
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie NORTLAND
gehouden op zaterdag 23 mei 2009
in Taverne Ter Duinen te Middelkerke

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst, afgifte van de volmachten en aanduiden van stemopnemers

6.572/10.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

Met enige vertraging wordt de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Nortland omstreeks 14.10 uur geopend. De voorzitter, de heer Rogiers, verwelkomt alle aanwezige eigenaars. Hij meldt dat de heer en mevrouw Henri-Carobbio de nieuwe eigenaars zijn van studio 6B en dat de heer en mevrouw Dekegel-De Cock het appartement 2C gekocht hebben van de familie De Clercq. Verder deelt de heer Rogiers mee dat er jammer genoeg enkele mede-eigenaars van de Residentie Nortland zijn overleden. Zo zijn de heer De Raedemaecker van appartement 4C, de heer De Clercq van appartement 2C en de heer Verhulst van garage 17 spijtig genoeg overleden.

De syndicus heet op zijn beurt alle aanwezigen van harte welkom op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Nortland.

2. Bekrachtiging van het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering (5 april 2008)

De Algemene Vergadering heeft geen opmerkingen omtrent dit verslag zodat het verslag van de vorige Bijzondere Algemene Vergadering met unanimititeit van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Toelichting en goedkeuring rekeningen boekjaar 2007-2008 en décharge van de syndicus

Met éénparigheid van stemmen worden de rekeningen goedgekeurd en wordt er décharge verleend aan de syndicus.

4. Hervervkiezing van de Raad van Beheer

Met akkoord van de Algemene Vergadering wordt dit punt uitgesteld tot na punt 7 op de dagorde.

5. Hervervkiezing syndicus

De Algemene Vergadering herverkiest de heer Peter Becue van Agentschap Becue, Zeedijk 146 in 8430 Middelkerke als syndicus van de Residentie Nortland, Zeedijk 172 in 8430 Middelkerke tot de jaarlijkse Algemene Vergadering van oktober aanstaande.

6. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene (onderhouds)contracten

Onderhoud gebouw

Er is een algemene tevredenheid omtrent de diensten van schoonmaakbedrijf Green Star. Omwille van de renovatiewerken werd er door de firma Green Star geen onderhoud uitgevoerd tussen oktober en maart. Tijdens deze werken werd het gebouw wel regelmatig schoongemaakt door mevrouw Heerman en mevrouw Lisabeth. Zij

worden hiervoor van harte bedankt met een mooie bos bloemen, gevolgd door handgeklap van alle aanwezige eigenaars.

Met betrekking tot de overige (onderhouds)contracten zijn er geen opmerkingen.

7. Evaluatie uitgevoerde renovatiewerken + toelichting en goedkeuring rekeningen

Aan de hand van een presentatie op groot scherm licht de heer Rogiers toe hoe de gevelwerken verlopen zijn. De afbraakwerken, de behandeling van het betonrot, het plaatsen van o.a. TV-distributiekabels, granieten platen, elastische voegen en balustrades worden in detail overlopen.

De verdere aanpak in de zaak rond de beschadigde ramen door aannemer Bollé wordt uitvoerig besproken. Via de correspondentie die de betrokken eigenaars reeds ontvingen, werd reeds verduidelijkt dat de aangerichte schade een privaatieve zaak is tussen eigenaar en aannemer Bollé. De Algemene Vergadering beslist om geen advocaat door de gemeenschap aan te stellen maar er wordt geadviseerd dat de getroffen eigenaars het best een beroep doen op hun rechtsbijstand van “BA Familiale” Verzekering. De heer Van Belle, bijzitter, wenst u hiervoor vrijblijvend te helpen indien nodig (zie brief van 12 juni 2009). Indien u de hulp van de heer Van Belle wenst in te roepen, wordt gevraagd om hem binnen de maand te contacteren. Uiteindelijk wordt er beslist om het openstaande saldo aan aannemer Bollé te betalen. De heer Roossens merkt op dat er een kleine verrekening zou moeten gebeuren van de houten platen die het voorplein van het gebouw hebben afgedekt. Verder wil de heer Roossens nog melden dat er geen garantie kan geboden worden door aannemer Bollé aangezien het plaatsen van de elastische voegen in eigen beheer werd uitgevoerd. Er wordt verduidelijkt dat de mede-eigenaars er bewust voor gekozen hebben om bepaalde werken in eigen beheer uit te voeren zodat het volledige kostenplaatje van alle werken veel lager is dan wanneer deze werken door een aannemer zouden uitgevoerd worden. Als bepaalde werken in eigen beheer uitgevoerd worden, verdwijnt de garantie sowieso.

Eigenaar Smets van appartement 9D en eigenaar Lisabeth van appartement 9C hebben schade geleden in hun appartement. Deze schade in hun appartement werd veroorzaakt door de renovatie van het dakterras van de technische verdieping. Door een te hoog geplaatste terrastegel kon er water binnendringen in de spouw. De precieze oorzaak van de schade in het appartement van eigenaar Lisabeth werd echter nog niet gevonden. Door een storm zijn er ook stukken van de stelling terechtgekomen op hun terras. De syndicus, de heer Rogiers en de heer Van Belle zullen de nodige stappen ondernemen om deze zaak proberen op te lossen, na ontvangst van de bestekken.

De heer Rogiers geeft alle mede-eigenaars een verantwoording van zijn gewerkte uren. De Algemene Vergadering gaat akkoord om de voorgelegde gemaakte kosten door de heer Rogiers aan te passen naar 25 euro per uur. Omtrent deze situatie zal er nog een document opgemaakt worden.

De heer Rogiers meldt dat er een aantal zaken niet werden uitgevoerd, zoals het vernieuwen van de balustrades aan de achterzijde. Het plaatsen van balustrades zou namelijk gemakkelijker kunnen uitgevoerd worden wanneer de terrasbevloeringen van alle appartementen aan de achterzijde in orde zijn. Er wordt daarom gevraagd aan alle eigenaars die een terras aan de achtergevel hebben om ondertussen hun

terrasbevloering te vernieuwen. Voorlopig zijn er namelijk nog maar weinig eigenaars die nieuwe terrasbevloering hebben voorzien. De syndicus wijst er op dat er op een vorige vergadering reeds werd overeengekomen dat mede-eigenaars de kosten voor het herplaatsen van een roofing om de terrassen waterdicht te houden kunnen recupereren van de gemeenschap.

De voorzitter concludeert dat het kostenplaatje voor alle uitgevoerde werken heel beperkt is gebleven door deze in eigen beheer uit te voeren. Momenteel is er nog ongeveer 84.000 euro in het reservefonds aanwezig om de werken uit te voeren die nog niet uitgevoerd werden.

4. Verkiezing van de Raad van Beheer

De heer Rogiers stelt zich terug kandidaat voor het voorzitterschap van de Raad van Beheer. Er zijn geen andere kandidaten. De Algemene Vergadering herverkiest de heer Rogiers met handgeklap als voorzitter van de Raad van Beheer. De vergadering dankt hem alvast voor zijn inzet voor het gebouw.

De heer Saliën en mevrouw Reygaerts stellen zich niet langer kandidaat om te zetelen in de Beheerraad. De heer Heerman en de heer Van Belle zijn bereid om als bijzitters te zetelen in de Raad van Beheer onder voorzitterschap van de heer Rogiers. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun toewijding.

Na de verkiezing van de Beheerraad ontstaat er plots wat tumult waarop de heer Rogiers de vergadering verlaat.

De Algemene Vergadering wordt om 17.20 uur afgesloten. De syndicus bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 3 oktober 2009.