

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

8.180/10.000 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 14.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Nortland. Het voorwoord van de voorzitter.

"Beste aanwezigen,

Een gemeenschappelijk interessepunt, namelijk ons gebouw residentie Nortland, heeft ons hier opnieuw samengebracht voor de jaarlijkse algemene vergadering en dit na een jaar van stilte, een jaar van bezinning, een jaar van verwerking

Inderdaad de totale renovatie van ons gebouw was ingrijpend, ingrijpend qua planning en opvolging, ingrijpend qua uitvoering en beëindiging, ingrijpend qua positieve maar ook negatieve kritieken.

Wat betreft het bekomen eindresultaat ben ikzelf nog steeds meer dan tevreden en de nog dagelijkse bewondering van voorbijgangers bewijst dat ik niet alleen sta .

Wat betreft de ontstane onenigheid heb ik vastgesteld dat er schade is ontstaan in de menselijke relaties.

Enige tijd geleden schreef ik jullie aan met de melding dat ik vreesde dat de specifieke cultuur van de Nortland, een cultuur om fier op te zijn, dreigde verloren te gaan aan interne spanningen.

Het is een feit dat voor, tijdens en na de werken gebleken is dat meerdere verengingen van mede-eigenaars ons benijden omwille van de vlotte samenwerking binnen onze gemeenschap, onze manier van opvolgen maar ook onze manier aanpakken van problemen en in het bijzonder het zelf uitvoeren, het zelf realiseren van bepaalde zaken.

U zult echter samen met mij moeten vaststellen dat er het afgelopen jaar weinig realisaties of initiatieven waren, dit door het afhaken van diegenen die zich in het verleden ten voordele van het gebouw hebben ingezet.

Hoe is het zover kunnen komen??

Ongetwijfeld zijn er hier eigenaars aanwezig die het beheer van ons gebouw tot 1993 hebben meegemaakt.

Kosten rezen de pan uit, discussie waren schering en inslag en beslissingen werden regelmatig genomen op basis van misleidende informatie waarbij de vernieuwing van de verwarmingsketels in 1986 één van de duurdere miskleumen was.

Sinds 1994 is er een ommezwaai gekomen met een voortdurende positieve evolutie, een positieve evolutie in informatie verstrekking maar vooral jaar na jaar een positieve evolutie in de zeer gunstige financiële eindresultaten waarvan eenieder van jullie uiteindelijk de begunstigde was.

Ik besef dat wie de toestand van voor 1993 niet heeft meegemaakt een andere kijk heeft op de werking van een gebouw aan de kust doch even kijken bij onze burens zal hen overtuigen van de "luxueuze" situatie waarin wij verkeren.

Bij aanvang van onze renovatie heb ik steeds gesteld dat alle werken aan ons gebouw degelijk, betaalbaar en aanvaardbaar dienden te zijn en ik wens hierop nog even terug te komen.

Degelijk:

Meerderen van jullie hebben mij ingelicht dat het afgelopen jaar:

- *kinderen hun grote boodschap deden in onze inkomhall.*
- *Een volwassene, een huurder, zijn boot (die tot aan het plafond reikte) stond af te wassen in onze vernieuwde inkom.*
- *2 kinderen werden weggestuurde welke schommelden aan een toegangsdeur en tevens de trekker van die deur gebruiken als speelobject.*
- *Gocarts opzettelijk tegen onze antiparkeerplaatjes rijden.*
- *Kinderen de trap maar ook de lift gebruiken met skaters aan hun voeten.*

Ons enige verweer tegen dit ongeoorloofd gedrag dat jullie zelf hebben vastgesteld, maar meestal anoniem gebeurd, is ervoor te zorgen dat de gebruikte materialen meer dan degelijk zijn.

Betaalbaar:

Meerdere onder jullie zijn al wat langer eigenaar met financiële mogelijkheden die misschien wat ruimer zijn dan mensen die net geïnvesteerd hebben.

In het verleden werd steeds rekening gehouden met ieder van u wat in de praktijk betekende dat geen euro teveel werd gespendeerd maar dat toch de betere materialen werden gekozen.

Aanvaardbaar.

Een kernwoord dat reeds door een tweetal mede-eigenaars werd gebruikt tijdens de twee laatste vergaderingen.

Het gebouw Nortland is uw thuis maar niet uw huis. Een eensgezindheid bekomen in een gemeenschap van 37 appartement is een utopie en steeds zal zich iemand verongelijkt voelen

Het is dan ook een vereiste om de werken aan ons gebouw in een breder perspectief te bekijken en te oordelen, of de werken aanvaardbaar zijn in plaats van een eigen keuze als prioriteit te stellen.

Jammer genoeg is het hier verkeerd gelopen.

Hoe het de volgende jaren verder moet zal de toekomst uitwijzen

Eerst en vooral zullen wij ons verdiepen in de nieuwe wet op de mede-eigendom en deze implementeren.

Verder zijn er nog enkele werken die niet tot uitvoering zijn gekomen en waarvoor nu toch een oplossing zal moeten gezocht worden

Wat mijzelf betreft, ik zal blijven waken over de staat van het gebouw, de te verrichten werken en de ermee gepaard gaande kosten.

Als slot zou ik, wat betreft de afgelopen 2 jaar, willen eindigen met de volgende zinsnede:

Wij zijn met zijn allen een weg gegaan, een weg waarin elk van ons geloofde. Soms hebben wij gearzeld maar op cruciale momenten hebben wij gekozen. De één met wat hij wist de andere met wat hij voelde en toch leidde dit op bepaalde momenten vaak tot wat geen van ons allen bedoelde

Pascal Rogiers"

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. 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 Rogiers, 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 de heer Van Belle 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 syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

In het overzicht van de financiële toestand is een foutje geslopen. In het loop van het voorbije boekjaar werd 20.000 euro van de spaarrekening van de Kbc overgedragen naar een spaarrekening bij Argenta. Momenteel staat een bedrag van 924 euro op de spaarrekening van Kbc en niet 20.924 euro. De heer Becue levert een gecorrigeerde versie van het overzicht van de rekeningen.

De heer Van Belle verduidelijkt dat er nog een verrekening te dient gebeuren met betrekking tot de verzekeringen aangegaan voor de gevelrenovatie. Hiervoor volgt nog eerstdaags een creditnota.

De schoonmaakkosten van het voorbije jaar zijn wat hoger dan vorig jaar omwille van het feit dat vorig boekjaar tijdens de gevelrenovatie er nauwelijks door de firma Greenstar werd gereinigd.

Er zijn geen verdere opmerkingen door de leden van de Algemene Vergadering waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus en de raad van mede-eigendom décharge verkrijgen over deze rekeningen.

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 Nortland voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 12,5 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 Rogiers, de heer Heerman en de heer Van Belle zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt dan ook officieel de kandidaten 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 tweede zaterdag van de maand oktober en aan de hand van een kalender van de maand oktober voor de komende tien jaar wordt de periode van 5 tot 19 oktober 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 op 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 een jurist aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen. Doordat de nieuwe wetgeving nog maar pas van kracht is en bij notarissen en advocaten de materie voor hen zelf nog niet helemaal duidelijk is stelt de syndicus 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 een jurist 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 en later in een (Bijzondere) Algemene Vergadering worden bekrachtigd. Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze.

De mevrouw De Blaere heeft in de residentie een garage ter hoogte van de Leopoldlaan en vindt het onrechtvaardig mee te betalen in bepaalde kosten (zoals bijvoorbeeld gevelrenovatie kosten) . Onrechtstreeks zou dit een wijziging van de basisakte via een notaris met een aanzienlijke kostprijs betekenen. Voor de renovatie van de voorgevel werd deze zaak reeds besproken in een Algemene Vergadering van oktober 2007. Er werd hiervoor destijds advies aangevraagd aan de diverse notarissen. De volledige discussie viel uiteindelijk terug op de woorden 'meer bepaald' en de definiëring van de kosten die specifiek niet door de eigenaars van de garage en het gelijkvloers dienen te worden betaald. De heer Van Hoo heeft zich ondertussen laten bijstaan door een advocaat en betwist de stelling van destijds. Uiteindelijk wordt er beslist om hierover te stemmen. De syndicus stelt de vraag aan de mede-eigenaars of de gemeenschap ontlasting geeft aan de mevrouw De Blaere om niet tussen te komen in de kosten van de komende gevelrenovatie.

Mevrouw Van Vreckem heeft ondertussen de vergadering verlaten.

Stemmen voor het behoud van de bepalingen van de Basisakte en de beslissingen van de Algemene Vergadering van oktober 2007 : 7.942/8.006 sten zijnde 99,2 %

Stemmen tegen : 64/8.006 sten zijnde 0.08 % zijnde mevrouw De Blaere

Na stemming blijkt dat de vraag van mevrouw De Blaere verworpen wordt. Voor de wijze van de verdeling van de kosten wordt verder de basisakte gerespecteerd. De heer Van Hoo bedankt de vergadering alvast dat zij bereid is geweest om hierover te debatteren en stemmen.

10. Openstaande rekeningen van mede-eigenaars

De syndicus vraagt een bevestiging van de procedure bij wanbetalers. De Algemene Vergadering beslist om terug te vallen op de gerechtelijk intresten die vandaag worden gehanteerd na gebruikelijke weg van een onderling gesprek en aanmaningen. De raad van mede-eigendom zal onderzoeken om dit bijkomend te verzekeren.

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

Schoonmaak

Er is een algemene tevredenheid omtrent de prestaties van schoonmaakbedrijf Greenstar. In het voorjaar werd Greenstar Groene Ster.

Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd bij AG via het makelaarskantoor Fav en Co.

Brandblusapparaten

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

Tv.-Distributie

Ondanks het vernieuwen van distributiekabels tijdens de gevelrenovatie geniet de residentie nog steeds van een voordelig gezamenlijk abonnement. De heer Becue merkt op dat bepaalde mede-eigenaars ondertussen over digitale televisie beschikken via Telenet. Om zeker te zijn dat er geen dubbel gebruik betaald wordt dient men te verwijzen naar het gemeenschappelijk abonnement van de residentie. De heer Becue bezorgt de aanwezigen een kopij van de faktuur van Telenet (aug. 2010 – juli 2011)

Opname van warm water tellers

De opname van de warm water tellers wordt uitgevoerd in eigen beheer. De heer Rogiers verwijst naar een betwisting rond het verbruik van het warm water. Er werd in desbetreffend privaat twee lekkende kranen vastgesteld. De vergadering bevestigt zijn akkoord om verder te werken zoals voorheen.

Onderhoud Lift

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

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

12. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Renovatie achtergevel met onder andere terrassen, betonnen L-ijzers en het schilderen van de gemeenschappelijke delen in het garagecomplex.

Zonder twijfel is er een eensgezindheid om de terrassen aan te pakken. Meerdere terrassen werden reeds hersteld, met andere woorden voorzien van nieuwe roofing en nieuwe betegeling. Voor alle duidelijkheid wordt gewezen op het feit dat de roofing een gemeenschappelijke kost is en de betegeling een privaatieve.

Ondertussen heeft de syndicus prijsoffertes aangevraagd bij enkele grote aannemers voor een volledige aanpak van de achtergevel met onder andere de L-ijzers, de bevloering, de balustrades en het schilderen van de gemeenschappelijke delen in het garagecomplex. Saey, De Batselaar, IBT, Mestdag en Van Huele werden hiervoor aangeschreven. De syndicus stelt de vraag hoe er een correcte prijsvergelijking kan gemaakt worden zonder een duidelijke omschrijving van de werken en het opmaken van een lastenboek.

De diverse prijsoffertes zullen bestudeerd worden door de Raad van Mede-eigendom. Het is dat de bedoeling om de werken zo snel mogelijk worden aangevat. De aanpak van het betonrot in het garagecomplex zal tegelijkertijd worden uitgevoerd. Eigenaars die wensen dat hun bevloering wordt vernieuwd dienen zich schriftelijk te melden bij de syndicus.

De Algemene Vergadering beslist uiteindelijk om in een Bijzondere Algemene Vergadering in het voorjaar de stand van zaken rond dit dossier te evalueren en eventueel een beslissing te nemen rond de uitvoering en het aanwijzen van een aannemer.

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

De residentie beschikt over een vast werkkapitaal per aandeel. De syndicus stelt voor om het bedrag van de afrekening (zonder de verrekening van het verbruik van warm water en verwarming) meteen op te vragen en in tweede fase de afrekening van de persoonlijke verbruiken door te sturen wanneer deze worden afgeleverd door Ista. De Algemene Vergadering stemt in met deze werkwijze.

De Algemene Vergadering beslist om het reservefonds verder te spijzen met een bijdrage van 1,5 euro per aandeel in de gemeenschap.

14. Rondvraag.

- Er werden onlangs opmerkingen gemaakt rond het lawaaihinder op de negende verdieping van buiten. Er wordt gesuggereerd dat het afkomstig zou zijn van het technisch verdiep (balustrades of betegeling). Er worden geen voorbarige conclusies getrokken. De syndicus zal de leveranciers van de balustrades (Lambertyn) contacteren om hierover advies in te winnen.
- Er wordt gevraagd om steeds de achterdeur dicht te trekken.
- Er zijn vaak problemen met de verwarming van de studio 9D. Pas na een goede ontluchting vanuit de studio 9A is goede circulatie mogelijk van
- Er is lawaaihinder vanuit De Zeebries. Er wordt gevraagd om dit via de gemeenschap aan te pakken. Via 101 centrale van de Politie kan tussenkomst voor geluidshinder gevraagd worden.
- De verwarmingsinstallatie (ketel, brander en mazouttank) is verouderd. Voorlopig is er geen reden tot paniek. De heer Haegeman van Renobad heeft ons gerustgesteld dat er bij een panne vrij snel wisselstukken beschikbaar zijn. Toch wordt er duidelijk gesteld dat er in de toekomst een studie zal moeten gemaakt worden over een eventuele overschakeling naar een verwarming via een condensatieketel met vernieuwing van de schouw.

15. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

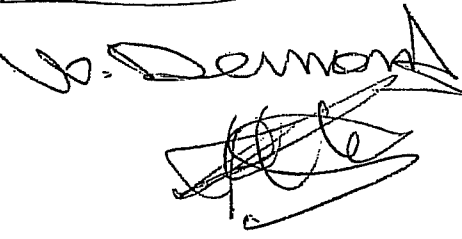
De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten omstreeks 17.30 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.


De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is zoals steeds voorzien op de tweede zaterdag van de maand oktober, zijnde zaterdag 8 oktober 2011.


M. GOETHALS


De Reuse


De Pauw


W. Demond



J. Janssens


Henni


Henni


Henni


Janssens

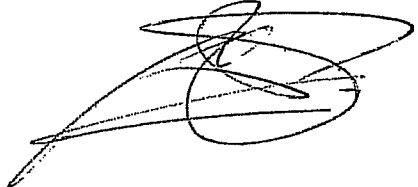

Janssens


Janssens


Janssens


Janssens

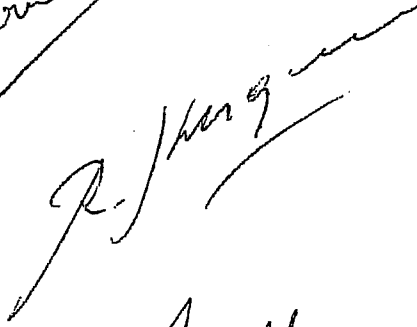

Janssens


Janssens


Janssens


Janssens


Janssens


Janssens


Janssens


Janssens

7 B