

## DAGORDE

### 1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

599/1.000sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd. De syndicus opent de vergadering om 10.10 u. en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Ter Duinen. De heer Kalf, de nieuwe eigenaar van het appartement d3 wordt verwelkomt in de gemeenschap van de Residentie Ter Duinen.

### 2. Benoeming voorzitter, rekencommissaris en secretaris van de Algemene Vergadering

De heer Witterzeel wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering benoemt de heer Witterzeel ook tot rekencommissaris en 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 de commissaris van de rekeningen

De syndicus geeft toelichting over de uitgaven en inkomsten van het voorbije boekjaar. De controle van de rekeningen werd uitgevoerd door de heer Witterzeel als rekencommissaris samen met de heer Devos. De heer Witterzeel brengt hierover verslag uit. Er zijn geen opmerkingen op de voorgelegde afrekening. De rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus, de raad van Mede-eigendom en de rekencommissaris verkrijgen décharge over de rekeningen.

### 4. Verkiezing syndicus.

Agentschap BECUE Bvba, Zeedijk 146 te Middelkerke vertegenwoordigd door Peter Becue wordt door de Algemene Vergadering herverkozen als syndicus van de Residentie Ter Duinen en dit voor een periode van 1 jaar. Behoudens de indexering die van toepassing is worden de voorwaarden van vorig jaar gewoon aangehouden. Voor het verschaffen van inlichtingen volgens artikel 577-11 van BW door de syndicus kan er een ereloon aangerekend worden van 100 euro dat betaald werd door Vereniging van Mede-eigenaars en bij de eerstvolgende afrekening zal doorgerekend worden aan de verkopende partij..

### 5. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom.

De heer Devos, de heer Paradaens en de heer Witterzeel worden benoemd als lid van de Raad van Mede-eigendom. De Algemene Vergadering bedankt hen voor hun inzet.

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

#### Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Aqua Clean verzorgt het onderhoud van de residentie. Als de mede-eigenaars opmerkingen hebben over het onderhoud wordt er gevraagd om deze door te spelen aan de syndicus.

## Brandbeveiliging

Het beheer van de brandbeveiliging van de residentie wordt uitgevoerd door NV The Belgian.

## Lift

De technische controle van de lift wordt zesmaandelijks uitgevoerd door Aib Vinçotte.

Het abonnement voor de bi-directionele verbinding verloopt via Proximus.

Het onderhoud van de lift wordt uitgevoerd door de firma ThyssenKrupp.

Ondanks het feit dat er destijds na de modernisatiewerken van de lift een blanco keuringsattest werd afgeleverd heeft ThyssenKrupp deze week een offerte afgeleverd voor het leveren en plaatsen van een nieuwe liftsturing. De oorsprong van dit voorstel komt uit de opmerking die genoteerd stond in het periodieke verslag van Aib Vinçotte.

De communicatie van Aib Vinçotte is alvast dubbel. Het ene afgeleverde attest is blanco en het andere verwijst naar het veiligheidsdossier en het ontbreken van het attest van regularisatie.

De syndicus verduidelijkt dat dit prijsvoorstel betrekking heeft tot de veiligheid van de lift en niet tot de aanpassingen die in oktober vorig jaar werden uitgevoerd want deze waren van technische aard.

Ondertussen werden er ook prijsoffertes aangevraagd van Coopman-Orona en Cosmolift. Uit hun bezoek ter plaatse is gebleken dat ook nog een aantal andere zaken qua veiligheid moeten aangepast worden.

Bepaalde eigenaars stellen zich de vraag in welke mate dat naast de elementen van veiligheid die nu voorgeschoteld worden de residentie op lange termijn niet met blijvende wederkerende kosten zullen geconfronteerd wat betreft de technische zaken van de lift. Met andere woorden moet er niet nagedacht worden om meteen een nieuwe lift te voorzien.

Er wordt voorgesteld om een prijs aan te vragen om de huidige lift conform te zetten met dus onder andere een nieuwe sturing maar ook voor een volledige nieuwe lift.

Van zodra alle prijzen voor handen zijn wordt er een Bijzondere Algemene Vergadering (5 mei) samengeroepen om hieromtrent een definitieve beslissing te nemen.

## Elektriciteit

Het abonnement van de elektriciteit van de residentie verloopt via Engie-Electrabel.

## Verzekering

De residentie Ter Duinen heeft volgende verzekeringen lopen via de bemiddeling van het verzekeringskantoor F. Finaut te Oostende :

De brandpolis via de verzekeringsmaatschappij B-Cover ;

De combi-polis BA uitbating en BA organen via de verzekeringsmaatschappij AG Insurance ;  
en een polis Algemene rechtsbijstand via de verzekeringsmaatschappij Euromex.

## 7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

### Evaluatie van de uitgevoerde werken van het voorbije boekjaar

Na de rondgang door de deskundige, de heer Snoeck van het renovatiebureau Konstant, kon er snel geconcludeerd worden dat de situatie van de gevel zijnde het beton op dit moment niet zorgwerkend is. Er moeten een aantal herstellingen uitgevoerd worden aan het beton maar dit kan samen genomen worden met de uitvoering van de tweede fase van dakrenovatie.

Niet alleen om esthetische redenen maar natuurlijk ook om de waterinfiltratie te beperken en dus ook de schade op lange termijn in te perken werden alvast de slechte elastische voegen vervangen.

De vernieuwde verlichting blijft wat zorgen baren. De kapotte verlichtingsarmaturen zouden normaal tot op heden steeds onder garantie kunnen hersteld worden.

#### Inbraak dd. 13/12/2017

Na de inbraak werden de nodige herstellingen uitgevoerd. Hierbij werden er aanpassingen aangebracht aan de tweede inkomdeur met name het plaatsen van een veiligheidsrossas en veiligheidslatten op de deur en deurlijst zodat hopelijk inbraak in de toekomst kan vermeden worden.

Er zal nagekeken worden in welke mate het glas boven de inkomdeur kan aangepast worden omdat dit toch een zwak element is qua inbraakmogelijkheid.

#### Planning 2<sup>de</sup> fase van de dakrenovatie

De Algemene Vergadering beslist om het resterende deel van de dakrenovatie pas uit te voeren in 2020. Er worden wel alvast (aangepaste) prijzen aangevraagd voor deze resterende dakwerken. Budgettair wordt er beslist om daarom de opvragingen van de voorbije jaren aan te houden.

#### Aantasting van het veiligheidsglas van de terrasleuningen

Het veiligheidsglas van de balustrades toont hier en daar lichte schade en oogt wat slordig. Doffe strepen in het glas = delaminatie. De sterkte van het glas blijft behouden. Het is eerdere een esthetische zaak. Momenteel zijn er andere zaken die prioritair zijn en wordt dit punt eventueel later verder behandeld.

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

Op basis van de voorgelegde begroting wordt er beslist om een budget te voorzien van 18.000 euro voor het boekjaar 2018-2019. 8.000 euro van het werkkapitaal zal aangewend worden als het werkingskapitaal voor het nieuwe boekjaar. Dit betekent dat er 2.500 euro zal voorzien worden als werkkapitaal. Boekhoudkundig blijft het werkkapitaal wel 10.500 euro.

Het saldo van het boekjaar 2017-2018 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Een voorschot van 10.000 euro voor het werkingsfonds zal opgevraagd worden op 1 augustus 2018.

Er worden twee bijdragen in het reservefonds opgevraagd van telkens 10.000 euro. De eerste bijdrage zal opgevraagd worden op 19 april 2018 en de tweede op 1 december 2018.

#### 9. Rondvraag.

Het aangepaste document met de richtlijnen en aandachtspunten voor bewoners/huurders en mede-eigenaars is terug te vinden op de website van de residentie en zal ook afgeleverd worden op de volgende Bijzondere Algemene Vergadering.

De nieuwe eigenaar van het appartement 3D is van plan om nieuwe ramen te plaatsen. De kosten voor het leveren van nieuwe ramen kan ingeperkt worden door met diverse eigenaars samen een bestelling te maken. Eigenaars die ook nieuwe ramen willen plaatsen kunnen dit melden aan de syndicus of de nieuwe eigenaar van appartement 3D, de heer Kalff.

Er wordt opgemerkt dat het uitzicht van de ramen niet mag gewijzigd worden. Ook het kleur moet aangehouden worden zijnde, chocoladebruin of bij bvb Kömmerling gekend als kleurcode 27.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen.

#### 10. 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 12.30 u. voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

Zonder tegenbericht is de Bijzondere Algemene Vergadering (met betrekking tot de lift) voorzien op 5 mei in de namiddag, om 14 uur.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zaterdag 2 maart 2019 om 10 u.



A collection of approximately 12 handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose grid. Some signatures are clearly legible, such as 'Cavallari' in the center, 'Florence' to its right, and 'Koff' at the bottom. Other signatures are more stylized and difficult to read, including 'Vapour' at the top left and 'Goff' at the bottom center.