
Verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Residentie Solamar I gehouden op zaterdag 5 mei 2018 in 'Ter Yde', Duinenstraat 172 te Raversijde - Oostende

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst, afgifte en nazicht volmachten

7.607/10.000 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De heer Becue heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Bijzondere Algemene Vergadering van de Residentie Solamar I en opent de vergadering om 10.15u.

2. Benoeming voorzitter en secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering

De heer Van Bunder wordt verkozen tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

De heer Becue wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Toewijzing van de werken en de aannemer op basis van de aanbesteding met verscheidene prijsoffertes

Na de goedkeuring van de meetstaat en het lastenboek werd door de heer Snoeck van Renovatiebureau Konstant prijzen aangevraagd aan 6 aannemers. Uiteindelijk hebben maar 4 aannemers prijzen aangeboden, zijnde Maarten Dutry, Aquastra, Braet en Ibt. Van Huele en Saey hebben geen offerte kunnen aanbieden.

Er is een vergelijkende prijstabel opgemaakt. Het is duidelijk dat het prijsvoorstel van Ibt merkkelijk goedkoper ligt. Het budget voor het totaal project dat op vandaag gegund is bedraagt ongeveer 180.000 euro. Hierin zitten een aantal zaken die aanvankelijk optioneel werden opgenomen in de prijsaanvraag zoals bvb de nieuwe terrasbevloering op het gelijkvloers, de bekleding van de 'voortuin' muurtjes en andere bekleding (graniet in plaats van crepi) van de gevel ter hoogte van het technische verdiep.

Het bedrijf Ibt Nv. kan ook voldoende goede referenties voorleggen.

De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord om de werken toe te wijzen aan het bedrijf Ibt Nv.

Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat logischerwijze de verdeling van de kosten mbt de gevelrenovatie gebeurt volgens de bepalingen in de basisakte.

De Algemene Vergadering is ook akkoord om tegemoet te komen in de verplaatsingskosten van de leden van de technisch comité 'gevelrenovatie' om de werfvergadering bij te wonen. Er wordt ook bepaald dat de syndicus per werfvergadering een vaste vergoeding verkrijgt van 75 euro.

De syndicus zal alle mede-eigenaars bevragen en informeren met betrekking tot de eventuele vervanging van hun privatieve ramen en rolluiken. Ofwel worden de ramen en rolluiken vervangen via de aannemer (IBT) ofwel kunnen de eigenaars dit zelf in handen nemen. Mochten de eigenaars zelf nieuwe ramen individueel wensen te plaatsen dan kunnen deze best omwille technische redenen voor de start van de werken geplaatst worden. De eigenaars worden gewezen op de technische kwaliteiten waaraan het buitenschrijnwerk moet voldoen.

Anderzijds is het met betrekking tot de plaatsing van de nieuwe rolluiken beter om deze te plaatsen na de werken.

Bestaande rolluiken kunnen gerecupereerd worden maar dienen door een aannemer van de betrokken eigenaar weggehaald worden en gestockeerd worden in de beginfase van de werken, zijnde begin oktober. De hermontage van bestaande rolluiken kunnen dan tijdens de eindfase gebeuren.

4. Vastleggen materiaalkeuzes.

Reeds in de vorige vergadering werden er reeds een aantal keuzes vastgelegd.

De Bijzondere Algemene Vergadering geeft volmacht aan het technisch comité van de gevelrenovatie, eventueel aangevuld met geïnteresseerden, om de definitieve keuzes te maken met betrekking tot graniet en afwerking evenals de afwerking van de terrassen. “Alpendurada yellow”, het type graniet dat reeds op de voorgaande vergadering werd voorgesteld, blijft het vooropgestelde soort graniet. Dit past immers ook het best bij het bestaande schrijnwerk.

5. Budgettering.

De syndicus heeft twee prijsvoorstellen ontvangen ivm financiering van het voorgevel project via een krediet bij een kredietinstelling, zijnde Korfine en KBC.

De Bijzondere Algemene Vergadering beslist om geen krediet aan te gaan voor de volledige gemeenschap.

De syndicus verduidelijkt nogmaals dat er zeker ook oplossingen kunnen aangeboden worden via uw persoonlijke bankinstelling of zelfs via Eos (hoek Blauwe Kasteelstraat-Torhoutsesteenweg te Oostende). Bij Eos kan men als gedomicilieerde (op Zeedijk 346 Oostende) mede-eigenaar een zeer gunstige lening verkregen worden.

Op de Algemene Vergadering van 24 februari 2018 werd beslist om het uitgetekende traject dat bepaald werd op de Bijzondere Algemene Vergadering van 21 oktober 2017 aan te houden maar hierbij werd de bijdrage in het reservefonds van 10.000 euro 1 juli 2018 verkeerdelijk niet meer overgenomen.

Voor alle duidelijkheid wordt hierbij nog eens de vooropgestelde financiering van de voorgevel renovatie voor de komende maanden herhaald. De vergadering gaat dus akkoord om op 7 mei '18, 1 september '18 en 1 november '18 telkens 20.000 euro op te vragen voor de volledige gemeenschap, zijnde 2 euro per aandeel. Op 1 juli '18 wordt er wel degelijk naast het voorschot van 10.000 euro in het werkingskapitaal ook een bijdrage van 10.000 euro of 1 euro per aandeel opgevraagd voor het reservefonds.

Bijkomend wordt er op 1 februari 2019 een bijdrage in het reservefonds opgevraagd van 20.000 euro op te vragen voor de volledige gemeenschap, zijnde 2 euro per aandeel.

6. Het verlenen van de toelating aan de heer Bart Bottu (app. 0001) om het klein vast raam te vervangen (thv zijn gelijkvloerse appartement) in dezelfde stijl als het groot raam (schuifraam) en om dit nieuw klein vast raam op dezelfde hoogte de laten beginnen als het nieuw schuifraam (met dezelfde opstand), dit om esthetische redenen. Dit in overleg met diegene die de gevelrenovatie zal opvolgen, zijnde de heer Karel Snoeck.

De eigenaar van het gelijkvloers appartement A/0001, de heer Bottu, krijgt van de Bijzondere Algemene Vergadering de toestemming om het klein vast raam te vervangen in dezelfde stijl als het groot raam (schuifraam) en om dit nieuw klein vast raam op dezelfde hoogte de laten beginnen als het nieuw schuifraam (met dezelfde opstand).

Het raam zal afgewerkt worden in dezelfde kleur als de ramen van de andere eigenaars, namelijk mahonie/chocoladebruin. Alle kosten en lasten hieraan verbonden en deze hieruit kunnen uitvloeien zijn ten laste van de betrokken eigenaar. Alle werken hieraan verbonden zullen steeds in overleg gebeuren met het studiebureau en aannemer die gevelrenovatiewerken opvolgen en uitvoeren. De hieraan verbonden kosten zoals de kosten van de architect en de stabiliteitsstudie zijn logischer wijze ook ten laste van de betrokken eigenaar.

7. Stand van zaken ivm de overlast door bewoner studio 5A/0501

Sinds enige tijd staat er materiaal van de heer De Muer, huurder van de studio 5A/501, in de gemeenschappelijke delen op het gelijkvloers. Omwille van het feit dat het hier gaat om een burgerlijke kwestie kan er jammer genoeg niet opgetreden worden om dit te verwijderen ook niet door bv de politie. Het einde van deze zaak is echter in zicht. Omdat de heer De Muer niet bereid

is om vrijwillig het pand te verlaten is er via een gerechtelijke procedure nu op 15 mei aanstaande een definitieve uitzetting voorzien via oa. deurwaarder en politie.
De Algemene Vergadering beslist alvast om het huishoudelijk reglement in die mate aanpassen dat alle persoonlijk materiaal dat geplaatst wordt in de gemeenschappelijke delen zal kunnen weggehaald worden. Dus ook geen deurmatten meer !

8. Rondvraag.

Er wordt gewezen op het feit dat er geen fietsen kunnen vervoerd worden via de lift.
De aandachtspunten vanuit het reglement van inwendige orde wordt terug uitgehangen.
Er zal tegen de Algemene Vergadering prijsoffertes aangevraagd worden voor nieuwe brievenbussen.
Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

9. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt hij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten om 13.05 u. Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.



enig voorbehoud: verseling kosten in sake
ontv. grondgebied en beheerskosten
meer vijf keer is naar
de syndicus.
Bert Bakker