

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

6.819/10.000 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. In het bijzonder worden De heer en mevrouw Thijs-Gomers voor het appartement 6B en de heer en mevrouw Notte voor het appartement 1B als nieuwe eigenaars hartelijk welkom geheten.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering duidt de heer Houben 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, de heer Hooft, 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. Herverkiezing van de syndicus

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van Agentschap Becue bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke aldus vertegenwoordigd door de heer Peter Becue als syndicus van de Residentie Orly voor de periode van 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden hernomen. De buitengewone opdrachten worden aangerekend aan 50 euro/uur. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen wordt getaxeerd aan 100 euro aan de verkopende partij.

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

De heer Lamote, de heer Van Parijs en de heer Houben worden benoemd als lid van de Raad van Mede-eigendom. De heer Hooft wordt samen met de heer Houben verkozen tot rekencommissaris.

6. 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.

Huisvuil

Van Gansewinkel is ondertussen Renewi geworden. Naast de huisvuilcontainer staan er nu ook twee containers voor PMD en één voor papier en karton. Er wordt stellig gevraagd om het volume van PMD zoveel als mogelijk te beperken vooral het in de container te gooien. In loop van de maand november wordt het badge-systeem geïnstalleerd en zal het huisvuillokaal dus nog enkel toegankelijk zijn met een badge.

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

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

Het onderhoud van de liften wordt verzorgd door Schindler.

Vorig jaar werd er verkeerdelijk gecommuniceerd dat de liften kant Zeedijk vallen onder een omnium contract.

Ondanks een opgedrongen vernieuwing van de deurmodule aan de lift CD in februari blijven beide nieuwe liften (kant Zeedijk) problemen vertonen met betrekking tot een correcte deursluiting. Er werd afgesproken met Schindler om nog voor de herfstvakantie alle liften na te zien.

Blijven de problemen aanhouden dan krijgt de Raad van Mede-eigendom de volmacht om eventueel het onderhoud van de liften door een andere liftfirma te laten uitvoeren.

Begin november zal er een alu-plaat geplaatst worden thv de beschadigde delen in de nieuwe liften (kant Zeedijk).

De huurder van de conciërgerie,

Mevrouw Martin heeft haar huur opgezegd omwille van gezondheidsredenen. Ze heeft vernomen dat ze terminaal is en gaat daarom bij haar dochter gaan inwonen voor verzorging.

Ondertussen is er reeds een nieuwe huurder gevonden die de conciërgerie zou huren vanaf 1 november. Er wordt een brandwerende deur voorzien ter hoogte van de conciërgerie.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Betonrot garage 5 – Dakbedekking garage 1-5

Er werd redelijk wat betonrot opgemerkt in garage 5. De oorzaak is waarschijnlijk te wijten aan het feit dat de garage lange tijd vrij vochtig heeft gestaan terwijl deze de ganse tijd gesloten bleef. Er komt water binnen via de gaten op de zijmuur van de garage die zorgen voor de afwatering thv de ramen van de conciërgerie. De syndicus heeft advies kunnen bekomen van de heer Snoeck van het technisch bureau Konstant. Ook dakwerker Dt Roof werd er bijgeroepen. Hij heeft een voorstel uitgewerkt om de afwatering en de verdichting van het stukje dak aan te passen.

Dt Roof heeft echter ook gewezen op de slechte kwaliteit van de roofing van de vijf garages (1-5). Meer zelfs, bij het recentelijk opkuis van dit dak is gebleken dat er zich een redelijke grote waterballon bevindt boven garage 1. Een dringende aanpak is vereist. De dakbedekking van garages 1 tot 5 werd jaren geleden al eens vernieuwd en de kosten werden toen gedragen door de vijf betrokken mede-eigenaars. Zelfde regel werd ook toegepast voor de herstelling van de roofing van garage 6-10.

Wat betreft de herstelling van het betonrot wijst de syndicus op het feit dat de kostprijs niet mag onderschat worden. (zie gevelrenovatie) Echter eens de belangrijkste oorzaak, het vochtprobleem, is aangepakt kan een relatief éénvoudige aanpak misschien wel voldoende zijn. De belasting is vrij laag en is ook geen probleem mbt de stabiliteit. Om de kosten zoveel als mogelijk te beperken is de heer Notte bereid om de herstelling zelf uit te voeren.

Parlofonie/videofonie – Zeedijk

Er werden prijsoffertes bekomen van Electro Service, Peter Verstraete, GK Home Projects en IV Projects. De Raad van Mede-eigendom heeft een vergelijkende studie gemaakt en stelt de

Algemene Vergadering voor om de werken te laten uitvoeren door een lokale aannemer, zijnde Peter Verstraete. Hij heeft ook het voordeel dat hij het gebouw kent. Hij heeft immers ook de gemeenschappelijke elektriciteitskast aangepast tijdens de liftrenovatie.

De Algemene Vergadering gaat hiermee akkoord.

De mede-eigenaars hebben de keuze tussen een parlofoon, een videofoon met hoorn en een videofoon handsfree.

Samen met het versturen van verslag van de AV zal een bevraging meegestuurd worden om te polsen naar de keuze.

De Raad van Mede-eigendom heeft ook een vergelijkende studie gemaakt met betrekking tot het voorzien van een badge-systeem voor de voor- en achterdeur van het voorgebouw samen met het nieuwe hekken ter hoogte van het vuilnislokaal. Deze werken zullen uitgevoerd worden door AB Helmont. Ook voor dit project zullen de mede-eigenaars bevroegd worden omtrent de hoeveelheid badges die zij wensen.

Waterverzachter (voor koud water) – Zeedijk

Farys is bereid om alle watermeterseets te vervangen op hun kosten. Ook de hoofdteller. De opportuniteit doet hem dan ook voor om niet alleen het warm water te verzachten maar ook het koud water.

H2O Verbanck-Vermantdele heeft een prijsvoorstel opgemaakt. Totale kost : 10.136,78 € Behoudens Creyelman-Rossi is volledige Algemene Vergadering akkoord om een nieuwe waterverzachter te voorzien die dus zowel koud water als warm water zal verzachten.

Omvorming rijgnet – Leopoldlaan

Telenet is bereid om de omvorming van het bestaande rijgnet gratis door te voeren. De werken zouden uitgevoerd worden Gk Home Projects (Kenny Groenvynck).

Voor elk appartement zal er dus een aparte kabel voorzien worden zodat interactieve digitale televisie of internet via Telenet eindelijk mogelijk zal zijn. De bekabeling wordt geplaatst op de voorgevel en wordt afgewerkt in kabelgoten. Later kan dan bij een eventuele gevelrenovatie de kabel weggestopt worden achter de nieuwe gevelbekleding zoals dit ook zo werd uitgevoerd bij de voorgevelrenovatie van de Zeedijk.

De renovatie van het dak kant Zeedijk wordt in het voorjaar uitgevoerd door Dt Roof. Prijsoffertes van ATAB, Naessens, Roteam, Kendak, Neiryck en dus Dt Roof werden door de Raad van Mede-eigendom bestudeerd en vergeleken.

Er zal een nieuwe roofing voorzien worden en er wordt een isolatie voorzien van 10 cm.

Begin november zullen de putdeksels ter hoogte van de inrit, uitgetekend en geleverd door Metaalcomfort, geplaatst worden door Pylyser. Zoals reeds eerder werd gesuggereerd zal op termijn ook de volledige binnenkoer moeten aangepakt worden. Er werden nog geen offertes aangevraagd aangezien er het voorbije jaar andere prioriteiten waren. Voor de volgende Algemene Vergadering zal de Raad van Mede-eigendom hieromtrent een voorstel uitwerken.

8. 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 3 euro volgens kostenverdeelsleutel K2) verrekend met het saldo van het boekjaar 2017-2018 zal samen met het verslag van de Algemene Vergadering doorgestuurd worden. Het tweede en het derde voorschot (van 2 euro per aandeel volgens kostenverdeelsleutel K2) zal respectievelijk opgevraagd worden op 15 februari en 15 mei 2019.

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 en een tweede van 10.000 euro op 15 september 2019.

Er wordt ook een bijkomende bijdrage gevraagd voor het reservefonds kant Zeedijk ten belope van 10.000 euro en dit ter financiering van de nieuwe waterverzachter. Deze bijdrage zal opgevraagd worden op 15 februari 2019.

9. Rondvraag.

Sinds mei is de GDPR wetgeving van toepassing. De Raad van Mede-eigendom zal de nodige stappen ondernemen om hiermee van start te gaan.

De nummering van de verdiepingen kant Zeedijk zal dubbelzijdig voorzien worden ter hoogte van de leuning net voor de lift.

De naamplaatjes van de brievenbussen kant Leopoldlaan moeten correct bijgewerkt worden.

Ruimdienst Sanders zal ter plaatse geroepen worden om de afvoeren van de kolom van de appartementen type A kant Zeedijk te reinigen

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op de derde zaterdag van oktober, zijnde 19 oktober 2019 om 10.00u.