
**Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering
van de Residentie LUXOR II**
gehouden op zaterdag 27 maart 2010 in de vergaderzaal van Taverne –
Restaurant ‘Duinekeuntje’ Middenlaan 92 te Raversijde–Oostende

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

634/1.060 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De syndicus, de heer Becue, heet iedereen welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Luxor II. De vergadering wordt geopend omstreeks 16u05.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering heeft verder geen opmerkingen omtrent het verslag zodat het verslag van de vorige Algemene Vergadering met unanimitieit van stemmen wordt goedgekeurd.

De heer Becue meldt dat de brandblusser in de kelder uiteindelijk werd geplaatst. De deur ter hoogte van de trapzaal in de kelder werd nog niet geschilderd, de heer Becue zal de opdracht geven om die eerstdaags te schilderen in een lichtgrijze kleur.

3. Goedkeuring van de rekeningen en décharge van de syndicus + budget 2010

De syndicus overloopt alle kosten vermeld in de opgave van de uitbatings- en investeringskosten en geeft wat tekst en uitleg bij het verslag met de financiële toestand.

Op vraag van de syndicus werd er in 2009 een zichtrekening geopende bij KBC. Eerstdaags zal de zichtrekening bij AXA afgesloten worden.

Het saldo van het boekjaar 2009 zal verrekend worden met het tweede voorschot van het nieuwe boekjaar. De juiste budgettering voor het boekjaar 2010 wordt echter nog niet vastgelegd. Gezien de voorschotten in het werkingsfonds afhankelijk zijn van de beslissingen met betrekking tot de aanpassingswerken aan de lift en de werken aan de afvoerbuizen en de L-ijzers wordt dit punt terug ter bespreking voorgelegd op de volgende Bijzondere Algemene Vergadering van 29 mei aanstaande. *(zie punt 8)*

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

4. Herverkiezing van de Raad van Beheer

De heer Boudengen en de heer Geenens zijn nog steeds bereid om de rekeningen na te kijken. De Algemene Vergadering bevestigt haar akkoord hiervoor en dankt hen alvast voor hun inzet.

Een drietal weken voor de Jaarlijkse Algemene Vergadering zullen de rekeningen gecontroleerd worden en zal de dagorde voor de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering vastgelegd worden.

5. Herverkiezing syndicus

Zoals reeds vorig jaar gemeld wens de heer Becue zijn ereloon aan te passen naar 12 euro per appartement per maand en 1 euro per garage per maand geïndexeerd. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanpassing van het ereloon van de syndicus en herverkiest de heer Peter Becue van Agentschap Becue bvba, Zeedijk 146 in 8430 Middelkerke als syndicus van de Residentie Luxor II, Marie Joséstraat 6 in 8400 Oostende voor de periode van 1 jaar.

6. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene onderhoudscontracten

Vorig jaar was er een brandblusapparaat bij The Belgian besteld maar door een misverstand met deze firma werd dit nog niet geleverd. De heer Becue zal The Belgian contacteren met de vraag om dit zo snel mogelijk in orde te brengen.

Onderhoud gebouw

Er is een algemene tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door JD Service Partners-Mister Clean.

Verzekeringopolis

De syndicus heeft zich bij de verzekeringsmakelaar Gryson geïnformeerd omtrent een aanvullende rechtsbijstandsverzekering. De kostprijs hiervoor bedraagt 235,04€. Uiteindelijk blijkt het nemen van een rechtsbijstandsverzekering in het kader van een eventuele juridische procedure met mevrouw Lakatos niet opportuun. De verzekeringsmaatschappij komt namelijk niet tussen bij vooraf bestaande zaken. Op eenvoudige aanvraag kunnen de mede-eigenaars een kopij verkrijgen van de huidige brandpolis. De heer Boudengen en de heer en mevrouw Vandeweyer wensen alvast een kopij.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Waterafvoerbuizen achterzijde.

De heer Becue heeft een licht aangepaste prijsofferte ontvangen van Bouwwerken Kris Hollez met betrekking tot het vernieuwen van de afvoerbuizen aan de achterzijde van de Residentie. Alle aanwezigen zijn alvast akkoord om deze werken te laten uitvoeren.

Bepaalde eigenaars wijzen op de noodzakelijke aanpak van de L-ijzers ter hoogte van de ramen. Er wordt voorgesteld om Bouwwerken Hollez een prijs te laten opmaken voor het behandelen en schilderen van alle L-ijzers. Hoogstwaarschijnlijk zal er voor deze werken eveneens een hoogtewerker aangewend worden. Het is de

bedoeling om beide werken te combineren om zo de kostprijs zo laag mogelijk te houden. Sommige mede-eigenaars hebben de laatste jaren echter regelmatig zelf hun L-ijzers onderhouden en behandeld. Niet iedereen is dus overtuigd. De syndicus zal de prijsofferte opvragen en op de volgende vergadering voorleggen ter bespreking.

Schade scheidingsmuur – stand van zaken – opstarten juridische procedure.

De mede-eigenaars ontvingen bij de uitnodiging van de Algemene Vergadering een brief met een korte schetst over de gebeurtenissen van de voorbije maanden.

Er werden verschillende brieven verstuurd naar mevr. Lakatos, met de uitdrukkelijke vraag of er dringend een oplossing kan gevonden worden voor dit aanhoudend probleem. De syndicus verduidelijkt dat het expertise- en studiebureau Cafmeyer (aangesteld via mevrouw Lakatos) een oplossing tracht te vinden via haar brandverzekeraar.

Enkele dagen voor de vergadering heeft de syndicus echter vernomen dat de woning van mevrouw Lakatos te koop werd geplaatst bij Acta. De vastgoedmakelaar Acta werd ondertussen aangetekend op te hoogte gebracht van het schade dossier. Zowel de verkopende makelaar als mevrouw Lakatos werden gewezen op hun verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid in het dossier, ook na verkoop.

De Algemene Vergadering beslist om mevrouw Lakatos nog de tijd te geven tot eind april om de zaak definitief geregeld te krijgen, zoniet wordt een juridische procedure opgestart. De syndicus stelt voor om in eerste instantie een advocaat een brief te laten schrijven en eventueel een verzoeningsprocedure bij de vrederechter op te starten. Op de Bijzondere Algemene Vergadering van 29 mei aanstaande wordt de zaak geëvalueerd.

Scheurtjes in de betonnen draagbalk thv garages (binnenkoer)

Na een antwoord vorig jaar van de heer Gunst van ITS (aangebracht via de heer Gryson), heeft de syndicus nu ook het verslag van de expertise van de heer Elegast Dobbelaere door gestuurd naar de mede-eigenaars.

Uiteindelijk evalueert de vergadering dat een grondige aanpak zich op heden nog opdringt, gezien de minimale grootte van de scheurtjes. De zaak zal op de voet gevolgd en regelmatig hergeëvalueerd worden.

8. Liften in regel stellen volgens KB ‘Beveiliging liften’

De syndicus bezorgt alle leden van de Algemene Vergadering een overzicht van de diverse prijsoffertes om de nodige werken uit te voeren aan de lift volgens de opgestelde risicoanalyse. Er werden eveneens prijsofferte opgevraagd voor het onderhoud van de lift aangezien de firma Coopman-Servilift niet verder bereid is om nog in te staan voor een zesmaandelijks onderhoud zonder een daadwerkelijk onderhoudscontract.

Er wordt voorgesteld om een overeenkomst te maken met één van de liftfirma's waarin niet enkele de nodige aanpassingswerken volgens de risico-analyse worden uitgevoerd maar tevens een onderhoudscontract in vervat zit. De bedoeling is dat de werken volgens het ‘KB beveiliging liften’ meteen wordt uitgevoerd maar de betaling ervan samen met onderhoudscontract gespreid wordt over 5 jaar. Hierdoor zou de Residentie de kost makkelijk kunnen dragen en toch gevrijwaard blijven van grote

andere onderhoudskosten. Het idee is volgens deze mede-eigenaar niet nieuw en zou al toegepast worden in de industrie.

De heer Becue vindt het alvast een uniek idee en mooie doelstelling maar stelt zich de vraag of dit door de liftfirma's wel echt enthousiast onthaald zal worden.

Er wordt beslist om op 29 mei aanstaande een Bijzondere Algemene Vergadering te houden waarbij de aangepaste prijsoffertes worden besproken samen het voorstel van Bouwwerken Hollez met betrekking tot de werken aan de L-ijzers.

9. Aanleggen van investerings- of reservefonds

Er werd beslist om voorlopig geen reservefonds aan te leggen.

10. Varia

Er wordt beslist om een kader te plaatsen ter bescherming van vallende stenen ter hoogte van de garage 3.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten omstreeks 18u15. De syndicus bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op de eerste zaterdag vóór de paasvakantie.