

## DAGORDE

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

8.261/10.000sten 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 Nortland. Ter nagedachtenis wordt er een korte stilte gehouden bij het overlijden van mevrouw Rita Ghesquière.

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

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

### 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 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. Benoeming rekencommissaris en leden van Raad van Mede-eigendom

De heer Smets wordt verkozen als rekencommissaris van de residentie.

De heer Pieters, de heer Van Belle en de heer Smets worden verkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden, met handgeklap, bedankt voor hun inzet.

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

#### Elektriciteit en Aardgas

Eind 2017 werd er na onderhandelingen met Engie-Electrabel betere voorwaarden verkregen voor het een abonnement voor elektriciteit en aardgas.

#### Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Jama eco-cleaning staat in voor het onderhoud van de residentie. In het tellerlokaal werd er een af te tekenen to-do lijst uitgehangen. Tijdens de zomer verliep de schoonmaak wel niet steeds volgens het afgesproken programma. De Raad van Mede-eigendom volgt samen met de syndicus de zaak op. Indien nodig krijgt zij de toestemming van de Algemene Vergadering om een ander schoonmaakbedrijf aan te stellen.

#### Brandblusapparaten

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

#### Onderhoud verwarmingsinstallatie

Het onderhoud en nazicht van de cv-installatie wordt uitgevoerd door Marc Haegeman.

#### Onderhoud waterverzachter

De firma H2O Verbanck-Vermandele staat in voor het onderhoud van de waterverzachter.

## Verzekering

De verzekeringen van de residentie zijn afgesloten via de bemiddeling van het makelaarskantoor Fav en Co. De brandpolis, BA uitbating, BA Raad van Mede-eigendom en BA rekencommissaris zijn allen afgesloten bij de verzekeringsmaatschappij AG Insurance.

## Onderhoud Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door Schindler.

De technische controle van de lift zal zesmaandelijks nog altijd uitgevoerd worden door Aib Vinçotte.

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

### Werken thv dakappartement

#### • Vervangen van de lintelen kant Zeedijk

Op basis van de begeleidende nota dat werd opgemaakt door ABG Betonconsultants werden er prijsoffertes bekomen. De Raad van Mede-eigendom stelt voor om de werken uit te besteden aan Maarten Dutry. Het is de bedoeling om de kosten van verticaal transport te beperken door deze werken af te stemmen met de andere uit te voeren werken thv het dakappartement.

#### • Aanpassing/wijziging balustrades (geluidshinder thv 9de en 10de verdieping)

Ondanks de diverse pogingen die ondernomen werden om de geluidshinder weg te werken, met onder andere het plaatsen van bijkomende verticale steilers, blijven er klachten van lawaai.

Het plaatsen van bijkomende steunen biedt geen 100 % garantie als oplossing. Bovendien is een goede oplossing rond de waterverdichting rond deze steunen niet evident. Er wordt ook opgemerkt dat de huidige balustrade ook niet voldoet aan de huidige wetgeving (vooral de opening onderaan en de hoogte)

De Raad van Mede-eigendom heeft een nieuw voorstel uitgewerkt en ondertussen ook voorgelegd aan de betrokken mede-eigenaar, de heer Ghesquière.

De huidige balustrade wordt vervangen door een glazen balustrade met indien nodige bijkomende steunen aan de buitenzijde. De balustrade wordt gemonteerd op de volle muur van de voorgevel en eventueel voorzien van een bijkomende betonnen kader.

De meerprijs voor glazen balustrade ipv een verticale balustrade wordt gedragen door de heer Ghesquière.

Er wordt ook opgemerkt dat de resterende faktuur voor het materiaal voor de reeds eerder dit jaar uitgevoerde aanpassingswerken nog steeds niet werd ontvangen en dus ook nog niet voldaan werd.

#### • Renovatie dakbekleding (isolatienormen 2020)

De diverse offertes werden bestudeerd en de Raad van Mede-eigendom heeft Dt Roof weerhouden als aannemer om de werken te laten uitvoeren.

Er wordt gekozen voor een uitvoering type 'warm dak' via roofing voor zowel voor de voorzijde als achterzijde. Om voldoende hoogte te halen of beter isolatie kunnen te plaatsen wordt alles weggehaald tot op de hellingschape. Indien toch ook de hellingschape zou moeten weggehaald worden dan zal er minstens rekening moeten gehouden worden met een meerprijs van 7.600 euro.

Ook hier is het bedoeling om via de juiste onderlinge afspraken en organisatie met de andere werken de kosten van verticaal transport te minimaliseren.

Er wordt nogmaals herhaald dat de kosten voor het weghalen en terugplaatsen van de bevoering ten laste zijn van de eigenaar van het dakappartement is.

De bovenvermelde investeringen zullen gefinancierd worden vanuit het reservefonds.

- Zijgevelbekleding (schalies) inclusief isolatie

De zijgevel kant Oostende is momenteel voorzien van schaliewerk uitgevoerd in asbest materiaal. De vernieuwing van deze bekleding kan het best ook samen uitgevoerd worden met het voorzien van isolatie.

Omdat deze werken niet dringend zijn en er ook nog geen isolatienormen hieromtrent bestaan worden deze werken voorlopig uitgesteld.

### Stooklokaal – platenwarmtewisselaar

Begin dit jaar (februari) heeft er zich een probleem voor gedaan met betrekking tot een ketelblok en werd deze uiteindelijk vervangen. Na herhaaldelijk aandringen bij de heer Haegeman werd uiteindelijk kort voor de vergadering eindelijk de schriftelijke bevestiging verkregen dat deze kost zou gecrediteerd worden bij het plaatsen van een warmtewisselaar.

Om terug een zelfde defect op deze ketelblok in de toekomst te vermijden wordt er voorgesteld om een platenwarmtewisselaar te voorzien. De Algemene Vergadering geeft hiervoor zijn akkoord.

### Brandbeveiliging stooklokaal

De Algemene Vergadering beslist om een brandwerende deur van 1 uur te voorzien ter hoogte van de inkomhall (eventueel indien nodig ook ter hoogte van het tellerlokaal). Zo worden de ruimtes rond het stooklokaal als één geheel beschouwd en moeten er geen andere grotere kosten gemaakt worden om de brandveiligheid rond stooklokaal conform te zetten.

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

De eindafrekening van het boekjaar 2017-2018 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Er wordt beslist om een bijdrage van 15.000 euro op te vragen om het reservefonds verder te spijzen. Deze bijdrage zal opgevraagd per 1 maart 2019.

### 8. Rondvraag.

Op diverse plaatsen in de trapzaal blijft de verlichting dag en nacht branden. Dit zal doorgegeven worden aan de aannemer om dit op te lossen.

Ook de verlichting buiten ter hoogte van het gelijkvloers zal aangepakt worden.

Er zal nagekeken worden of de bevoering voor de inkom kan gereinigd worden.

Ter hoogte van de kelderverdieping is er een klein lokaal. Sommige bewoners hebben er blijkbaar hun fietsen gestald en zelfs vast geankerd in de muur. Het slot van dit lokaal zal aangepast worden.

Hetzelfde slot als deze van de inkom zal gemonteerd worden. Om voldoende fietsen te kunnen stallen wordt er wel gevraagd om de fietsen niet verder vast te ankeren in de muur. Indien mogelijk zal er een fietsrek geplaatst worden om zoveel fietsen te kunnen plaatsen.

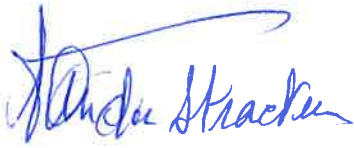
De aanpak van de tussenpanelen verloopt schroef. Aannemer Desender heeft wel een aangepaste offerte bezorgd maar die is vrij duur. Er is ondertussen gezocht naar een alternatief, namelijk een aannemer die aluminium verwerkt met de juiste renolit folie en die wel vanuit de appartement kan werken. Zo is de hoge kostprijs van een dure hoogwerker misschien te vermijden.

De ruimte naast de trappen aan de achterdeur zou vrij gehouden worden voor mensen met een beperking die er hun materiaal kunnen stallen.

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 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 2019, zijnde 12 oktober 2019.

  
André Strackx



~~Vandeweyer~~





~~M. Heesters~~



~~Caruana~~

~~Reygers~~



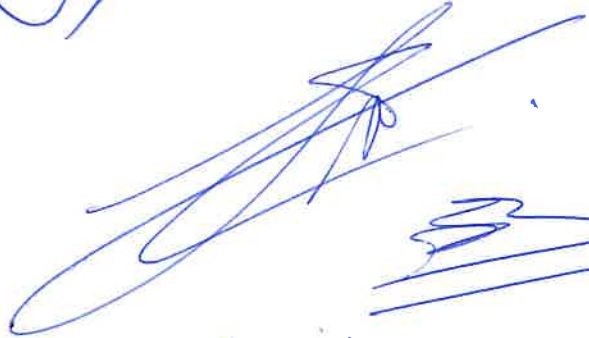






~~Mercier~~

~~de Sutter~~



~~Henri Rogiers~~



~~Yves Laet~~