

## DAGORDE

### 1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

7.186/10.000 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 14.15u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Nortland.

### 2. Herverkiezing voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

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

Het voorwoord van de voorzitter :

*Een zonnige dag in februari 2008, prachtig weer om de nieuw gemetste muur op onze binnenkoer op te voegen. Ja, inderdaad extra werk maar zo houden we toch opnieuw wat euro's op de rekening van ons gebouw.*

*Plots een bezoek van onze syndicus, slecht nieuws, hij kreeg telefoon van de firma die onze lift onderhoud. Blijkbaar zijn er ernstige veiligheidsproblemen met onze lift en een dringende herstelling/ vernieuwing dringt zich op. Geen kleinigheid zo blijkt later, de offertes werden al doorgestuurd, o.a. de motor MOET vervangen worden.*

*Nu moet u allen weten dat uit veiligheidsoverweging onze lift jaarlijks wordt gekeurd door een onafhankelijk keuringsorganisme en niet zomaar het eerste het beste maar de wel firma Aib Vinçotte.*

*Het kwam mij dan ook vreemd voor dat er plots een "veiligheidsprobleem" was ontstaat waaraan een niet te verwaarlozen prijskaartje hing.*

*Nog dezelfde dag heb ik, gelet op de veiligheid, de technieker van onze liftinstallatie ontboden. Ik ken die man nu ondertussen al ettelijke jaren.*

*Na bezichtiging van de liftinstallatie en persoonlijke bevraging van de man bleek het probleem niet zo dramatisch te zijn als voorgesteld.*

*Een deskundige mede-eigenaar vestigde eveneens dat er een overreactie was geweest.*

*Met betrekking tot dergelijke gespecialiseerde werken vertrouwt een syndicus steeds op de firma's die de know how bezitten en die de installatie waaraan ze reeds 20 jaar werken, kennen.*

*De statuten van ons gebouw laten de syndicus zelf toe om in dergelijke gevallen onmiddellijk de nodige werken te laten uitvoeren.*

*Jammer dat sommige ondernemer hiervan proberen misbruik te maken.*

*Dit voorbeeld is geen alleenstaand geval aan de kust. Het geluk van de VME van de Nortland is het gegeven dat meerdere bewoners hun kennis en kunde willen delen waardoor we, in duidelijke tegenstelling tot andere gebouwen, weerbaarder zijn.*

*Wat betreft de lift zijn wij vandaag bijna 4 jaar verder..... en onze lift is inderdaad aan vernieuwing toe. Er moeten tegen 2013 aan onze lift eveneens werken uitgevoerd worden om in regel te zijn met een nieuw koninklijk besluit.*

*Wij gaan nu op een rustige manier prijs- kwaliteit vergelijkend tewerk gaan m.b.t. de liftrenovatie.*

*Ik hoop in de toekomst weerstand te kunnen blijven bieden aan dergelijke praktijken en hoop tevens deze lijn van controle en planning verder te kunnen trekken in de nog andere te plannen werken.*

### 3. 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.

Omwille van onder andere de conformiteit van de mazouttank werd de afrekening door gestuurd zonder afrekening van het verbruik van verwarming en warm water. Verder op de vergadering (zie punt 3)

Bepaalde eigenaars hebben nog een openstaande rekening. Samen met de openstaande rekening van enkele eigenaars die ondertussen hun appartement verkocht hebben zal voor het eind van het jaar deze dienen te worden vereffend.

Tijdens het jaar en ter voorbereiding van de Jaarlijkse Algemene Vergadering heeft de rekencommissaris de rekeningen van de residentie nagezien. Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld. Er zijn geen verdere opmerkingen door de leden van de Algemene Vergadering waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen décharge verkrijgen over deze rekeningen.

### 4. Hervervkeizing syndicus.

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke wordt herverkozen als syndicus van de Residentie Nortland aan dezelfde tarificatie (mits indexering) en dit voor een periode van 1 jaar.

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.

### 5. Hervervkeizing rekencommissaris

De heer Van Belle wordt herverkozen als rekencommissaris van de residentie.

### 6. Hervervkeizing van de leden van Raad van Mede-eigendom

De heer Heerman, de heer Van Belle en de heer Rogiers stellen zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom en worden ook door de Algemene Vergadering herverkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast, met handgeklap, bedankt voor hun inzet.

### 7. Goedkeuring van de gecoördineerde tekst van de statuten

De syndicus heeft alle mede-eigenaars een kopie bezorgd van de ontwerptekst van de nieuwe gecoördineerde statuten. De heer Becue verduidelijkt enkele nieuwe artikels. Met eenparigheid van stemmen wordt de nieuwe gecoördineerde statuten goedgekeurd. De syndicus bezorgt begin januari alle mede-eigenaars een kopij (in A4 formaat) van de vernieuwde basisakte. Alle drukwerkkosten zijn ten laste van de gemeenschap.

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

#### Schoonmaak

De schoonmaak van de gemeenschappelijke delen wordt verzorgd door het schoonmaakbedrijf Groene Ster.

## Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd bij AG Insurance via het makelaarskantoor Fav en Co. Er is tevens een BA uitbating voorzien voor de raad van Mede-eigendom en BA rekencommissaris voor de heer Van Belle als rekencommissaris.

## 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 Kone.

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

## 9. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

### \*Renovatie achtergevel (met o.a. terrassen en I-ijzers)

De aannemers Saey, Batselaar, Ibt, Van Huele, Mestdag hebben vage prijsoffertes of geen prijsoffertes opgemaakt. Diverse studiebureau's werden gevraagd hun tarificatie door te geven voor het opvolgen van een renovatie van de achtergevel. Uiteindelijk heeft de heer Becue een aannemer gevonden die bereid is om de terrassen te vernieuwen aan te pakken zonder gebruik te maken van stellingen. Eigenaars zullen door de syndicus aangeschreven worden om al dan niet de werken te laten uitvoeren door de voorgestelde aannemer.

De kosten met betrekking tot de roofing worden betaald door de gemeenschap. De andere kosten worden gedragen door de privatieve eigenaar en zullen gevorderd worden voor aanvang van de werken. Ruwgeschat worden de privatieve kosten begroot op ongeveer 1.000 euro per achterterras (6m<sup>2</sup>).

Er wordt nogmaals gewezen op het feit dat bouwtechnische een perfecte uitvoering van de waterverdichting haast onmogelijk is. Uiteraard zal getracht worden om de werken zo goed mogelijk uit te voeren volgens de regels van de kunst. De oude bergingskasten worden weggehaald. Er wordt onderzocht om een gezamenlijk uniforme oplossing te bieden aan de betrokken eigenaars.

De balustrades worden vervangen. De firma's Alu-form, Martens en Lammertyn bezorgen offertes maar zonder vermelding en enkele specifieke elementen zoals toelevering, plaatsing en afwerking.

Het betonrot ter hoogte van de lento balken boven de ramen (achterzijde) moet aangepakt worden. Op bepaalde plaatsen is de situatie ernstiger dan op andere waar geen renovatie nodig is. De afwerking van de te herstellen betonnen delen zal volgens de regels van de kunst afgewerkt worden.

### \*Aanpassingswerken lift conform KB 'Beveiliging Liften'

Er werden prijsoffertes opgevraagd bij diverse firma's. (HiQualift, Otis, Cosmolift en Kone) Een vervanging van de motor dringt zich op. Ook de sturing moet worden vernieuwd. Om een duidelijk vergelijking mogelijk te

maken moeten er bijkomende uitleg en prijzen bekomen worden over bepaalde elementen in de prijsoffertes. De vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom aangevuld met technische onderlegden om hierin de juiste keuze te maken tussen de diverse liftfirma's.

#### \*Conform maken verwarmingsinstallatie

In het voorbije boekjaar is gebleken dat de mazouttank niet conform is. Bepaalde aanpassingen zouden op termijn moeten uitgevoerd worden. Er werden reeds prijsoffertes opgevraagd om de volledige verwarmingsinstallatie te vernieuwen. Een belangrijke beslissing hierin is het al dan niet overschakelen naar een verwarmingsinstallatie op aardgas. Een degelijke studie is noodzakelijk daarom worden de nodige stappen genomen om een tijdelijke verlenging te verkrijgen om toch de installatie conform te houden.

#### \*Geluidshinder dakterras

Bij stormweer is er geluidshinder hoorbaar bij de eigenaars van de negende verdieping. Lammertyn werd gecontacteerd en deze heeft ons geadviseerd om de hechting van de alle horizontale steilen terug vast te zetten. Door bezoek ter plaatse en bij eliminatie zal verder gezocht worden naar de oorzaak. De schade aan de balustrade van het appartement 9C, aangebracht door de stellingbouwer na de gevelrenovatie, dient nog hersteld. De nodige stappen zullen hiervoor ondernomen worden.

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

De eindafrekening van het boekjaar 2010-2011 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. In de loop van de maand november wordt de verbruikkosten afgerekend. De Algemene Vergadering beslist om twee bijdragen van telkens 1,50 euro per aandeel op te vragen om het reservefonds te spijzen. Deze bijdragen worden respectievelijk op 15 januari en 15 mei 2012 opgevraagd. De gelden van de spaarrekening van Argenta worden na Nieuwjaar overgedragen naar de rekening van de Kbc.

#### 11. Rondvraag.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen

#### 12. 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 16.30 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zaterdag 13 oktober 2012.

A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in a roughly circular pattern at the bottom of the page. The signatures are of various styles, some appearing to be initials or full names. The names 'Henri Bergman' and 'J. Baller' are partially legible among the signatures.