

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

2.058/2.580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De voorzitter opent de vergadering omstreeks 10.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie L'Aquitaine.

2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sinds 1 september. De vergadering beslist dat mede-eigenaars die zich laten uitnodigen per aangetekend schrijven, zoals voorzien in de nieuwe wet, zelf de kosten dienen te dragen van het aangetekend schrijven.

Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

3. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan de heer Dessars, huidige voorzitter van de residentie. Hij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen hem dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene vergadering stelt respectievelijk mevrouw Jacobs en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

4. 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 heer Dessars geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar. Zoals gebruikelijk heeft de voorzitter ook een vergelijking gemaakt met de kosten van vorige boekjaren.

De algemene onkosten zijn niet hoger dan het voorbije boekjaar. De belangrijkste kost was het vervangen van het expansievat.

September laatstleden werd de dakrenovatie uitgevoerd door Atab. Ter hoogte van de schouwen dient het metselwerken nog uitgecementeerd te worden maar voor de rest werden de werken naar behoren uitgevoerd. De voorzitter heeft voor alle mede-eigenaars de vereiste documenten klaargemaakt om te

kunnen genieten van het fiscale voordeel. Deze documenten zullen overhandigd worden op het einde van de Algemene Vergadering. De afwezigen zullen de documenten per post ontvangen.

Nog steeds zijn er enkele hardnekkige wanbetalers. De syndicus heeft hiervoor de nodige rappels en ingebrekestellingen verstuurd. Bepaalde dossiers zullen overgeheveld worden naar de advocaat om een juridische procedure op te starten.

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

5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie L'Aquitaine voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 15 euro per maand per appartement. Postzegels worden aangerekend en de kostprijs per bijzondere Algemene Vergadering bedraagt 150 euro. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen zal in de toekomst getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

6. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom in de nieuwe wet op mede-eigendom verplicht is. In navolging van de vroegere Raad van Beheer stellen de heer Dessars en de mevrouw Vansteenkiste, mevrouw Jacobs, mevrouw Bambust zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. Ook de heer De Vos stelt zich kandidaat om de raad van mede-eigendom te vervoegen. Voorlopig wordt de Raad van mede-eigendom niet uitgebreid. Er wordt beslist om de kandidaturen voor de volgende Algemene Vergadering te melden bij de syndicus. De Algemene Vergadering benoemt dan ook de huidige leden van de beheerraad officieel als lid van de Raad van Mede-eigendom en dankt hen alvast voor hun inzet.

7. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van Algemene Vergadering

Rekening houdend met de traditionele vaste datum voor de Algemene Vergadering, zijnde de derde zaterdag van de maand maart wordt de periode van 14 maart tot 28 maart vastgelegd voor het houden van de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

8. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.

De vergadering beslist om het bedrag waarboven mededinging vereist is vast te leggen op 10.000 euro. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom toch bij eventuele investeringskosten onder deze som diverse prijsoffertes aan te vragen.

9. Opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom - huishoudelijk reglement) : stappenplan

De syndicus verduidelijkt dat de statuten dienen aangepast te worden voor 1 september 2011. De syndicus stelt voor om notaris Muyle aan te duiden om een Nederlandse gemoderniseerde basisakte met een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement te laten op te stellen. De syndicus stelt voor om deze zaak te laten op volgen door de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan de Raad van Mede-eigendom om notaris Muyle aan te stellen en eventueel te helpen de nieuwe tekst op te stellen. Van zodra een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten klaar is zal dit ter kennisgeving bezorgd worden aan alle mede-eigenaars. Deze tekst zal op een Bijzondere Algemene Vergadering worden bekrachtigd.

De heer Dessars vraagt aan de Algemene Vergadering om de nieuwe basisakte te vertalen naar het Frans. De Algemene Vergadering gaat hiermee niet mee akkoord maar de raad van mede-eigendom is bereid om ten informatieve titel en voor het beter begrip van de Nederlandse tekst een franse vertaling te maken van de aanpassingen die vereist zijn door de nieuwe wet zonder extra kosten.

Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze.

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

Schoonmaak gebouw

Alle mede-eigenaars benadrukken hun tevredenheid omtrent het onderhoud van het gebouw. Greenstar werd in het voorjaar echter omgevormd naar Groene Ster. Het is niet verboden om papier en lege flessen in de kelder te deponeren maar er wordt toch gevraagd aan de mede-eigenaars om enige inspanning te leveren om het glas naar glascontainer te brengen.

Brandblusapparaten

Om mogelijk discussie te vermijden over het aantal en de plaats waar de brandblussers in het gebouw dienen te worden aangebracht heeft de syndicus in overleg met raad van mede-eigendom een brandpreventieverslag laten opmaken door de brandweerdienst van de gemeente Middelkerke. De vergadering bevestigt nogmaals hun akkoord om de nodige brandblussers en bijhorende signalisatie en pictogrammen te laten aanbrengen. De heer Deschildre is bereid om de toestellen aan te brengen. Bepaalde noodverlichtingen zijn defect. De vergadering beslist om de defecte toestellen te vervangen. Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten zal in de toekomst verder verzorgd worden door de firma NV The Belgian.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd via het makelaarskantoor Descheemaecker en Partners bij AXA-Belgium. De syndicus laat weten dat de residentie nog niet over de noodzakelijke B.A. uitbating dekking beschikt. Bovendien is het aangewezen om een bijkomende dekking te onderschrijven voor de leden van de raad van mede-eigendom en de rekencommissaris. Kostprijs hiervoor bedraagt ongeveer samen 200 euro. De vergadering gaat akkoord om dit bijkomend te onderschrijven in de blokpolis.

11. Stand van zaken mbt juridische procedures

De Beuckelaer (achtergevel)

Na de bijeenroeping van alle partijen op 26 januari 2010 heeft de gerechtsdeskundige tot op heden nog steeds geen advies uitgebracht. De syndicus zal de mede-eigenaars op de hoogte houden bij één van de volgende correspondenties die in de loop van het boekjaar wordt toegestuurd.

Ultra Services / Ultra Clean

In het voorbije boekjaar werd het dossier rond Ultra Clean afgesloten na een vonnis van de vrederechter te Oostende waarbij de vereniging van mede-eigenaars een bedrag verschuldigd was aan de tegenpartij van 768,78 euro.

In de zaak tegen Ultra Service is een vonnis uitgesproken door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge op 16 april 2010. Tot op heden hebben wij echter nog geen afrekening van de tegenpartij ontvangen. Advocaat Vanhoorne zou deze overmaken samen met zijn ereloonnota van zodra hij deze ontvangen heeft.

12. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere:

Aanpassing liftinstallatie KB beveiliging liften

De heer Dessars heeft zich gelast met de taak om alle prijsoffertes van de diverse firma's met elkaar vergelijken. Alle aanwezigen ontvingen een overzicht van alle prijzen. Na een uitgebreide studie blijkt dat de prijsofferte van de firma Otis de meest gunstige voorwaarden biedt. Niet enkele de werken volgens de risico-analyse en het KB 'Beveiliging Liften' maar ook het interieur van de lift zal aangepakt worden. De Algemene Vergadering gaat akkoord om met prijsofferte van Otis ten belope van ongeveer 50.000 euro. Er zullen hiervoor vier voorschotten opgevraagd worden. Bij iedere opvraging voor het werkingsfonds zal bijkomend een voorschot opgevraagd worden van respectievelijk, 15.000 euro in april, 10.000 euro in juli, 15.000 euro in oktober en terug 10.000 euro in januari 2012.

De heer Deschildre is bereid enkele kleine onderhoudswerkjes uit te voeren zoals het schilderen van de inkomdeuren, het reinigen van de met hogedrukreiniger van de binnenkoer. De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord en bedankt hem alvast van harte voor zijn bereidwilligheid.

Er wordt aangedrongen bij de privatieve eigenaars van de kelders op de binnenkoer om hun deuren te reinigen.

