

DAGORDE

1. Tekenen aanwezigheidslijst , afgifte en nazicht volmachten

684/1.000sten 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.

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

Mevrouw Pirnay wordt verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering benoemt haar tevens 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.

Er zijn geen opmerkingen op de voorgelegde afrekening.

De rekeningen worden goedgekeurd en de syndicus en de commissaris van de rekeningen verkrijgen décharge over de rekeningen.

4. Herverkiezing syndicus.

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de herverkiezing van de heer Peter Becue van Agentschap BECUE bvba, Zeedijk 146 in Middelkerke als syndicus van de Residentie Ter Duinen en dit voor een periode van 1 jaar. Het ereloon wordt licht aangepast en bedraagt 16 euro per appartement per maand en 1,60 euro per garage per maand.

De syndicus verduidelijkt tevens dat de inlichtingen die de syndicus dient te verschaffen aan makelaars en notarissen getaxeerd worden aan 100 euro aan de verkopende partij.

5. Benoeming leden van Raad van Mede-eigendom.

De heer Devos, de heer Pardaens en de mevrouw Pirnay 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.

Elektriciteit

Het leveringscontract voor de elektriciteit van de residentie verloopt via een abonnement bij Electrabel.

Schoonmaak gebouw

Het schoonmaakbedrijf Aqua Clean verzorgt het onderhoud van de residentie.

Klein onderhoud

De heer Pardaens is bereid om in te staan voor het klein onderhoud van de residentie en dit tegen een kleine vergoeding.

Verzekering

Het beheer van de lopende polissen voor de residentie Ter Duinen werd overgenomen door verzekeringsmakelaar F. Finaut te Oostende. Na een uitgebreid marktonderzoek werden de polissen BA Uitbating en BA Raad van Mede-eigendom verenigd in één combi-polis en wordt de brandpolis overdragen naar de verzekeringsmaatschappij B-Cover.

De Algemene Vergadering beslist tevens een rechtsbijstandsverzekering te onderschrijven.

Brandbeveiliging

Het beheer van de brandbeveiliging van de residentie wordt uitgevoerd door Delanghe.

Lift

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

Er wordt beslist om nieuwe tochtstrips op alle bordesdeuren te voorzien en een deurpomp te plaatsen op de vierde verdieping.

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

Er is abonnement voor de bi-directionele verbinding via Proximus.

De plaatsing van een Gsm-module ter vervanging van het huidig systeem werd niet weerhouden.

7. Staat van de gemeenschappelijke delen met onder andere :

Gemeenschappelijke verlichting

Ter vervanging van de kapotte noodverlichting en enkele armaturen in de trapzaal beslist de Algemene Vergadering om led-verlichting te plaatsen. De nieuwe armaturen voorzien niet alleen een energiezuinige led-verlichting maar tevens een noodverlichting en werken via een sensor. Op de verdiepingen met meerdere lichtpunten wordt telkens maar één armatuur met een noodverlichting voorzien. Er wordt hiervoor een budget voorzien van ongeveer 4.000 à 4.500 euro.

Isolatie Dak

Vanaf 1 januari 2015 is de Vlaamse dakisolatienorm van toepassing op alle eengezinswoningen, studio's en appartementen in het Vlaamse Gewest. Het ontbreken van dakisolatie zal vanaf 2020 nog zwaarder doorwegen op de beoordeling van de woningkwaliteit. In sommige gevallen zelfs in die mate dat de woning ongeschikt kan worden verklaard en niet enkel het appartement die onder het dak gelegen is maar alle privatieven van de residentie. De staat van het dak werd door aannemer Atab onderzocht. Algemeen is het dak in een redelijke staat. Bepaalde aansluitingen moeten op termijn wel aangepakt worden. Het dak boven de vijfde verdieping is voorzien van een beperkte isolatie. De dakbedekking van de terrassen op de vijfde verdieping zijn niet voorzien van isolatie. Het plaatsen van isolatie is er wel mogelijk maar technisch niet zo eenvoudig en wat betreft de kostprijs niet te onderschatten. De syndicus heeft een prijsofferte laten opmaken om een prijsindicatie aan de Algemene Vergadering te kunnen voorleggen. (zie website residentie)

De Algemene Vergadering is principieel akkoord om het dak te isoleren maar er wordt beslist om eerst het reservefonds aan te vullen vooraleer de werken te laten uitvoeren.

De syndicus heeft voor de private rammen prijsoffertes aangevraagd bij Crevits, Sarrazijn en Desender. Alleen Desender bezorgde een prijsofferte. De offerte is terug te vinden op de website van de residentie.

8. Dading Ter Duinen vs Sirius

Op 20 juni 2014 werd met de leden van de Raad van Mede-eigendom en syndici van de Residenties Ter Duinen en Sirius samengekomen om de finale teksten van de dading te ondertekenen. Zeer kort geresumeerd is er tussen de partijen een overeenkomst gemaakt waarbij enerzijds de Residentie Sirius de toestemming krijgt om kosteloos een fietsenberging en fietscontainers te plaatsen op een stuk perceel van de Residentie Ter Duinen.

Anderzijds zal, bij uitzonderlijke noodzakelijkheid, de Residentie Ter Duinen de ruimte tussen de twee gebouwen mogen benutten om oa. gevel-of dakwerken uit te voeren. De Residentie Sirius verrijdt dan tijdelijk de aanwezige installaties. Bovendien komt er ook een extra geluidswerende uitvoering op de grote fietsenberging, een mechanisch scherm van 350 cm tussen de fietsenberging en fietscontainers en verbindt de Residentie Sirius zich om de poort die toegang verleent tot hun binnenkoer steeds af te sluiten voor onbevoegden.

De volledige tekst van de dading is terug te vinden op de website van de residentie.

Iedere partij betaalt de helft van de ereloonkosten van Y & E Invest voor de opmaak van de dading nm. 435,6€. De Residentie Sirius zal op eigen kosten de dading tegenstelbaar maken via een notariële akte die verleden zal worden voor eind juni eerstkomende.

9. Werkkapitaal/wanbetalers

De syndicus verduidelijkt dat de Residentie beschikt over een werkkapitaal van 10.500 euro. Deze som moet aanzien worden als een soort waarborgsom die bij verkoop door de verkopende eigenaar kan gerecupereerd worden. Het werkkapitaal bedraagt 10,50 euro per aandeel.

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

Op basis van de voorgelegde begroting voor het boekjaar 2015 beslist de vergadering om niet in twee voorschotten de gelden voor het werkingskapitaal op te vragen maar in één opvraging. Het saldo van het boekjaar 2014-2015 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering. Het voorschot in het werkingsfonds van 17.000 euro zal opgevraagd worden op 1 september 2015.

Er worden twee bijdragen in het reservefonds opgevraagd van telkens 15.000 euro. De eerste bijdrage zal opgevraagd worden op 1 mei 2015 en de tweede op 1 januari 2016.

11. Rondvraag.

De oproep met betrekking tot het stallen van fietsen werd vrij goed opgevolgd. Toch wordt er nogmaals met nadruk gevraagd om niet bruikbare fietsen weg te halen en de gebruikte fietsen te stallen op de hiervoor voorziene ruimte.

Er wordt een nieuwe mat voor de inkomhall voorzien.

De gemeenschappelijke garage en de inkomdeur zullen in eigen beheer herschilderd worden. De elastische voeg ter hoogte van de vijfde verdieping dient dringend aangepakt te worden om waterinfiltratie te vermijden. De Algemene Vergadering geeft hiervoor zijn akkoord.

De deurbel van het appartement 205 werkt niet en zal nagezien worden. Mochten blijken dat het probleem privaat is dan zal deze kost gedragen worden door de betrokken eigenaar zelf.

12. Lezing van het verslag van de Algemene Vergadering.

De voorzitter van de Algemene Vergadering leest het verslag voor. Na lezing bedankt zij alle aanwezigen voor hun komst. De vergadering wordt afgesloten om 13.10 u. voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 5 maart 2016.

3 