
**Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering
van de Residentie LUXOR II**
gehouden op zaterdag 28 maart 2009 in de vergaderzaal van Taverne –
Restaurant ‘Duinekeuntje’ Middenlaan 92 te Raversijde–Oostende

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

770/1.060 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

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.

Het is niet meer mogelijk om de gemeenschappelijke deur van de trapzaal naar de kelder met een reinigingsproduct schoon te maken aangezien de lak weg is. Deze dient dus herschilderd te worden. De syndicus zal navraag doen om deze deur in een lichtgrijze kleur te laten herschilderen.

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

3. Goedkeuring van de rekeningen en décharge van de syndicus + budget 2009

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.

In verband met de budgettering voor 2009 wordt er overeengekomen om drie voorschotten op te vragen. Het eerste voorschot van 4.000 euro werd reeds opgevraagd. Indien er zich geen uitzonderlijke kosten voordoen, zal er in juli en september telkens een voorschot van 3.000 euro voor de volledige gemeenschap opgevraagd worden. In januari of februari zal het eerste voorschot voor het boekjaar 2010 opgevraagd worden.

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.

In februari 2010 zullen de rekeningen gecontroleerd worden en zal de dagorde voor de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering vastgelegd worden.

5. Herverkiezing syndicus + aanpassing ereloon

De heer Becue vraagt een aanpassing van zijn ereloon. Hij verduidelijkt dat hij wenst te evolueren naar een prijs van 12 euro per appartement per maand en 1 euro per garage per maand. Hiervoor zou er in stappen gewerkt worden. In het boekjaar 2009 zou een eerste verhoging doorgevoerd worden naar 10,5 euro per appartement per maand en 1 euro per garage per maand. Postzegels zullen in de toekomst ook doorgerekend worden. In 2010 wil de heer Becue werken aan 12 euro per appartement per maand. 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

Onderhoud gebouw

Er heerst een algemene tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw door JD Service Partners-Mister Clean. Er wordt echter opgemerkt dat de koer volgens het contract één keer per maand dient schoongemaakt te worden maar dat dit niet altijd gebeurt. De syndicus zal de schoonmaakfirma hieromtrent contacteren.

Verzekeringpolis

De syndicus heeft bij Verzekeringen Gryson aangedrongen om betere polisvoorwaarden en een aanpassing van de verzekeringspremie te krijgen. Hij heeft een voorstel gekregen waarin de waarborg Natuurrampen en de uitbreiding Pack Building in vervat zijn. Daarbovenop wordt een burgerlijke aansprakelijkheidspolis voorgesteld voor de Residentie. De syndicus wijst er op dat het verzekerd kapitaal in het voorbije jaar door het Abex-indexcijfer toch in belangrijke mate is toegenomen. Bij het onderschrijven van de Topwoning-polis samen met de burgerlijke aansprakelijkheidspolis wordt er bovendien in de Modulis-overeenkomst een korting van 10% toegestaan indien men gedurende een jaar schadevrij blijft. De syndicus merkt op dat de premieaanpassing toch een voordeel van ongeveer 220 euro inhoudt zonder rekening te houden met een eventuele korting van 10%. De Algemene Vergadering keurt dit verzekeringsvoorstel goed. Er wordt overeengekomen om vóór de opzegperiode voorstellen van andere maatschappijen te evalueren en te vergelijken met deze nieuwe verzekeringspolis van Fortis.

Technische controle lift

De heer Becue heeft een prijsvoorstel gekregen van BTV dat iets voordeliger is dan de huidige overeenkomst met AIB Vinçotte. De Algemene Vergadering gaat akkoord om de technische controle in de toekomst te laten uitvoeren aan het voordeligste tarief (BTV). De syndicus zal nakijken met welke opzegmodaliteiten er rekening dient gehouden te worden.

7. Opstarten van juridische procedure mbt burenhinder (artikel 544 BW) App. B1 - Vlaeminck

De geluidshinder afkomstig van appartement B1 van de heer Vlaeminck blijft nog steeds aanhouden. In het voorbije jaar werden reeds twee aangetekende brieven gestuurd naar de heer Vlaeminck met de vraag om enige vorm van respect te hebben

ten opzichte van de medebewoners van de Residentie. Tot op heden zou er echter nog geen verandering in deze situatie zijn. De mede-eigenaars rekenen er in elk geval op dat er eindelijk gevolg wordt gegeven aan de opmerkingen die reeds lange tijd aanslepen. De situatie zal geëvalueerd worden om na te kijken in welke richting het gaat. Er wordt alvast niet getwijfeld om verdere stappen te ondernemen.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen

Waterafvoerbuizen achterzijde.

Vorig jaar werd er overeengekomen om enkele beugels van de waterafvoerbuizen aan de achterzijde te herstellen. Na evaluatie met aannemer Hollez is gebleken dat een herstelling praktisch onverantwoord was ten opzichte van de kostprijs van een volledige vernieuwing van beugels en afvoeren. Er wordt wel opgemerkt dat de beugels op de regenafvoeren die het voorbije jaar werden geplaatst aan de voorzijde reeds aan het roesten zijn. Niet alle mede-eigenaars zijn overtuigd om de werken nu reeds te laten uitvoeren. Later op de vergadering zou dit punt herbesproken worden maar uiteindelijk is dit niet gebeurd. Aangezien er dus geen beslissing werd genomen omtrent dit punt wordt deze kost voorlopig niet uitgevoerd.

Schade scheidingsmuur – stand van zaken – opstarten juridische procedure.

De syndicus schetst de gebeurtenissen van de voorbije maanden. Hij meldt dat alle gemaakte kosten door de verzekering werden vergoed. Er werd ook een bedrag voorzien om de herstelling van de scheidingsmuur uit te voeren en om de garage van de heer en mevrouw Desteur te schilderen. Na de expertise heeft de syndicus per aangetekende brief bij mevrouw Lakatosh aangedrongen om zo snel mogelijk de nodige stappen te ondernemen om het probleem rond haar beerput op te lossen. Deze vraag werd nogmaals herhaald in een recent aangetekend schrijven. De week voor de vergadering ontving de heer Becue een brief van mevrouw Lakatosh waarin zij meldt dat zij iemand gevonden heeft om de werken uit te voeren. Zij wacht voorlopig nog op een offerte van de aannemer. De Algemene Vergadering komt overeen om kort op de bal te blijven spelen. Zo stelt men voor om rond 14 april 2009 reeds een nieuw aangetekend schrijven te richten aan mevrouw Lakatosh met de vraag welke aannemer de werken zal uitvoeren en voor welke uitvoering er zal gekozen worden. De Algemene Vergadering geeft de toestemming aan de syndicus om juridische stappen te ondernemen en om eventueel de gezondheidsinspectie langs te sturen om de zaak op die manier sneller te kunnen oplossen.

Scheurtjes in de betonnen draagbalk thv garages (binnenkoer)

Recentelijk werden er scheurtjes vastgesteld op de betonnen draagbalk ter hoogte van de garages op de binnenkoer. De syndicus heeft via officieuze weg hieromtrent informatie ingewonnen bij Elegast Dobbelaere. De syndicus heeft eveneens bouwheer Gryson gecontacteerd omtrent dit probleem. De heer Gryson heeft de heer Gunst van ITS aangesproken, dit is de firma die de betonstudie in de nieuwbouw heeft uitgevoerd. De heer Becue heeft een schrijven ontvangen van de heer Gunst. De syndicus heeft een kopie van dit schrijven aan alle aanwezigen bezorgd. Hierin is echter niet duidelijk welke stappen de mede-eigenaars best moeten ondernemen. De syndicus zal bij de heer Gunst verdere inlichtingen inwinnen hieromtrent. De mede-eigenaars kunnen echter moeilijk aannemen dat een grondige aanpak zich nu reeds

opdringt gezien de minimale grootte van de scheurtjes. De syndicus zal ondertussen bij een aannemer navraag doen omtrent de prijs voor een eventuele uitvoering van de noodzakelijke werken.

9. Varia

Ten titel van informatie bezorgt de syndicus aan alle leden van de Algemene Vergadering een kopie van de prijsofferte van Coopman-Servilift om de nodige werken uit te voeren aan de lift volgens de opgestelde risicoanalyse. Hij wijst er op dat de prijs sinds 2006 van 4.129,78 euro exclusief BTW is gestegen naar 7.318 euro exclusief BTW. De mede-eigenaars vragen de syndicus alvast om het dossier rond de renovatiewerken aan de lift voor te bereiden tegen de Algemene Vergadering van 2010.

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.