

## DAGORDE

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

6.905/10.000 stemmen van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De voorzitter opent de vergadering omstreeks 9.40u. en heet alle mede-eigenaars en in het bijzonder de nieuwe eigenaars van het appartement 5A, de heer en mevrouw Fauvillé van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Orly.

### 2. Korte uitleg over de gewijzigde wet op de mede-eigendom

De syndicus, de heer Becue, geeft de aanwezigen tekst en uitleg over enkele belangrijke wijzigingen uit de nieuwe wet op de mede-eigendom die van kracht is sinds 1 september. Mede-eigenaars kunnen op eenvoudig verzoek bij de syndicus een brochure verkrijgen met de wettekst.

### 3. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergaderingen, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De gewijzigde wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Algemene Vergaderingen voortaan moet worden voorgezeten door een mede-eigenaar. Logischerwijze wordt de vraag gesteld aan de heer Vanneste, huidige voorzitter van de residentie. Hij is bereid deze taak verder op zich te nemen en de leden van de Algemene Vergadering benoemen hem dan ook tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Algemene vergadering stelt respectievelijk de heer Willems en de heer Becue aan als rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering.

### 4. 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 heer Becue geeft alle aanwezig hun persoonlijke afrekening die per vergetelheid niet werd meegestuurd met de uitnodiging en afrekening. Er wordt nogmaals uitdrukkelijk gevraagd om het glas naar de glascontainer te brengen.

Op 4 september laatstleden werd in voorbereiding van de Jaarlijkse Algemene Vergadering samen met de heer Vanneste, de heer Willems en de heer Nicaise een Raad van Mede-eigendom gehouden, waarbij traditioneel de rekeningen van de residentie worden overlopen en gecontroleerd. Er konden geen onregelmatigheden worden vastgesteld. Er zijn geen verdere opmerkingen door de leden van de Algemene Vergadering waardoor de rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen verkrijgen décharge over deze rekeningen.

### 5. Bevestiging benoeming syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie <sup>ORLY</sup> ~~Northland~~ voor de periode van 1 jaar tegen een kostprijs van 12,5 euro per maand per appartement en 1,5 € per garage per maand. Postzegels worden

aangerekend en de kostprijs per bijzondere Algemene Vergadering bedraagt 150 euro. De inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen zal in de toekomst getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

#### **6. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom**

De syndicus verduidelijkt dat de oprichting van een raad van Mede-eigendom in de nieuwe wet op mede-eigendom verplicht is. In navolging van de vroegere Raad van Beheer stellen de heer Vanneste, de heer Willems en de heer Nicaise zich terug kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt dan ook officieel de kandidaten als lid van de Raad van Mede-eigendom en dankt hen alvast voor hun inzet.

#### **7. Vastleggen periode van 15 dagen voor het houden van Algemene Vergadering**

Rekening houdend met de traditionele vaste datum voor de Algemene Vergadering, zijnde de tweede zondag van de maand oktober en aan de hand van een kalender van de maand oktober voor de komende tien jaar wordt de periode van 5 tot 19 oktober vastgelegd voor het houden van de Jaarlijkse Algemene Vergadering.

#### **8. Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is.**

De vergadering beslist om het bedrag waarboven mededinging vereist is vast te leggen op 10.000 euro. Gezond verstand primeert. Het belet de syndicus niet om in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom toch bij eventuele investeringskosten onder deze som diverse prijsoffertes op te vragen.

#### **9. Opstellen van gecoördineerde tekst van de statuten (basisakte – reglement van mede-eigendom - huishoudelijk reglement) : stappenplan**

De syndicus verduidelijkt dat de statuten dienen aangepast te worden voor 1 september 2011. De syndicus stelt voor om een jurist aan te duiden om een nieuw reglement van mede-eigendom en huishoudelijk reglement op te stellen. Doordat de nieuwe wetgeving nog maar pas van kracht is en bij notarissen en advocaten de materie voor hen zelf nog niet helemaal duidelijk is stelt de syndicus voor om deze zaak te laten op volgen door de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering geeft met andere woorden machtiging aan de Raad van Mede-eigendom om een jurist aan te stellen en eventueel te helpen de nieuwe tekst op te stellen. Van zodra een nieuwe gecoördineerde tekst van de statuten klaar is zal dit ter kennisgeving bezorgt worden aan alle mede-eigenaars. Deze tekst zal op de volgende Algemene Vergadering worden bekrachtigd. Alle leden van de Algemene Vergadering gaan akkoord met deze voorgestelde werkwijze en wensen niet te worden opgeroepen voor een Bijzondere Algemene Vergadering met betrekking tot deze tekst.

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

##### Schoonmaak

In het voorjaar werd Greenstar Groene Ster. Hoewel het schoonmaken van de inkomhallen soms te wensen overlaat is er toch een algemene tevredenheid. Op te volgen, zeker ter hoogte van de inkomhall van de frituur.

##### Verzekering

De residentie is momenteel verzekerd bij Mercator via het makelaarskantoor F. Finaut uit Oostende.

## Brandblusapparaten

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

## Waterverzachter

Het onderhoud van de waterverzachter wordt meestal uitgevoerd samen met de levering van zouttabletten.

Deze taak wordt waargenomen door de firma Sani-Aqua.

## Onderhoud Lift

De onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Westlift Experss die in loop van het voorbije jaar haar naam veranderde in Cosmolift.

Bepaalde verklikkerlampjes van de lift werken niet. De syndicus zal Cosmolift vragen het nodige te doen.

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

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

### Verfraaiing doorsteek en inkomhall ter hoogte van Leopoldlaan

In het voorjaar werd een deel van de doorsteek vervrij gemaakt. Deze muren zijn en blijven vochtig en kunnen niet geschilderd worden zolang deze niet droog zijn. Er dient eerst een onderzoek te gebeuren vanwaar het vocht afkomstig is. Eens duidelijk wat de oorzaak is zullen de nodige maatregelen genomen. Uiteindelijk moet er een bezetting aangebracht worden (schilderen, betegelen of met andere materie). De Algemene Vergadering beslist om voorlopig enkel het vochtprobleem aan te pakken. Tegen de volgende Algemene Vergadering zullen er duidelijke prijsvoorstellen aangeboden worden met betrekking tot de afwerking.

Met betrekking tot de inkomhallen kant Leopoldlaan heeft Dhr. Nicaise een "ontwerp" gemaakt van de beoogde veranderingen.

Na een lange zoektocht en aanvragen van diverse offertes werd een aanvaardbaar voorstel ontvangen voor het vernieuwen van de brievenbussen bij de firma Modelka. Samengevat zou het nieuwe concept de brievenbussen vervangen, lichtspots in het plafond plaatsen, hall met tegels bezetten en het plaatsen van een spiegel.

Op de vorige Algemene Vergadering werd door de mede-eigenaars enkel een akkoord gegeven met betrekking tot het vervangen van de brievenbussen. De Algemene Vergadering verklaart zich nu akkoord voor dit totaalconcept van een volledige vernieuwing.

### Aanpassingen lift volgens KB 'beveiliging liften'

Recentelijk werden diverse prijsoffertes ontvangen. Er wordt voorgesteld om in een werkgroep de diverse prijsoffertes te bestuderen en te vergelijken. In eerste instantie wordt de vraag gesteld of enkel de noodzakelijke werken volgens het KB beveiliging dienen te worden uitgevoerd, of als er eventueel reeds andere aanpassingen dienen uitgevoerd te worden (bijvoorbeeld vernieuwen van de motor, renovatie van interieur..)

Op de volgende Algemene Vergadering zullen de conclusies van deze werkgroep aan de mede-eigenaars geformuleerd worden.

Deze ramen en deuren zijn dringend aan vervanging toe. Hiervoor werden diverse prijsoffertes aangevraagd. De Algemene Vergadering verklaart zich akkoord om deze werken uit te voeren.

**12. 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 werd reeds opgevraagd in september. Het saldo van het voorbije boekjaar zal opgevraagd of terugbetaald worden eind oktober en het tweede en het derde voorschot zal respectievelijk opgevraagd worden op 15 februari en 15 mei 2011.

De Algemene Vergadering beslist om het reservefonds verder te spijzen met een totale som van 15.000 euro voor de mede-eigenaars kant Leopoldlaan en 15.000 euro voor de eigenaars kant Zeedijk. Dit bedrag zal samen met het tweede voorschot zijnde 15 februari opgevraagd worden. Om de aanpassingswerken aan de lift verder te bekostigen zou volgend boekjaar een laatste schijf van 20.000 euro voor de mede-eigenaars van kant Leopoldlaan en 15.000 euro voor de mede-eigenaars van kant Zeedijk opgevraagd worden.

**13. Rondvraag.**

- Mevr. Coucke heeft last van de afzuiginstallatie van beide handelsgelijkvloersen kant Leopoldlaan. De raad van mede-eigendom is niet bij machte om hiervoor een oplossing te bieden. Mevr. Coucke wordt aangeraden individuele stappen hiervoor te ondernemen bij de milieu dienst van de gemeente Middelkerke.
- Mevr. Breye-Dujardin van de eerste verdieping Leopoldlaan kant Sultan vraagt om de sigarettenpeuken niet door het raam te gooien om zo de terrasjes netjes te houden!
- Ook het afdak boven de garages moet dringend eens schoon gemaakt worden. De syndicus zal dit in orde laten brengen.

**14. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.**

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten omstreeks 12.50 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is zoals steeds voorzien op de eerste zondag van de maand oktober, zijnde zondag 9 oktober 2011.

4