeenschap van de VME Residentie Angola : van appartement 0205 de heer en mevrouw De Coster-Oosterlinck en van appartement 0404 de heer en mevrouw Van Geirt.

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 syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar. De rekencommissaris, mevrouw Strubbe heeft de rekeningen en facturen van de residentie nagezien en heeft hieromtrent een verslag opgemaakt en deze werd ook besproken met de Raad van Mede-eigendom. Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld. De leden van de Algemene Vergadering keuren de rekeningen goed en zo wordt er décharge verleend over de rekeningen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

4. Verkiezing rekencommissaris

De heer Van Herck wordt verkozen als rekencommissaris van de residentie.

5. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

Mevrouw Van Haegendoren, de heer De Roubaix en de heer Van Herck worden door de Algemene Vergadering verkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten.

Elektriciteit

Het abonnement voor elektriciteit verloopt via Engie (Electrabel)

Schoonmaak

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt door het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgd. Er wordt gevraagd niet langer het privaat vuilnis van papier en karton in de inkomhal te deponeren maar dit te verzamelen in de privaat woning of meteen weg te gooien in bvb de vuilniscontainer van de gemeente Middelkerke in de Pouletstraat.

Reinigen van de afvoeren

Ondanks het feit dat de afvoeren zesmaandelijks worden gereinigd heeft er zich toch een verstopping voorgedaan op 2 januari. De frequentie blijft aangehouden en naar gewoonte en mogelijkheden wordt het onderhoud uitgevoerd door Ruimdienst Sanders.

Verzekering

Via het verzekeringskantoor Fernand Finaut uit Oostende zijn volgende verzekeringen afgesloten : de brandpolis en BA Raad van Mede-eigendom bij verzekeringsmaatschappij Allianz en BA uitbating bij AG insurance.

Brandblusapparaten

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

Drukverhogingsinstallatie

De firma H2O Verbanck-Vermandele staat in voor het onderhoud van de drukverhogingspomp.

Onderhoud Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door de firma Otis.

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

Er hebben zich technische problemen voorgedaan waardoor de lift enige tijd buitendienst was. Alle nodige herstellingen en aanpassingen werden uitgevoerd onder het lopende omniumcontract.

De vloer in de lift begint te verslijten. De eventuele vernieuwing zit wel niet in het omniumcontract. Er werd een prijsofferte aan Otis gevraagd en maar nog steeds niet bekomen om deze te vernieuwen. De Algemene Vergadering geeft de volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om, na ontvangst van de offerte en overleg, dit te vernieuwen. Er wordt gekozen voor een grijs gespikkeld linoleum.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

*Aanpassing (stop) eerste inkomdeur.

De Algemene Vergadering beslist om de klik uit de eerste deur te laten halen en een andere stop te voorzien.

*Nieuwe privatieve koud watermetersets voorzien door Farys + eventueel vervangen van de privatieve afsluitkraan

Farys heeft aangegeven om alle koudwatermetersets op hun kosten te vernieuwen. De uitvoering van deze werken zullen tijdig door de syndicus medegedeeld worden.

Ter gelijke tijd kunnen de mede-eigenaars met oude of slechte privatieve afsluitkranen, die zich juist achter de watermetersets van Farys bevinden, het best meteen ook deze laten vervangen. Ofwel zorgt de mede-eigenaar hier zelf voor ofwel laat men dit het best binnen de week, dus voor 21 oktober as., weten aan de syndicus die de opdracht kan doorgeven aan de loodgieter.

*Vernieuwen van de drukverhogingspomp

De laatste jaren werd deze problematiek al diverse malen aangehaald. De syndicus heeft drie prijsoffertes opgevraagd en uiteindelijk een prijsofferte bekomen van H2O Verbanck-Vermandele en Seys. Een derde partij Aqua-Group heeft geen prijsofferte afgeleverd maar wel een reeks opmerkingen geformuleerd waarbij uiteindelijk de vernieuwing of zelfs het voorzien van een drukverhogingspomp in twijfel wordt getrokken. Eén belangrijk element wordt door verschillende partijen wel aangehaald. Het feit dat door de ouderdom en onder andere door elektrolyse de (toevoer)leidingen mogelijk zijn dichtgeslibd waardoor de doorstorming natuurlijk bemoeilijkt wordt. Zeker nu Farys ook nieuwe watermetersets zou voorzien is het aangewezen om meteen ook de stijpkolom en de vertakkingen/collectoren per verdieping mee aan te pakken. De syndicus heeft hiervoor een prijsofferte bekomen bij Haegeman Marc. Natuurlijk is het kwestie om dit werk zo goed als mogelijk te organiseren zodat het afsluiten van de watertoevoer zo beperkt mogelijk blijft.

De Algemene Vergadering beslist om de stijpkolom en de aansluiting tot voor de watermeterset te vernieuwen. Niet enkel omwille van een gunstigere prijs maar tevens ook omwille goede ervaring met H2O Verbanck-Vermandele is de Algemene Vergadering akkoord om een nieuwe (zeer geluidsarme) drukverhogingspomp te laten plaatsen door H2O Verbanck-Vermandele.

De financiering voor het vernieuwen van de drukverhogingspomp gebeurt vanuit het reservefonds.

Nog steeds zijn er enkele mede-eigenaars (4) die hun oude privatieve koudwaterleidingen niet hebben vervangen. Voor de zoveelste maal wordt er gewezen op de verantwoordelijkheid die zij dragen in geval er zich waterschade voordoet (cfr. verslag AV 1/10/2017).

*Afwerking privatieve ramen in uniformiteit

In december 2017 hebben de mede-eigenaars van appartement 0202, 0302 en 0802 hun privatieve ramen laten vernieuwen. Jammer genoeg werd de uniformiteit niet gerespecteerd. Het schrijnwerk lijkt iets donkerder. Na overleg met de Raad van Mede-eigendom heeft de syndicus de betrokken partijen aangetekend aangeschreven en hen hieromtrent in gebreke gesteld. De eigenaar van het appartement 0802 heeft ondertussen stappen ondernomen en heeft zijn ramen geschilderd. Omdat de andere mede-eigenaars geen wijzigingen hebben doorgevoerd werden deze personen door de syndicus opnieuw eind augustus aangetekend aangeschreven.

In een schriftelijke reactie van de mede-eigenaar van het appartement 0202 meent hij de verantwoordelijk hieromtrent te kunnen leggen bij de syndicus. Hierbij wordt verwezen naar het feit dat de syndicus de eerdere mede-eigenaars van dit appartement hen een kopij heeft bezorgd van een offerte van aannemer Crevits die eerder reeds werd opgemaakt voor de mede-eigenaars van appartement 0302. De syndicus bevestigt dat hij hen effectief een kopij heeft afgegeven eerder opgemaakte offerte van aannemer Crevits maar wijst er wel op dat het steeds de verantwoordelijkheid blijft van de eigenaar over wat er uiteindelijk in een offerte wordt overeengekomen met de aannemer, in dit geval Crevits. Deze beslissing wordt genomen door de betrokken eigenaar en niet door de syndicus. De eigenaar dient na te gaan of het voorgestelde kleur door aannemer conform de uniformiteit van de residentie is. Zelfs als hij hierbij niet correct werd bijgestaan door de aannemer dan blijft dit de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar.

De vraag wordt gesteld welke stappen er nu verder moeten ondernomen worden.

Volgende stelling wordt voorgelegd : De VME start geen juridische procedure tov de mede-eigenaars van de residentie die de uniformiteit met betrekking tot de privatieve ramen niet hebben gerespecteerd.

Er wordt gestemd.

1.148/1.148 sten stemmen JA.

De Algemene Vergadering beslist dus om geen verdere juridische stappen in dit dossier te ondernemen.

Er wordt verder geijverd om tot een minnelijke schikking te komen met de betrokken eigenaars.

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

Op basis van de voorgelegde begroting beslist de Algemene Vergadering om twee voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Een eerste voorschot van 6 euro per aandeel verrekend met het saldo van 2017-2018 wordt opgevraagd samen met het versturen het verslag van de Algemene Vergadering. Het tweede voorschot van nog eens 5 euro zal op 1 maart 2019 opgevraagd worden.

De Algemene Vergadering beslist om voorlopig het reservefonds niet verder te spijzen.

8. Rondvraag

- Er wordt gesuggereerd om een mat in de inkomhal te plaatsen. De syndicus zal prijzen aanvragen voor de volgende Algemene Vergadering.
- Er wordt opgemerkt dat bij de recente verbouwingen heel veel stof en vuilnis terecht is gekomen in de gemeenschappelijke delen en zelfs in de privatieve studio's of appartementen. De veroorzakende en dus betrokken eigenaars zullen de kosten van opkuis dienen te betalen.
- Bij eventuele nieuwe bouwplannen op de gronden van de te koopgestelde villa zal de syndicus de nodige inlichtingen inwinnen bij de stedenbouwkundige dienst van Middelkerke.
- Blijkbaar wordt er regelmatig gerookt in de eerste inkomhall van de residentie. Er wordt gewezen op het geldende rookverbod. Er wordt een bijkomende sticker geplaatst.
- Er is regelmatig reukhinder in de kelderverdieping. Recentelijk werden er nieuwe ontgeurders geplaatst.
- Er zal gevraagd worden aan de uitbaters het handelsgelijkvloers om hun luchtroosters ter hoogte van hun uitbouw schoon te maken.

9. 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 om 12.35 u. 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 6 oktober 2019.

De Greef
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet
Van der Vliet