

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

5.380/10.000 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 10.21 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie ORLY.

Volgende nieuwe eigenaars worden in het bijzonder verwelkomd : de heer en mevrouw Declercq (App. 2C), de heer en mevrouw Lamote-Claeys (App. 7D) en de heer en mevrouw De Paepe-Theys (App. 3A)

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 kosten mbt de overladen lift Leopoldlaan (cfr. bespreking AV 2016) zullen verrekend worden via het reservefonds Leopoldlaan. 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. 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. Benoeming van de leden van de Raad van Mede-eigendom en de rekencommissaris

De heer Nicaise wenst zich niet opnieuw verkiesbaar te stellen als lid van de Raad van Mede-eigendom en ook de heer Willems is door gezondheidsredenen niet verder kandidaat.

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

De Algemene Vergadering wenst uitdrukkelijk de heer Nicaise en de heer Willems te bedanken voor hun jarenlange belangenloze inzet voor de Residentie Orly.

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

Elektriciteit en Aardgas

Momenteel loopt het abonnement voor aardgas en elektriciteit via Engi-Electrabel.

Schoonmaak

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

Huisvuil

De voorbije jaren werd de huisvuilcontainer opgehaald door Van Gansewinkel.

Na de doorlopen opzegperiode wordt er overgeschakeld naar Remondis-Depoorter. Er wordt ook een container voorzien voor PMD en Papier/karton

De Raad van Mede-eigendom krijgt de opdracht om uit te kijken om een open afsluiting te voorzien. Hierbij wordt de combinatie van een nieuw slot met bvb een badge van dit vuilnislokaal met dat van de voordeur (kant Zeedijk) ook bestudeerd.

Er wordt nogmaals opgemerkt dat de container enkel en alleen maar kan dienen voor huisvuil en niet voor grof vuil of oud meubilair. Ook de handelsgelijkvloers kunnen er hun bedrijfsafval niet deponeren.

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. Enkel in het voorgebouw is er een omnium contract voorzien. Met andere woorden alle interventies voor de liften langsheen de Leopoldlaan worden extra gefactureerd.

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

Er wordt ook nog eens herhaald dat er een extra bescherming voor het interieur van de liften ter beschikking om schade te vermijden bij grote werken en/of verhuizingen.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Dakrenovatie (zeedijk) ifv isolatienormen 2020

Er werden prijsoffertes bekomen en deze variëren van ongeveer 27.000 euro tot 37.000 euro.

De Algemene Vergadering geeft de Raad van Mede-eigendom aangevuld met de heer Notte en de heer Houben het mandaat om de meeste geschikte aannemer (prijs/kwaliteit) aan te duiden.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met een isolatiedikte van 10 cm.

Gevelrenovatie Zeedijk – (financiële) evaluatie

Iedere mede-eigenaar ontving bij de afrekening ook een afrekening voor de gevel. Samen met de afrekening voor de algemene kosten wordt de afrekening doorgestuurd voor de gevelrenovatie.

Er wordt aangedrongen bij de eigenaars die hiervoor nog openstaand bedrag hebben dat deze rekening meteen wordt geregeld. Bij niet-betaling wordt de zaak onmiddellijk juridisch opgevolgd.

Technische opmerkingen dienen schriftelijk overgemaakt te worden.

Putdeksels thv inrit binnenkoer

De Algemene Vergadering geeft zijn akkoord om de putdeksels te vernieuwen.

De verdere aanpak van de binnenkoer zal geagendeerd worden de volgende Algemene Vergadering.

Kopse kant achterterrassen

Op de vierde vierdieping kant Zeedijk werd er blaarvorming vastgesteld op de kopse kant van de terrassen. Op 17 oktober aanstaande is er een afspraak gemaakt met Buro-Nova om de situatie te bekijken. De firma Saey wenst zich hiervoor niet langer te engageren omdat zij de voorgevelrenovatie niet mochten uitvoeren.

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) werd reeds opgevraagd. Samen met met verslag zal het saldo van het boekjaar 2016-2017 opgevraagd 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 2018.

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 2018.

In functie van de dakrenovatie zal er een bijdrage van 22.500 euro opgevraagd bij de mede-eigenaars kant Zeedijk. Deze bijdrage zal opgevraagd worden op 15 februari 2018.

9. Rondvraag.

De reiniging van de achtergevel zal effectief uitgevoerd worden bij eigenaars die dit nog niet gedaan hebben in het voorbije jaar. De kosten hiervan zijn ten laste van de betrokken eigenaar.

De parlofonie (kant Zeedijk) functioneert niet zoals het hoort. Dit onderwerp wordt aangepakt door de Raad van Mede-eigendom. Vernieuwing dringt zich namelijk op. Ook ter hoogte van de conciërgerie wordt de bedrading weggehaald.

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 de derde zaterdag van oktober, zijnde 20 oktober 2018 om 10.00u.