

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

5.092/10.000 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 10.10 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.

3. Bespreking inkomsten-uitgaven vorig boekjaar, verslag v/d controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge v/de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris v/d 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 décharge verleend over de rekeningen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

4. Herververkiezing van de syndicus

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herververkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap Becue bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Orly voor de periode van 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden hernomen.

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

De heer Willems wordt herververkozen als rekencommissaris. De heer Nicaise, de heer Willems en de heer Notte worden verkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast, met handgeklap, bedankt voor hun inzet.

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

Elektriciteit en Aardgas

Het abonnement voor elektriciteit en aardgas verloopt via Electrabel-Engie.

Schoonmaak

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

Er wordt gevraagd dat de schoonmaakploeg ook de nodige aandacht zou besteden aan het poetsen van het interieur van de lift.

Huisvuil

De huisvuilcontainer wordt opgehaald door Van Gansewinkel.

Er wordt nogmaals aangedrongen om het flessenleeggoed zelf naar de glasbol te brengen. Er werd hieromtrent recentelijk een infobord aangebracht ter hoogte van het lokaal waar het vuilnis wordt verzameld. Oude en ongebruikte fietsen dienen weggehaald te worden. Er wordt een nieuwe inventarisatie gemaakt. Niet gemarkeerde fietsen zullen na een maand weggehaald worden.

Verzekering

De verzekeringen van de residentie Orly zijn afgesloten via de bemiddeling van het makelaarskantoor F. Finaut uit Oostende. De brandpolis is afgesloten bij verzekeringsmaatschappij Baloise en BA uitbating + BA Mede-eigendom 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 liften wordt verzorgd door Schindler.

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

Er wordt beslist om de leuning in de liften kant Zeedijk weg te halen.

De Algemene Vergadering beslist om de lift te herprogrammeren zodat het collectief dalen wordt afgeschaft.

Er zal geïnformeerd worden bij Schindler of de stopknop in de liften kant Leopoldlaan kan gesupprimeerd worden en of de lift correct is afgeregeld wanneer deze overladen is.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Dakrenovatie (zeedijk) ifv isolatienormen 2020

Bij een laatste inspectie van het dak is gebleken dat er een kleine herstelling dient te gebeuren maar anders is het dak nog steeds in goede staat. Volgens de isolatienormen 2020 dient het dak echter voorzien te worden van een minimum aan isolatie. Er werden hiervoor diverse prijsoffertes bekomen. De Algemene Vergadering beslist om deze werken pas later uit te voeren maar ondertussen toch via een aparte spaarrekening een reserve op te bouwen in een reservefonds.

*Gevelrenovatie – evaluatie en stand van zaken

Tot op heden werd er nog steeds geen eindafrekening ontvangen. Bepaalde zaken zijn immers nog steeds niet geregeld. Er blijven echter maar een beperkt aantal zaken hangen.

*Conciërgerie – stand van zaken

De heer Yves Danneels die deze zaak opvolgt, werd door de syndicus ter plaatse uitgenodigd om tekst en uitleg te verschaffen over de huidige stand van zaken. Op 15 september laatstleden werd meester Coucke aangesteld door de rechtbank als curator. Wij hopen op dat het nu eindelijk snel kan afgehandeld worden zodat het opnieuw kan verhuurd worden.

*Zijgevelbekleding Leopoldlaan kant Westende

Dit punt werd eerder reeds diverse malen besproken op vorige vergaderingen.

De vraag blijft : In welke mate is de investering in een bekleding van de gevel, al dan niet met isolatie, een verantwoorde kost als er op termijn een nieuwbouwconstructie tegen deze gevel wordt geplaatst.

De Algemene Vergadering beslist om een doorgedreven nazicht en controle van de gevel uit te voeren. Waar nodig zal de gevel hersteld worden.

Aanvraag van GLV West – Leopoldlaan om vrijgesteld te worden van alle kosten mbt het onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijk verwarmingsinstallatie – Leopoldlaan

De mede-eigenaar van het handelspand “AGW”, kant Leopoldlaan kant Westende heeft bij e-mail van 24 september jl. (waarvan een kopij aan onderhavig proces-verbaal wordt gehecht) de vraag gesteld te worden vrijgesteld in de kosten van de verwarmingsinstallatie, aangezien hij gebruik zou maken van een soort warmtepomp dewelke achteraan op de gemeenschappelijke gevel werd geplaatst en hij aldus geen gebruik beweert te maken van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.

De vergadering verwerpt met unanimitéit van stemmen de vraag van de betrokken mede-eigenaar, en wel om volgende redenen:

1. De betrokken mede-eigenaar KAN nog steeds gebruik maken van de betrokken verwarmingsinstallatie. Dat hij dit niet doet, is hierbij irrelevant. Aangezien alle mede-eigenaars van het gebouw van de verwarmingsinstallatie gebruik kunnen maken, is het in casu niet

mogelijk een bijzondere verdeelsleutel voor de verdeling van de kosten van de verwarming te voorzien.

2. Bovendien neemt de algemene vergadering nota van het feit dat een soort warmtepomp op de achtergevel geplaatst werd (een gemeenschappelijk deel) zonder dat hiervoor enige toestemming van de algemene vergadering werd bekomen. Er werd zelfs geen vraag hiertoe gesteld. De vergadering stelt bovendien vast dat voor het plaatsen van een airco op dezelfde plaats door de rechtsvoorganger van de betrokken mede-eigenaar, evenmin een toestemming werd verleend om deze te plaatsen. De voorzitter merkt dienaangaande bovendien op dat de vorige eigenaar indertijd meerdere malen werd aangemaand zijn airco te verwijderen.

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

De Algemene Vergadering beslist om drie voorschotten voor het werkingsfonds voor het boekjaar 2016-2017 op te vragen. Het eerste voorschot van 20.000 euro of 2 euro per aandeel volgens kostenverdeelsleutel K2 wordt samen opgevraagd met het saldo van het boekjaar 2015-2016 op 15 oktober. Het tweede voorschot van terug 2 euro per aandeel volgens kostenverdeelsleutel K2 zal opgevraagd worden op 15 februari. Een voorschot van 3 euro per aandeel volgens kostenverdeelsleutel K2 zal opgevraagd worden op 15 mei 2017.

De Algemene Vergadering beslist om het reservefonds van de Leopoldlaan verder aan te vullen met een totale som van 20.000 euro. Er wordt een eerste bijdrage van 10.000 euro opgevraagd op 15 februari 2017 en een tweede van 10.000 euro op 15 september 2017.

In het kader van de dakrenovatie voor het dak van kant Zeedijk (isolatienormen 202) wordt er dus een nieuwe spaarrekening geopend en een reservefonds opgebouwd. Er wordt hiervoor een som 12.500 euro opgevraagd op 15 februari 2017.

9. Rondvraag.

De syndicus wordt gevraagd de plaatsing (en de eventuele verwijdering) van de warmtepomp door de eigenaar van het handelspand "AGW", kant Leopoldlaan kant Westende, te agenderen op de volgende algemene vergadering of in voorkomend geval een buitengewone algemene vergadering.

Ter hoogte van de eerste verdieping kant Leopoldlaan boven het raam is er duidelijke betonschade zichtbaar. De verdere aanpak met andere woorden een gevelrenovatie zal op de agenda geplaatst worden van de volgende Algemene Vergadering.

De terrassen mogen niet gebruikt worden als berging. Er mag dus niets blijvend gestald worden. Honden kunnen niet onbewaakt achtergelaten worden in een appartement.

Reeds diverse malen werd aangemaand om de achtergevels van de terrassen te reinigen. Bepaalde eigenaars blijven dit verzoek negeren. Er zal in een begeleidend schrijven hierop nog eens op gewezen worden. Duidelijke richtlijnen over bvb de lift, huisvuil en onderhoud zullen hierin ook in opgenomen worden. Deze info zal ook uitgehangen in de gemeenschappelijke delen ten behoeve van alle bewoners.

10. 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 13.00 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zondag 8 oktober 2017.