

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

7.869/10.000 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 14.15u. 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 mevrouw Ghesquière Rita aan als voorzitter en de heer Becue als secretaris.

De heer Rogiers, de mede-eigenaar die in het verleden voorzitter was, krijgt het woord. Hij geeft een overzicht over de werkzaamheden waarmee raad van Mede-eigendom is geconfronteerd in het voorbije boekjaar. De voorgelezen tekst wordt mee gestuurd met het verslag.

Ook de heer Ghesquière krijgt eveneens het woord. Hij vraagt de Algemene Vergadering om opdracht te geven aan de syndicus om een onderzoek uit te voeren rond hechtingskwaliteit van de terrasluifel. Als er betonrot zou zijn op de kopse kant van de luifel zou deze moeten hersteld worden.

De Algemene Vergadering beslist dat de Raad van Mede-eigendom moet nagaan hoe deze problematiek rond het betonrot ter hoogte van de luifel en het plaatsen van een balustrade voor de tiende verdieping het best kan aangepakt worden. De voorgelezen tekst wordt mee gestuurd met het verslag.

De Algemene Vergadering beslist om punt 7 van de dagorde eerst te bespreken.

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. De leden van de Algemene Vergadering keuren de rekeningen goed en zo wordt er decharge verleend over de rekeningen aan de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen

4. Herverkiezing syndicus.

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke wordt herverkozen als syndicus van de Residentie Nortland en dit voor een periode van 1 jaar.

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

De heer Rogiers wenst niet langer deel uit te maken van de Raad van Mede-eigendom. Ook de heer Heerman stelt zich niet verder kandidaat.

De heer Van Belle wordt met handgeklap terug verkozen tot rekencommissaris.

De heer Smets, de heer Van Belle worden verkozen als leden van de Raad van Mede-eigendom van de residentie.

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

Elektriciteit

Begin 2013 heeft de syndicus het abonnement voor de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen overgedragen van Luminus naar Euphony en dit omwille van gunstigere voorwaarden.

Recentelijk heeft Electrabel een voorstel geformuleerd dat nog interessanter zou zijn. De syndicus volgt dit op.

Schoonmaak

Het schoonmaakbedrijf Groene Ster verzorgt, tot algemene tevredenheid het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

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.

Onderhoud Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door de firma Kone.

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

In de loop van het voorbije boekjaar werd de wetgeving rond de modernisatie van de liften gewijzigd. Concreet betekent dit voor de residentie Nortland dat de nodige liftaanpassingen strikt gezien maar dienen uitgevoerd te worden voor eind 2016. Er wordt beslist om het dossier rond de modernisatie voor te bereiden voor volgende Algemene Vergadering.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Evaluatie van de werken beslist op de vorige Algemene Vergadering

Renovatie Achtergevel

Tijdens de uitvoering van de renovatiewerken van de achtergevel door de heer Zonnekeijn zijn er verschillende problemen gerezen rond de afwerking. Er is schade aangericht aan de gemeenschappelijke delen en zelfs aan de privatieven. Er dienen aanpassingswerken te gebeuren om tot een degelijke afwerking te komen van de terrassen. Er werd een dading opgemaakt met de aannemer en dus niet alle gefactureerde sommen werden betaald. De niet betaalde gelden zullen aangewend worden om de nodige herstellingen uit te voeren in eigen beheer.

Verfraaiingswerken garagecomplex met o.a. schilderen binnenkoer, betonherstel in garages

De Algemene Vergadering beslist om de muren van de binnenkoer (in eigen beheer) te herschilderen.

Na de slechte ervaringen met aannemer Zonnekeim was het niet meer opportuun de betonherstellingen in de privatieve garages te laten uitvoeren. Er wordt gewezen op het feit dat de herstelling ter hoogte van de helling complexer is dan aanvankelijk ingeschat. Voorlopig wordt de garage van de heer Pieters verder beveiligd om op termijn naar een degelijke en definitieve oplossing te zoeken.

*Verlichting/elektriciteit in de privatieve garages.

De syndicus heeft aangepaste prijsoffertes ontvangen om in de privatieve garages verlichting te voorzien. Via een tijdschakelaar blijft het verbruik beperkt. Er wordt geen bijkomende individuele elektriciteitsteller geplaatst maar wel een forfaitaire bijdrage aangerekend van 20 euro per jaar voor de betrokken eigenaar.

Renovatie stooklokaal

Er zijn prijsoffertes verkregen van Maertens, Vermote en Haegeman Marc. Aan de hand van een powerpoint presentatie wordt tekst en uitleg gegeven door de heer Rogiers over de bestaande situatie, de voorgestelde nieuwe installatie en de prijsbestekken.

De verschillen tussen de prijsoffertes zijn vrij ruim. Bepaalde elementen neemt de ene aannemer wel op in zijn offerte terwijl de andere dit niet heeft opgenomen.

De firma Maertens en Haegeman Marc zullen gecontacteerd worden om bepaalde onderdelen uit te diepen.

De Raad van Mede-eigendom behoudt de volmacht om de uiteindelijke definitieve beslissing te nemen.

Privatieve bergkasten

Er wordt gevraagd aan de eigenaars van de studio van de hoger gelegen verdiepingen (6 tem 8) om, indien men dit wenst, een bergkast te plaatsen van het merk Suncast. Zijnde de Suncast Box Horizontal MS1250 en dit om het uitzicht zo uniform mogelijk te houden. De eigenaars van alle lagere verdiepingen worden gevraagd om dezelfde regel van uniformiteit en uitzicht trachten te respecteren. Op de eerste en tweede verdiepingen zijn er nog originele bergkasten aanwezig en kunnen deze behouden blijven.

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

De eindafrekening van het boekjaar 2012-2013 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Op 1 maart 2014 wordt een bijdrage in het werkingsfonds opgevraagd van 50.000 euro voor de totale gemeenschap van alle appartementen en studio's en dus niet voor de garages.

9. Rondvraag.

Er wordt aangedrongen bij de eigenaars die wensen een brandwerende deur te plaatsen om de uniformiteit te respecteren. Men kiest daarom misschien het best voor een schilderdeur. Deze kan dan steeds mee geschilderd worden met het kleur van de trapzaal wanneer eventueel later voor een nieuwe kleur wordt gekozen.

Mededeling door Rik Ghesquiere aan Nortland eigenaars
op algemene vergadering van 12 oktober 2013

Zoals de syndicus u liet weten heeft de vrederechter mijn verzoek om voor het technisch verdiep een uitzondering te maken qua type balustrade afgewezen. Ik heb beslist niet in beroep te gaan. Eén van de redenen is dat de vrederechter terecht aanwees dat de hechtingskwaliteit van de terrasluifel niet evident is. Inderdaad, ik zou nooit een onveilige ballustrade hebben laten installeren. Mijn voorstel vandaag is dat de algemene vergadering de syndicus opdracht geeft om te laten onderzoeken of het beton achter de 40 centimeter hoge afdekplaat aan de kopse kant van deze luifel gerot is en indien ja dat het betonrot hersteld wordt binnen de zes of acht maand vanaf vandaag. Betonrot is reeds hersteld op alle andere verdiepingen. Daarna kan met de syndicus worden overlegd over de vervanging van de bestaande oude balustrade op het technisch verdiep die gecorrodeerd is. Een voorstel kan dan worden geformuleerd voor de algemene vergadering van 2014.

Ik geef toe dat het inspannen van dit proces geen wijze beslissing was van mijnentwege. Hopelijk haal ik lessen uit deze fout. Uit respect voor de mede-eigenaars heb ik vrijwillig de financiële kosten van uw advocaat op mij genomen. Met een aantal stellingen door de syndicus naar voren gebracht in naam van de mede-eigenaars in de loop van dit proces ga ik niet akkoord. Door dit rechtsgeding evenwel achter mij te laten betuig ik mijn bereidwilligheid met alle mede-eigenaars, zonder uitzondering, constructief te helpen zoeken hoe we best de gezamenlijke problemen van Nortland kunnen oplossen.

Ik vraag dat de tekst van deze mededeling aangehecht wordt aan het verslag van de vergadering en er deel van uitmaakt.