

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

7.498/10.000 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.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

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

De heer Verest meldt dat iedere eigenaar het recht heeft om te weten wat zijn aandeel is in het reservefonds. De syndicus bezorgt een overzicht hieromtrent aan alle aanwezigen. In verrekening van de verwarmingskosten werd er rekening gehouden met de bepalingen van de basisakte waarbij 15 % van de verbruikskosten moeten verdeeld worden volgens het aantal aandelen die men heeft in de volledige gemeenschap. Deze verrekeningen zullen in de toekomst steeds zo opgemaakt worden. 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. Herbenoeming van de rekencommissaris en de leden van Raad van Mede-eigendom

De syndicus verduidelijkt dat hij het enige aanspreekpunt is voor eventuele vragen of opmerkingen. Ook wordt er opgemerkt dat er voor alle medewerking en inspanningen van de leden van de Raad van Mede-eigendom geen vergoeding is voorzien en dat dit dus volledig vrijwillig en onbezoldigd is. De heer Nicaise, de heer Willems en mevrouw Dujardin worden herverkozen als lid van de Raad van Mede-eigendom. Zij worden alvast, met handgeklap, bedankt voor hun inzet.

5. Herverkiezing van de 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 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.

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

Elektriciteit en Aardgas

Momenteel loopt het abonnement voor aardgas en elektriciteit via Electrabel. Mocht blijken dat er in de loop van het jaar gunstigere voorwaarden worden aangeboden door de concurrentie dan krijgt de syndicus de volmacht van de Algemene Vergadering om over te schakelen.

Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Er wordt nogmaals aangedrongen om het flessenleeggoed zelf naar de glasbol te brengen. In de appartementen die worden verhuurd zal er bericht worden waar het glas naar de glasbol kan gebracht worden.

Huisvuil

De huisvuilcontainer wordt opgehaald door Van Gansewinkel. Er wordt opgemerkt dat de container enkel en alleen maar kan dienen voor huisvuil en niet voor grof vuil of oud meubilair.

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.

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

Er werd een extra bescherming gemaakt om de liften te behoeden van schade bij grote werken en/of verhuizingen. Deze staan ter beschikking in het elektriciteitslokaal. Gelieve deze te gebruiken wanneer deze gelegenheid zich zou voordoen.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Evaluatie uitgevoerde werken (gevelrenovatie + liften)

De afhandeling van de schade die aangericht werd bij de montage in bepaalde appartementen (type B en C) raakt maar niet geregeld. De syndicus zal verdere stappen ondernemen indien nodig juridisch.

Er wordt tekst en uitleg verschaft voor de huidige stand van zaken in de gevelrenovatie.

Bij het openen van de voordeur duwt de deur tegen de gevel. Dit moet nagezien en mogelijk bijgeregeld worden.

Eens de gevel volledig af is zal er een Bijzondere Algemene Vergadering bijeengeroepen worden met de heer Dobbelaere die dan alles kan komen toelichten.

Inventarisatie brandwerende deuren + schilderen traphal (Blok A + Blok B)

Voordat de trapzaal wordt opgefrist en herschilderd is het toch opportuun om eerst brandwerende deuren te plaatsen voor de mede-eigenaars die dit wensen.

Hoewel de inkomdeuren van de appartementen privaatief zijn moet het uitzicht van de brandwerende deur in principe uniform zijn.

Het zou de bedoeling zijn om de deuren te schilderen in hetzelfde kleur van de trapzaal met een accent kleur thv de borstwering van de armleuning. Bij bepaalde mede-eigenaars ligt dit blijkbaar gevoelig waardoor er wordt beslist en toegestaan, als uitzondering op de algemene regel, dat de betrokken eigenaars op één en dezelfde overloop dezelfde afwijkende afwerking kunnen kiezen.

De Algemene Vergadering geeft zijn akkoord om de traphal en kelderverdieping te schilderen (zowel Zeedijk als Leopoldlaan)

Er wordt een nieuwe deur voorzien thv de conciërgerie (de eerste deur komende van de binnenkoer)

In eerste instantie zal de syndicus een ophijsting maken van alle mede-eigenaars die geïnteresseerd zijn om een brandwerende deur te plaatsen. Pas nadat alle nieuwe brandwerende deuren geplaatst zijn (te plaatsen voor eind januari 2016) zullen de schilderwerken aangevat worden (februari-maart 2016).

LED verlichting

Er wordt Led verlichting (met sensor/noodverlichting) in de traphall voorzien in blok B (Leopoldlaan). Zowel de kelderverlichting van de Zeedijk en Leopoldlaan worden bewegingsmelders voorzien maar geen nieuwe lichtarmaturen met uitzondering evenwel van de verouderde. De bestaande armaturen zullen voorzien worden van Led-lampen.

In het eerste deel van de inkomhall van blok A (Zeedijk) wordt een zelfde armatuur voorzien zoals reeds eerder in de traphall werd geplaatst. De rest van de inkomhall wordt voorzien van bewegingsmelders die de verlichting automatisch regelt.

Handelsgelijkvloers Blok B kant Westende – omvorming naar appartement

De nieuwe eigenaar van het handelsgelijkvloers langsheen de Leopoldlaan kant Westende heeft eventueel plannen om zijn pand om te vormen naar een appartement. De syndicus heeft bij de gemeente Middelkerke hieromtrent inlichtingen met betrekking tot de stedenbouwkundige verplichtingen ingewonnen en deze door gespeeld aan de nieuwe eigenaar.

Er wordt gestemd en met algemeenschap van stemmen gaat de Algemene Vergadering akkoord met een omvorming van het bovenvermeld handelsgelijkvloers naar een appartement zolang er aan alle stedenbouwkundige verplichtingen correct wordt voldaan.

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 2 euro volgens kostenverdeelsleutel K2) wordt samen opgevraagd met het saldo van het boekjaar 2014-2015 op 15 oktober. Het tweede en het derde voorschot (van 2 euro volgens kostenverdeelsleutel K2) zal respectievelijk opgevraagd worden op 15 februari en 15 mei 2016.

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 2016.

9. Rondvraag.

De huurder van de conciërgerie is recentelijk overleden. De afhandeling van het dossier lijkt niet eenvoudig aangezien de zoon het nalatenschap heeft verworpen en tot op heden ook geen stappen heeft ondernomen om het appartement leeg te maken. De Algemene Vergadering geeft de syndicus de volmacht om in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom de nodige stappen te ondernemen om het pand zo vlug als mogelijk terug verhuurklaar te zetten en het terug te verhuren.

De bewoner van het appartement 3B langsheen de Leopoldlaan veroorzaakt met regelmaat geluidshinder met zeer luide muziek. De huurder werd reeds door de syndicus hierover meerdermaal aangesproken. In de voorbije week werd zelfs hierover nog een aangetekend schrijven aan hem gericht. De syndicus raadt de betrokken mede-eigenaars aan om bij een volgend voorval de politie op te bellen en een PV te laten opmaken.

De tweede achterdeur in de kelder verdieping (kant Zeedijk) moet steeds dichtgemaakt worden.

Er wordt gevraagd om geen fietsen meer te stallen in het elektriciteitskot (Leopoldlaan)

Op bepaalde momenten, vooral in de zomer, is er reukhinder van de luchtafvoer van de nieuwe handelszaak 'Fleur de Sel'. Samen met de betrokken eigenaar zal nagekeken worden of hiervoor een oplossing kan gevonden worden.

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

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zondag 9 oktober 2016