
VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN DE
RESIDENTIE SOLAMAR I, gehouden op zaterdag 5 april 2008 in vergaderzaal van het
vakantiecentrum Ravelingen vzw, Zeedijk 290 te 8400 Oostende

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden afgegeven.

7.907/10.000 sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie SOLAMAR I zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en dus kan er bijgevolg over alle punten op de dagorde geldig worden beraadslaagd en gestemd en dit conform de bepalingen in de statuten van de VEM en artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek.

De vergadering wordt geopend.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

De syndicus overloopt het verslag van de vorige Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering heeft verder geen opmerkingen hieromtrent zodat het verslag van de vorige Algemene Vergadering met unanimitéit van de stemmen wordt goedgekeurd.

3. Goedkeuring rekeningen 2007 en décharge van de syndicus

De syndicus overloopt achtereenvolgens de opgave van de uitbatings- en investeringskosten, de overzichtstabel met de kostenverdeling voor alle mede-eigenaars en het verslag met de financiële toestand.

In verband met het waterverbruik van de gemeenschappelijke delen verduidelijkt de heer Becue dat er met firma Aqua Domo overeengekomen werd om 5% van de hoofdteller aan te rekenen voor het verbruik van de waterverzachter.

Bij het versturen van het verslag wordt het saldo van het boekjaar 2007 opgevraagd en verder wordt er telkens een voorschot opgevraagd in juni, augustus en oktober. Zoals verder beschreven staat in het verslag zal een vijfde voorschot in december aangewend worden om het reservefonds aan te vullen.

De rekeningen worden met eenparigheid van stemmen goedgekeurd en er wordt décharge verleend aan de syndicus.

4. Verkiezing van de syndicus

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE, Zeedijk 146 in Middelkerke wordt met unanimitéit van de stemmen herverkozen als syndicus van de Residentie Solamar I voor de periode van 1 jaar.

5. Verkiezing van de Raad van Beheer

De syndicus vraagt of alle leden van de Beheerraad bereid zijn om hun mandaat te verlengen. De heer Ginneberge, de heer Tackaert en de heer Van Bunder zijn bereid om verder te zetelen in de Beheerraad, zonder dat er expliciet een voorzitter wordt aangeduid.

6. Jaarlijkse evaluatie v/d verscheidene onderhoudscontracten

Onderhoud gebouw

Ondanks een aantal opmerkingen is de Algemene Vergadering bereid om terug het vertrouwen te geven aan schoonmaakbedrijf Vyvey voor het onderhoud van het gebouw. Er zal wel gevraagd worden om een schoonmaakproduct te gebruiken dat frisser ruikt, om de

koer regelmatig schoon te maken en om geen zand meer in het putje te vegen zodat extra onkosten voor het ontstoppen ervan vermeden kunnen worden. Verder zal er ook gevraagd worden om de liftdeuren extra te reinigen.

Papier en karton

De Algemene Vergadering apprecieert het enorm dat de heer Roose spontaan het karton en het papier op de juiste ophaaldata buiten plaatst en wil hem hiervoor bedanken met een vergoeding van 50 euro/jaar.

Lifttelefoon

Er zou een goedkoper abonnement voor de telefoon in de lift bestaan, namelijk de 'Discovery Line'. Na verschillende contacten met Belgacom hebben wij telkens vernomen dat het abonnement 'Discovery Line' enkel mogelijk is voor particulieren en niet voor verenigingen van mede-eigenaars.

De heer Becue meldt verder nog dat de huidige lifttelefoon reglementair is en ten laatste in 2013 dient aangepast te worden.

Uitbreiding van de brandpolis met 'Pack Building'

De verzekeringsmaatschappij heeft voorgesteld om de brandpolis van het gebouw uit te breiden met een Pack Building. Niet elk gebouw zou in aanmerking kunnen komen om te genieten van een Pack Building. Enkel de gebouwen met een goede schadestatistiek. De kostprijs voor deze uitbreiding van de brandpolis zou 258,30 euro per jaar bedragen. Een belangrijk voordeel is dat er bij de voornaamste schadegevallen geen franchise meer is, dus het volledige bedrag van de schade wordt terugbetaald, op enkele extreme uitzonderingen na. Andere uitbreidingen van de waarborgen zijn onder andere graffitibeschadiging, inhoud van de gemeenschappelijke delen, waterinsijpeling via balkon en genotsderving in geval van volledige ontoegankelijkheid, enzovoort. De Algemene Vergadering geeft haar akkoord om de brandpolis met Pack Building uit te breiden.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Inkomdeur vervangen

De heer Becue heeft enkele prijsoffertes ontvangen voor het vervangen van de inkomdeur. Deze prijsoffertes worden besproken en vergeleken. Uiteindelijk beslist de Algemene Vergadering om de werken toe te vertrouwen aan firma Sarrazijn.

Vervangen plantenbak inkomhall

Er wordt voorgesteld om de oude plantenbak in de inkomhall te vervangen door een recenter model. Na overleg beslist de Algemene Vergadering om de oude plantenbak te verwijderen en deze niet te vervangen.

Brandalarm bijstellen/aanpassen

Er wordt een voorstel geformuleerd om het brandalarm bij te stellen of aan te passen zodat deze terug naar behoren werkt. De syndicus heeft van firma The Belgian hiervoor een prijsofferte gekregen. Er zijn echter nog een aantal onduidelikheden in de prijsofferte. Er zal opnieuw contact opgenomen worden met The Belgian. Met de leden van de Beheerraad zal er dan opnieuw een voorstel uitgewerkt worden dat dan zal voorgelegd worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

8. Goedkeuring voorstel tekst met aandachtspunten voor de bewoners van de residentie + brandvoorschriften + Brandblusapparaten en alarminstallatie bij brand

De syndicus heeft een tekst opgesteld waarin een aantal aandachtspunten opgesomd worden die een leidraad zijn voor de bewoners van de Residentie Solamar I. De heer Becue zal dit document voor alle mede-eigenaars kopiëren en plastificeren. Het is de bedoeling dat dit document op het appartement blijft. De syndicus heeft ook een document opgesteld met een aantal brandvoorschriften. De Algemene Vergadering keurt het voorstel met een aantal aandachtspunten en de brandvoorschriften goed. De syndicus zal deze documenten plastificeren en in de brievenbussen van alle mede-eigenaars deponeren.

9. Plaatsen van nieuwe (pvc) ramen appartement 2B

De eigenaars van het appartement 2B zouden graag nieuwe PVC-ramen in hun appartement plaatsen. Na bespreking geeft de Algemene Vergadering haar akkoord aan de eigenaars van het appartement 2B om hun ramen te vervangen, zolang er rekening wordt gehouden met het uitzicht en de eenvormigheid van het gebouw.

10. Aanvullen van een reservefonds

In de maand december wordt een soort vijfde voorschot opgevraagd om het reservefonds van de Residentie Solamar verder aan te vullen.

11. Varia

Vochtprobleem Studio 5C

De eigenaars van de studio 5C, de heer en mevrouw Leduc-Lambert, hebben de laatste jaren een vochtprobleem in hun studio. Ter hoogte van het raam en achter het zetelbed is er zelfs schimmelvorming merkbaar. De syndicus is reeds verschillende keren ter plaatse geweest en heeft hen al meermaals doorgegeven dat het belangrijk is om hun studio voldoende te verluchten, voldoende te verwarmen en om eventueel hun dampkap aan te steken om op die manier de lucht te laten circuleren. Hij heeft ook voorgesteld om een gemotoriseerde luchtafvoer in hun badkamer te plaatsen. Na overleg met de leden van de Beheerraad werd hen ook de toestemming gegeven om een expert en/of architect aan te stellen die het probleem kan onderzoeken. Mocht blijken dat dit probleem te wijten is aan een tekortkoming van het gebouw, dan zullen de expertkosten door het gebouw gedragen worden. Maar als blijkt dat de oorzaak een privaatieve aangelegenheid is, dan moeten die kosten door de eigenaars gedragen worden. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze stelling.

Fietsenberging - extra fietshaken

Het probleem in verband met het stallen van fietsen in het gebouw lijkt van de baan. Er zijn namelijk een aantal fietshaken vrijgekomen. Er wordt gevraagd aan alle mede-eigenaars om elk slechts 1 fiets te stallen. Indien nadien blijkt dat er nog fietshaken over zijn, mag iedere eigenaar er eventueel nog een tweede fiets plaatsen, geen drie.

Bloementerras studio 0504

Het rijke bloementerras van studio 0504 zorgt nog steeds voor hinder voor lager gelegen appartementen. De Algemene Vergadering beslist om de huurder van studio 0504 nog een laatste kans te geven om een structurele aanpassing aan te brengen aan de inrichting van het bloementerras. De huurder dient namelijk een waterreservoir in de bloembak te voorzien zodat het water niet meer kan overlopen en dus in de bak blijft. Verder mogen er

ook geen bloembakken meer aan de buitenkant van het terras hangen. Op de eerstvolgende Beheerraad zal deze situatie geëvalueerd worden. Indien er blijven klachten regenen omtrent het bloementerras van studio 0504 zal de huurder verboden worden om nog langer bloemen op het terras te houden.

De Algemene Vergadering wordt gesloten. De syndicus dankt alle aanwezigen voor hun komst en hun vertrouwen.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op 18 april 2009.