

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

1.390/1.480sten van de aandelen van de mede-eigenaars van de Residentie SPLENDID, Zeedijk 208 zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd en bijgevolg kan er 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.

2. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering, aanstelling rekencommissaris, aanstellen van de secretaris van de Algemene Vergadering

De heer Bossaert wordt verkozen tot voorzitter van de Algemene Vergadering.
De Algemene Vergadering benoemt de heer Lammens tot rekencommissaris.
De heer Becue wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Bespreking inkomsten en uitgaven vorig boekjaar, verslag van de controle van de rekeningen, goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus en rekencommissaris

De rekencommissaris, de heer Lammens, geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar.

De heer Lammens heeft de rekeningen grondig nagekeken. Behalve enkele kleine aantekeningen zoals onder andere het onderhoud van de brandblussers die pas begin 2017 uitgevoerd werd in plaats van normaal eind 2016 en de onduidelijkheid over het aantal schouwen die werden gereinigd (7 stuks in plaats van 6) zijn er geen opmerkingen.

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

4. Herverkiezing syndicus.

De heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke wordt opnieuw verkozen als syndicus van de Residentie Splendid en voor dit een periode van 1 jaar. De voorwaarden van vorig jaar, weliswaar geïndexeerd, worden aangehouden.

5. Evaluatie van de verscheidene (onderhouds- en leverings)contracten.

Elektriciteit

Het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit voor de VME blijft behouden bij Engie (Electrabel).

Schoonmaak gebouw

Het onderhoud van het gebouw wordt verzorgd door Vermoclean.

Om een betere controle op het onderhoud te krijgen werd er een fiche geplaatst waarop alle activiteiten worden genoteerd. Het poetsprogramma zal op de website geplaatst worden.

Momenteel lijkt de residentie meer op een bouwwerf waardoor het in feite nutteloos is om het huidige poetsprogramma aan te houden. Eens de renovatiewerken van de schouwen zijn uitgevoerd zal een grondige poetsbeurt gebeuren van de gemeenschappelijke delen.

Brandbeveiliging

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

Onderhoud en technische controle Lift

Het onderhoud van de lift wordt verzorgd door het bedrijf Orano-Coopman.

De zesmaandelijksse technische controle van de lift zal uitgevoerd worden door Aib Vinçotte.

De liftkooi zou meer speling hebben dan voorheen. Ook zou de liftdeur op bepaalde verdiepingen niet steeds volledig sluit na gebruik. Na de grote renovatiewerken dient niet alleen een grondige opkuis van de lift te gebeuren maar ook een technische controle.

Verzekering

De residentie is verzekerd via de modulis formule (een combinatie brandverzekering en een verzekering BA uitbating) van AG insurance bij verzekeringsmakelaar F. Finaut te Oostende.

De Algemene Vergadering behoudens de heer Bassem is akkoord om een rechtsbijstand verzekering aan te gaan voor de VME.

6. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Stand van zaken ivm de renovatiewerken van de gemeenschappelijke schouwen

Op 6 maart werden de werken gestart zoals voorzien. De werken vorderen goed en lopen momenteel zelfs voor op het voorziene schema.

Er wordt opgemerkt dat Sannygas steeds alle appartementen correct dient af te sluiten bij vertrek uit het gebouw.

Bij de renovatiewerken op het gelijkvloers kant Westende werden zeer verweerde elektrische bedrading teruggevonden die via de gang in de vloer in het desbetreffende appartement uiteindelijk verticale in gemeenschappelijke kolom loopt. Deze bedrading zal vervangen worden door de aannemer die in het appartement die werken uitvoert, op zijn kosten.

De afwatering van de binnenkoer is deze week verstopt geweest. De juiste oorzaak is wat onduidelijk. De Algemene Vergadering bedankt alvast de heer Lammens die gezorgd heeft voor de ontstopping. Voor alle zekerheid zal door middel van een Kaercher nog eens de afvoeren gespoeld worden.

Tijdens de renovatiewerken van de schouwen is er een 'waterballon' opgemerkt boven het appartement 602. Voorlopig werd er nog geen waterschade opgemerkt.

Ofwel wordt er gezorgd voor een plaatselijke herstelling (mogelijk zonder echte garanties)

Ofwel wordt meteen een volledige dakrenovatie uitgevoerd waarmee meteen voldaan wordt aan de isolatienormen.

De Algemene Vergadering beslist om voorlopig alvast de 'waterballon' weg te halen met een plaatselijke herstelling en alles in het werk te stellen om de oorzaak op te sporen.

Op de Algemene Vergadering van 2018 wordt het punt met betrekking de dakrenovatie, om te voldoen aan de normen van de isolatienormen van 2020, op de dagorde geplaatst.

Door de VME Residentie Select werd er onlangs geopperd dat de schouwen niet volledig meer vast staan en dus bij hevige wind heen en weer zouden wiebelen.

De schouwen zijn van asbest. Na de renovatiewerken van de gemeenschappelijk schouwen is er niet meer een echte noodzaak om deze te laten lopen tot boven het dak van de Residentie Select.

De kosten om de schouwen weg te halen zouden ten laste kunnen gelegd worden van de Residentie Select maar de vraag is of zij wel bereid zullen zijn om deze volledig te dragen.

Desgevallend zou er pragmatisch gekozen kunnen worden voor een 50/50 oplossing. De Algemene Vergadering kan hiermee akkoord gaan.

Verfraaiing van de grote fietsenberging

Na de afbraak van het oude keukentje oogt de fietsenberging niet echt mooi. In de tweede fietsruimte is er ook plakwerk naar beneden gekomen. Een verfraaiing doorvoeren zonder dat het probleem van de plaatselijke waterinsijpeling is opgelost heeft niet echt zin. Samen met de renovatie van het hoofddak zal dan ook deze renovatie plaatsvinden.

Zijgevel Residentie Royal

Tijdens het laatste stormweer zijn er terug een aantal schallies weggewaaid. De asbest resten lagen verspreid over het dak (van de appartementen en garagecomplex) van de Residentie Le Petit Lavandou tot zelfs bepaalde terrassen en de binnenkoer van de Residentie Splendid. De kosten voor de herstelling van de regenafvoerbuï zijn vanzelfsprekend te verhalen op diegene die schade veroorzaakt. De VME Residentie Royal werd opnieuw in gebreke gesteld via een aangetekend schrijven. Ondertussen hebben we informeel vernomen dat de opdracht eindelijk werd uitbesteed aan een aannemer. De zaak wordt op de voet gevolgd en bij het uitblijven van tenminste het weghalen van de gebrekkige toestand binnen de maand krijgt de syndicus de toestemming van de Algemene Vergadering een vordering in te stellen via de vrederechter.

7. Begroting en bespreking werkings/reservekapitaal nieuw boekjaar + datum opvragingen

De Algemene Vergadering beslist om een totale som van 15.000 euro op te vragen voor het werkingsfonds. Een eerste voorschot van 5.000 euro verhoogd met de saldi van het boekjaar 2016 zullen opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Het tweede voorschot van 10.000 euro wordt opgevraagd op 1 juli 2017.

Er gebeuren geen opvragingen voor het reservefonds.

8. Rondvraag.

Na de renovatiewerken zal de herstelling van de wc-bril van het gemeenschappelijke toilet in de kelderverdieping uitgevoerd worden. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door App. 302 en App. 402.

Dit toilet zou doorlopen en moet dus nagezien worden.

Er zullen inlichtingen ingewonnen worden bij de syndicus van de Residentie Bel-Air, het aangestelde studiebureau of de Gemeente Middelkerke met betrekking tot eventuele plannen om een bouwlaag bovenop hun bestaande constructie te plaatsen.

Opdat de mede-eigenaars in de toekomst niet nog eens geconfronteerd zouden worden met onvoorziene schoonmaakkosten door renovatiewerken in de private delen wordt er gevraagd om een aantal richtlijnen te respecteren.

- Alvorens te beginnen : informeer de andere mede eigenaars.
- Gelieve de lift en trapzaal zo weinig mogelijk te gebruiken voor de werken, lever het materiaal via de gevel ofwel met een stelling of een verhuislift. De kostprijs voor een verhuislift valt echt wel mee +/- 100 euro.
- De verluchtungskoker dient afgedicht te worden, best ook meteen op alle appartementen in dezelfde kolom. Het stof wordt anders door alle appartementen door gestuwd.

De toegangsdeur van de koer garages naar de Residentie Splendid wordt regelmatig in open stand geblokkeerd. Hetgeen uiteraard voor de veiligheid in het gebouw niet gunstig is. Er wordt gevraagd om deze deur steeds dicht te trekken.

Het verlichtingslampje in de drukknop die verlichting van de kelderverdieping regelt moet nagezien worden.

De tochtstrook onder de eerste inkomdeur kant Zeedijk moet opnieuw geplaatst worden.

Er wordt overeengekomen dat bij een eventuele vernieuwing van de privatieve inkomdeur van de appartementen een gelijkheid per verdieping wordt nagestreefd wat betreft het uitzicht.

9. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt hij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten om 12.50 u.

Voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 10 maart 2018.



A collection of approximately 15 handwritten signatures in black ink, arranged in four rows. The signatures are stylized and vary in length and complexity. Some are more legible than others, but they all appear to be personal signatures of individuals present at the meeting.