
VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN DE
RESIDENTIE SOLAMAR I, gehouden op zaterdag 18 april 2009 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.

7.135/10.000 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 omstreeks 10.10 uur.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering

De syndicus overloopt het verslag van de vorige Algemene Vergadering.

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

3. Goedkeuring rekeningen 2008 en décharge van de syndicus + Budget 2009

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.

Er zullen vier voorschotten opgevraagd worden van telkens 3.500 euro. Het eerste voorschot en het saldo van 2008 zullen opgevraagd worden bij het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. De overige drie voorschotten zullen opgevraagd worden in juni, augustus en oktober. Voor het boekjaar 2010 worden de vier voorschotten terug gespreid over het volledige kalenderjaar. Het eerste voorschot zal dan opgevraagd worden in januari.

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

4. Verkiezing van de syndicus + aanpassing ereloon

De syndicus meldt dat hij zijn ereloon wenst aan te passen volgens de prijzen die momenteel toegepast worden, zijnde 12 euro per appartement per maand en 1 euro per garage of staanplaats per maand. Hiervoor zou er in stappen gewerkt worden. In het boekjaar 2009 zou een eerste verhoging doorgevoerd worden naar 10,5 euro per appartement per maand en 1 euro per garage per maand. Postzegels zullen in de toekomst ook doorgerekend worden. In 2010 wil de heer Becue werken aan 12 euro per appartement per maand. De Algemene Vergadering gaat akkoord met deze aanpassing van het ereloon van Agentschap Becue.

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE, Zeedijk 146 in Middelkerke wordt met unanimititeit 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 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. De

Algemene Vergadering gaat akkoord met deze samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun inzet.

6. Jaarlijkse evaluatie v/d verscheidene onderhoudscontracten

Verzekeringsspolis

Deze zomer heeft de verzekeringsmaatschappij gevraagd om het verzekerd kapitaal te herzien. Na een expertise werd een voorstel geformuleerd om het kapitaal en dus ook de premie aan te passen. De syndicus heeft vervolgens geïnformeerd naar een betere prijszetting van de premie. Er werd hierbij een korting toegestaan en indien de residentie schadevrij zou blijven tot april zou een tweede aanpassing van de premievoet gebeuren. Ondertussen heeft er zich echter toch een schadegeval voorgedaan in de studio op het gelijkvloers met gevolgschade in de garage eronder. Om op langere termijn van een beter financieel voordeel te kunnen genieten, werd dit schadedossier ten laste van de Residentie genomen. Dit schadedossier werd dus niet ingediend bij de verzekeringsmaatschappij. Vanaf april zal de Residentie dus kunnen genieten van een veel betere premievoet.

Technische controle lift

De syndicus heeft nagekeken in welke mate er een betere prijs kan bedongen worden voor de technische controle van de lift (BTV en AIB Vinçotte). De Algemene Vergadering geeft haar akkoord om een technische controle te laten uitvoeren door de firma die de beste voorwaarden biedt. Er dient weliswaar rekening gehouden te worden met een eventuele opzeggingstermijn van het huidige contract.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen

Aanpassingswerken brandalarminstallatie

Vorig jaar ontving de syndicus van The Belgian een nogal onduidelijke prijsofferte om een brandalarminstallatie te plaatsen. Op 3 april 2009 werd er een afspraak gemaakt met The Belgian in het bijzijn van de heer Van Bunder en de heer Becue om wat duidelijkheid te verkrijgen omtrent de situatie van de Solamar I. In de prijsofferte wordt niet alleen een alarminstallatie met sirene voorzien, maar ook het plaatsen van branddetectoren en een aanpassing van het sluitingsmechanisme van de brandkoepel op de technische verdieping. Met meerderheid van stemmen wordt de prijsofferte van The Belgian goedgekeurd. De heer Becue verduidelijkt ook dat The Belgian momenteel een brandbeveiligingspakket voor particulieren aanbiedt. Zo'n brandbeveiligingspakket bestaat uit een brandblusapparaat van 6kg (met manometer), een branddeken van 90cm bij 90cm en een optische autonome detector. Deze drie elementen worden aangeboden voor een prijs van 75 euro per pakket (inclusief BTW). Geïnteresseerden kunnen hun naam doorgeven aan de syndicus zodat de bestelling en levering gebundeld kunnen worden.

Drukknoppen kelderverdieping

De drukknoppen in de kelder om het licht te ontsteken lichten niet meer op in het donker. Deze drukknoppen in de kelderverdieping zullen vervangen worden.

Kleine schilderwerken kelderverdieping

Op het einde van de gang in de kelderverdieping dient er een stukje muur herschilderd te worden vooraleer NV Versluys met de bouw van het nieuwbouwcomplex naast de

Residentie Solamar I start. In het verleden is namelijk reeds gebleken dat er bij een vooraf bestaande situatie weinig of geen vergoeding kan verkregen worden indien er nieuwe schade ontstaat. Voor de start van de nieuwbouwwerken heeft bouwheer Versluys een plaatsbeschrijving voorzien. De syndicus zal een deskundige aanstellen om deze plaatsbeschrijving na te kijken en eventueel aan te vullen met de niet beschreven gemeenschappelijke of privaatieve delen. De plaatsbeschrijving van ieder privaatief zal dan doorgestuurd worden naar elke betrokken eigenaar. De Algemene Vergadering geeft haar akkoord hieromtrent.

Aanpassing lift volgens risicoanalyse

De heer Becue heeft reeds in het verleden aan Coopman-liften een prijsofferte gevraagd om de lift conform te maken aan het KB 'beveiliging van liften' van 09.03.03. Hij heeft recentelijk een update gevraagd van deze prijs. De aangepaste prijsofferte van 7 april 2009 bedraagt 11.933 euro exclusief BTW. De Algemene Vergadering beslist om eerst het reservefonds wat verder aan te leggen en om dan in 2011 hieromtrent een beslissing te nemen.

Plaatsen van solscreen app. 6C

De heer Luypaert, eigenaar van het appartement 6C, wenst een solscreen (zonneluik) te plaatsen. De Algemene Vergadering heeft geen bezwaar hieromtrent. Deze kost dient uiteraard privaatief door de eigenaar gedragen te worden.

8. Aanvullen reservefonds

Er zal in december een bijdrage voor het reservefonds opgevraagd worden van 3.000 euro.

9. Varia

Er wordt aangedrongen om het vuilnis altijd tijdig buiten te plaatsen in de correcte (groene) vuilniszakken van Stad Oostende. Er mogen dus géén vuilniszakken van de gemeente Middelkerke gebruikt worden! Het vuilnis wordt wekelijks op maandagmorgen opgehaald. PMD en papier en karton worden om de twee weken op woensdag opgehaald. Deze informatie zal op een document in de lift gehangen worden.

Er wordt opgemerkt dat de fietsenberging dient opgekuist te worden.

De achterdeur van het gebouw slaat veel te hard dicht. Bovendien sleept de onderkant van de deur over de vloer. Deze deur zal vastgezet en afgeslepen worden.

Men merkt op dat het glas van de plafonnier op de eerste verdieping ontbreekt.

Het fietsrek rechts in het fietslokaal hangt niet meer goed vast aan de muur. De verankering in de muur is namelijk kapot. De syndicus verduidelijkt dat hij de verankering momenteel niet kan laten herstellen aangezien er nog fietsen met fietsslot aanhangen. Er wordt overeengekomen om deze zomer een nieuwe verankering in de muur te maken voor dit fietsrek. Alle eigenaars die een fiets hebben die aan dit fietsrek met een fietsslot vasthangt worden verzocht om deze zomer hun fiets van dit rek te nemen om de werken te kunnen uitvoeren.

Een mede-eigenaar merkt op dat het voortuinmuurtje aan de zijkant van het gebouw onlangs werd aangereden door een wagen. Niemand van de aanwezige mede-eigenaars heeft reeds schade opgemerkt. De syndicus zal deze zaak onderzoeken. In aansluiting hierop wordt door één van de mede-eigenaars gevraagd welke stappen ondernomen kunnen worden tegen vandalisme aangericht door huurders in het gebouw. De heer Becue antwoordt dat waakzaamheid en sociale controle door andere bewoners/eigenaars van heel groot belang is.

De Algemene Vergadering wordt omstreeks 12 uur gesloten. De syndicus dankt alle aanwezigen voor hun komst en hun vertrouwen.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op één van de eerstvolgende zaterdagen na Pasen. De datum van de Algemene Vergadering zal ten laatste bij de opvraging van het eerste voorschot in 2010 meegedeeld worden.