

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

7.543/10.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De syndicus opent de vergadering om 9.40 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie ORLY.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering duidt de heer Willems aan als voorzitter en de heer Becue als secretaris.

Gezien de aanwezigheid van de heer Dobbelaere wordt de volgorde van de dagorde aangepast en wordt het punt rond de gevelrenovatie (voorgevel-zeedijk) eerst behandeld.

Gevelrenovatie (Voorgevel-Zeedijk)

De heer Dobbelaere geeft nog eens kort een overzicht van de diverse problemen die zich momenteel voordoen op de voorgevel en overloopt ook de verschillende opties in afwerking.

Op 20 september ll. heeft de bouwcommissie, in het bijzijn van de heer Dobbelaere en de heer Cloet van aannemer Vanhuele het dossier rond de gevelrenovatie verder besproken. Hierna werd door de bouwcommissie een duidelijk voorkeur gegeven aan een afwerking in Marbra Plane en gaat de voorkeur naar aannemer Vanhuele wat betreft de aanbesteding van de werken.

De heer Dobbelaere geeft verdere tekst en uitleg en beantwoordt de diverse vragen.

Met unanimitieit van stemmen wordt er beslist om, niettegenstaande de bepalingen van de basisakte, de beslissingen omtrent deze gevelrenovatie te laten nemen door de mede-eigenaars van de Zeedijk, zijnde gelijk aan alle mede-eigenaars in kostenverdeelsleutel K3.

Met unanimitieit van stemmen keurt de Algemene Vergadering volgende punten goed.

De gevelrenovatiewerken worden toegewezen aan de firma N.V. Vanhuele Gbrs en uitgevoerd volgens het voorgelegde lastenboek. De werken worden aangevat op 15 september 2014.

De afwerking van de gevel wordt uitgevoerd in Marbra Plane

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het voorstel om de verloning van de heer Dobbelaere forfaitair te houden.

De definitieve keuzes rond kleur en andere afwerkingen zoals balustrades, vloeren en dergelijke zal gebeuren op een Bijzondere Algemene Vergadering in het voorjaar van 2014.

Zoals reeds besproken op de vorige vergadering wordt er beslist om de gelden voor de gevelrenovatie te verzamelen door om de vier maanden een bijdrage van 100.000 euro (volgens kostenverdeelsleutel K3) op te vragen in het reservefonds. Volgende bijdragen zullen dus opgevraagd worden op 15 januari 2014, 15 mei 2014, 15 september, 15 januari. Tot op heden hebben een aantal mede-eigenaars nagelaten desbetreffende bijdrage te betalen. De syndicus heeft, gezien er nog geen definitieve beslissing rond de gevelrenovatie werd genomen, mild toegezien op de betalingen maar zal alle niet betalende eerstdaags in gebreke stellen. De Algemene Vergadering geeft de syndicus de volmacht, indien nodig, om een juridische procedure op te starten tegen wanbetalers.

3. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en decharge 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 heeft de rekeningen en facturen van de residentie nagezien en brengt hierover verslag uit aan de Algemene Vergadering.

Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld. De leden van de Algemene Vergadering keuren de rekeningen goed en zo wordt er decharge verleend over de rekeningen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

4. Herbenoeming van de rekencommissaris en de leden van Raad van Mede-eigendom

De heer Willems wordt herverkozen als rekencommissaris van de residentie.

De heer Nicaise, de heer Willems en de heer Vanneste worden herverkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast, met handgeklap, bedankt voor hun inzet.

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

Elektriciteit

Begin 2013 heeft de syndicus het abonnement voor de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen overgedragen van Luminus naar Euphony en dit omwille van gunstigere voorwaarden. Recentelijk heeft Electrabel een voorstel geformuleerd die nog interessanter zou zijn. De syndicus volgt dit op.

Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Verzekering

Via het makelaarskantoor F. Finaut uit Oostende zijn momenteel volgende verzekeringen afgesloten : brandpolis en BA Raad van Mede-eigendom bij verzekeringsmaatschappij Mercator en BA uitbating bij AG insurance.

Brandblusapparaten

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

Onderhoud Lift

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

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

Juridische geschillen

Er is nog steeds een juridische procedure lopende tegen een mede-eigenaar die de bijdragen in het werkingsfonds en het reservefonds niet correct betaalde. De openstaande rekeningen werden reeds grotendeels betaald maar het dossier is nog niet afgesloten.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Zijgevelbekleding Leopoldlaan kant Westende

Aansluitend op wat op de vorige Bijzondere Algemene Vergadering werd besproken wordt voorlopig geen bezetting van de zijgevel voorzien aangezien de kans reëel is dat in afzienbare tijd een nieuwe residentie wordt aangebouwd.

Renovatie Stooklokaal Leopoldlaan

Niettegenstaande de bepalingen van de basisakte wordt met unanimiteit van stemmen beslist om de beslissingen omtrent dit agendapunt te laten nemen door de mede-eigenaars van de Leopoldlaan, zijnde gelijk aan alle mede-eigenaars in kostenverdeelsleutel K4.

Strikt gezien is de renovatie van het stooklokaal niet dringend of noodzakelijk. Het spreekt voor zich dat bij een vernieuwing van de verwarmingsinstallatie een hoger rendement kan behaald worden waardoor de verbruikskosten van aardgas beperkter zullen zijn.

Vooreerst stelt de syndicus de vraag aan de mede-eigenaars of er voldoende draagvlak is om over te gaan tot een renovatie van het stooklokaal. Voorlopig wordt de renovatie van het stooklokaal uitgesteld.

Modernisatie liften (Zeedijk – Leopoldlaan)

In de loop van het voorbije boekjaar werd de wetgeving rond de modernisatie van de liften gewijzigd. Niettegenstaande de nodige liftaanpassingen strikt gezien maar dienen uitgevoerd te worden voor eind 2016 wordt er toch gesuggereerd om de werken voor de liften zeedijk eventueel uit te voeren terwijl

de gevelrenovatie aan de gang is. In het reservefonds zijn de gelden voor de modernisatie reeds voorzien.

Bij een recentelijke depannage is gebleken dat bepaalde wisselstukken steeds moeilijk verkrijgbaar zijn. Gezien de sturing en op termijn ook de motor moeten vervangen worden kan men overwegen om de lift volledig te vernieuwen.

De Algemene Vergadering beslist om hiervoor de nodige prijzen op te vragen en hierover op een volgende (Bijzondere) Algemene Vergadering een definitieve beslissing te nemen.

Er wordt opgemerkt door de heer Becue dat niettegenstaande anders bepaald in de basisakte de handelsgelijklvloers reeds jaren mee betalen in de onderhouds- en investeringskosten van de lift. Net zoals in het verleden de garages plots moesten mee betalen in de algemene onkosten omdat dit ook zo bepaald is in de basisakte willen de eigenaars van de handelsgelijklvloers dat de basisakte eindelijk wordt gevolgd. De bijdrage in de gevelrenovatie zullen ook betaald moeten worden zoals vermeld in de basisakte. Het is dan ook billijk dat deze rechtlijnig worden gevolgd in verdeling van de kosten van de lift. De Algemene Vergadering gaat hiermee unaniniteit van stemmen akkoord.

Er wordt nog eens duidelijk gesteld dat de handelsgelijklvloers dan ook niet verder gebruik mogen maken van de lift.

Geluidshinder handelsgelijklvloers Leopoldlaan (kant Oostende)

Bepaalde mede-eigenaars klagen over geluidshinder afkomstig van de handelsgelijklvloers langs de Leopoldlaan. Ook omdat beide handelszaken momenteel te koop staan wil men duidelijke regels bepalen voor nu én de toekomst. De syndicus heeft hiervoor contact opgenomen met de milieuambtenaar. De raad van Mede-eigendom zal dit dossier verder opvolgen.

Onderhoud terrassen

Diverse terrassen worden niet onderhouden. Een eenvoudige poetsbeurt van de muren en balustrades met een spons maakt reeds een aanzienlijk verschil. Nu de nieuwbouwrealisatie langs de Leopoldlaan bijna afgewerkt is wordt met aandrang gevraagd aan alle eigenaars om hun terrassen eens grondig schoon te maken. Indien nodig en gewenst kan de syndicus een schoonmaak regelen voor mede-eigenaars die dit niet zelf kunnen of wensen uit te voeren.

Er wordt ook opgemerkt dat de terrassen geen vaste berging kunnen zijn voor goederen of zaken die er niet thuis horen.

Recentelijk werd de heer Vanheste van Buro Nova (die de gevelrenovatie aan de achtergevel heeft opgevolgd) uitgenodigd om de roestvlekken en barsten aan de terrassen na te kijken. Gezien de 10-jarige aansprakelijkheid van aannemer zal de Raad van Mede-eigenaars dit dossier kort opvolgen.

Elektriciteitslokaal en kelder Leopoldlaan

Reeds in het verleden werd gemeld dat het gemeenschappelijk elektriciteitslokaal niet kan aangewend worden om er persoonlijk materiaal te stallen. (geen fietsen, zetels of ander materiaal)

De batterijen van de warmtemeters moeten vervangen worden. De firma Maertens zal dit in de eerstkomende weken uitvoeren.

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

De Algemene Vergadering beslist om drie voorschotten voor het werkingsfonds op te vragen. Het eerste voorschot (van 2 euro/per aandeel of 20.000 euro volgens kostenverdeelsleutel K2) verrekend met het saldo wordt opgevraagd in oktober. Het tweede en het derde voorschot (van 2 euro volgens kostenverdeelsleutel K2) zal respectievelijk opgevraagd worden op 15 februari en 15 mei 2014.

De Algemene Vergadering beslist om het reservefonds verder te spijsen met een totale som van 10.000 euro voor de mede-eigenaars kant Leopoldlaan.

8. Rondvraag.

Er wordt gevraagd om het vrijmaken van sneeuw of ijs op de binnenkoer beter op te volgen.

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 13.35 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zondag 12 oktober 2014.

A collection of approximately 15 handwritten signatures in black ink, arranged in a loose, scattered pattern across the page. The signatures vary in style, with some being highly stylized and others more legible. Some of the more recognizable names include 'Rob', 'Ad Houten', and 'Levy'.