

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

8.463/10.000 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 9.45u. 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 Smets aan als voorzitter en de heer Becue als secretaris. De heer Smets verwelkomt in het bijzonder de nieuwe eigenaars van de residentie.

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.

De rekencommissaris heeft de rekeningen en facturen van de residentie nagezien en brengt hierover verslag uit aan de Algemene Vergadering.

Er wordt tekst en uitleg gegeven over de verrekeningen van het warm water en chauffage verbruik. Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld op de rekeningen. De leden van de Algemene Vergadering keuren de rekeningen goed en zo wordt er ook décharge verleend aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

4. Herverkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Nortland voor de periode van 3 jaar. Het ereloon wordt aangepast en bedraagt 15 euro per appartement per maand en 1,65 euro per garage per maand. (weliswaar geïndexeerd). De syndicus verduidelijkt nogmaals dat de inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

5. Herverkiezing rekencommissaris en leden van Raad van Mede-eigendom

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

De heer Van Belle en de heer Smets worden herverkozen 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

Begin 2014 werd het abonnement voor de elektriciteit en aardgas van de gemeenschappelijke delen overgedragen van Euphony naar Electrabel omwille gunstigere voorwaarden die konden verkregen worden.

Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Er komt een betere opvolging voor het poetsen van de trapzaal.

Verzekering

Via het makelaarskantoor Fav en Co zijn momenteel volgende verzekeringen afgesloten : brandpolis en BA uitbating, BA Raad van Mede-eigendom en BA rekencommissaris en dit allen bij de verzekeringsmaatschappij AG Insurance,

Brandblusapparaten

Het nazicht en onderhoud van de brandblusapparaten wordt verzorgd door de firma NV The Belgian. De ontbrekende brandblussers werden reeds geplaatst. De nodige pictogrammen zullen eerstdaags ook opgehangen worden.

Onderhoud Lift

Het onderhoud van de lift wordt na de vernieuwing van de lift verzorgd door Schindler. De technische controle van de lift zal zesmaandelijks nog altijd uitgevoerd worden door Aib Vinçotte. Ten titel van informatie wordt er nog eens meegedeeld dat de werken voor de vernieuwing van de lift wordt aangevangen op 12 november aanstaande. De werken zullen ongeveer 4 à 6 weken duren. De eigenaars die hun appartement verhuren worden gevraagd om dit ook te melden aan hun huurders. Er wordt ook gevraagd om de fietsen in die in fietsenberging staan om die te verplaatsen ofwel in een garage of in het lokaal onder de helling naar de garages toe of (indien het niet anders kan) in het tellerlokaal.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

*Voegwerk ter hoogte van binnenkoer

De Algemene Vergadering beslist om het voegwerk van de muren langs de straatkant te herstellen. Ook een aantal tegels die losliggen op de binnenkoer en waar het voegwerk is uitgesleten zullen aangepakt worden. Deze werken zouden in eigen beheer uitgevoerd worden.

*Betonrot garages

Nadat ook een andere garage werd beveiligd moet er een oplossing gevonden worden voor de betonherstelling in alle privatieve garages. Er wordt nog eens op gewezen dat de herstelling ter hoogte van de helling geen eenvoudige zaak is.

In eerste instantie wordt een inventarisatie opgemaakt van de toestand door eerst de slechte stukken weg te kappen. Daarna zal geëvalueerd worden hoe deze zaak verder zal aangepakt worden. Ofwel worden de werken uitgevoerd in eigen beheer ofwel worden er professionele experts bijgehaald.

*Geluidshinder ter hoogte van dakappartement

De laatste jaren zijn er bij regelmaat opmerkingen gemaakt door de eigenaars van de onderliggende appartementen op de negende verdieping kant zeedijk. AIB Vinçotte werd gecontacteerd om duidelijkheid te scheppen in deze problematiek maar voorlopig bieden zij geen duidelijke of concrete oplossing. Er zijn verschillende oorzaken mogelijk. Bijvoorbeeld de horizontale steilers van de balustrades en de aanhechting aan de betonnen structuur. Er zal met de leverancier van de balustrades, Lammertyn, contact opgenomen worden om de horizontale steilers van de balustrades vast te zetten en eventueel extra steunen te plaatsen. Er worden een aantal testen uitgevoerd om na te gaan welke aanpassingen effectief een effect hebben op het lawaaihinder.

*Schilderen achtergevel

De Algemene Vergadering beslist om de zijmuren te laten schilderen.

Voor het schilderen van de plafonds en de kopse kanten van de terrassen zullen er bijkomende offertes aangevraagd worden. De Algemene Vergadering geeft zijn akkoord en vertrouwen aan de Raad van Mede-eigendom om in dit dossier te handelen als goede huisvader.

*Verlichting

De Algemene Vergadering gaat akkoord om de gemeenschappelijke delen te voorzien van nieuwe armaturen via Led-verlichting met sensor en noodverlichting.

Er zal in eigen beheer in het garagecomplex een aftakdoos in iedere garage geplaatst worden waarop een lichtpunt en elektriciteit voor een garagepoort kan aangesloten worden door de betrokken mede-eigenaar.

Er wordt geen bijkomende elektriciteitsteller geplaatst maar wel een forfaitaire bijdrage aangerekend van 15 euro per jaar voor de betrokken eigenaar.

8. Regeling en afwerking achterterrassen

Niet alle terrassen werden correct afgewerkt. Er zijn correcties uit te voeren om de aansluiting naar de ramen beter af te werken. De distributieleidingen moeten aangepakt worden. De regenafvoeren moeten geschilderd worden.

De niet betaalde gelden aan aannemer Zonnekeim zullen aangewend worden om hiervoor de nodige herstellingen uit te voeren in eigen beheer en dit voor alle herstellingswerken.

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

De eindafrekening van het boekjaar 2013-2014 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Voorlopig worden er geen extra gelden opgevraagd om het reservefonds verder te spijzen.

10. Rondvraag.

De heer Pellens wordt nog eens bedankt voor zijn tussenkomst voor het maken van bergkasten voor bepaalde eigenaars.

11. 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 12.40 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op de tweede zaterdag van de maand oktober 2015, zijnde 10 oktober 2015 voormiddag.

