

## DAGORDE

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

633/1.000sten 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 14.10 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

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.

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. Alle voorwaarden van de overeenkomst van vorig jaar worden hernomen weliswaar geïndexeerd.

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 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.

#### Brandbeveiliging

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

### Waterontharder

Voorlopig wordt de huidige installatie behouden. Er werd ondertussen wel al geïnformeerd naar de mogelijkheden van een klassieke onthardingsinstallatie (op basis van spoeling met zouten). Het wegvoeren van het spoelwater vormt hier voornamelijk een probleem. Er zijn alternatieven mogelijk maar deze dienen verder uitgewerkt te worden. Aangezien er momenteel geen draagvlak is voor een gemeenschappelijke waterverzachter worden er voorlopig geen prijsoffertes opgevraagd.

### Lift

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

In de voorbije week werd een offerte verkregen voor het herstellen van de tractiemotor. Op het laatste keuringsverslag van Aib Vinçotte werd er reeds opgemerkt dat de lift te veel olie verliest langsheen de as van de motor. De herstelling zou niet dringend zijn maar verdere uitstellen wordt eveneens afgeraden. De lift zal even buiten dienst zijn. Voor de uitvoering van deze werken wordt voorlopig de tweede helft van de maand april vooropgesteld. De syndicus zal de mede-eigenaars hierover op de hoogte houden.

De hieraan verbonden kosten worden betaald vanuit het reservefonds.

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

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

### Elektriciteit

Het abonnement voor het verbruik aan elektriciteit voor de VME blijft behouden bij 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 dakwerken

Vorbije maandag, 6 maart, werden de dakwerken zoals voorzien gestart. Niets te laat want tijdens de uitbraak van het hellingsbeton ter hoogte van dakterrassen kant Mouchotteplein is er onder het hellingsbeton nog een dun laagje isolatie (foamglas) opgemerkt die echter volledig verzadigd was met water. De onvoorziene massa aan afval zal jammer genoeg een extra kost bovenop de oorspronkelijke offerte met zich meebrengen. Anderzijds biedt dit onverwachte laagje meer dan voldoende ruimte om op een correcte manier de nieuwe isolatie te kunnen aanbrengen.

Om alle mogelijke waterinfiltratie te vermijden dienen zeker ook de horizontale elastische voegen boven het metselwerk ter hoogte van de dakappartementen vernieuwd te worden. Ook zijn daar de huidige afvoerbuizen aan vervanging toe. De Algemene Vergadering geeft hiervoor zijn akkoord.

Eén van de afvoeren aan de achtergevel van de residentie is tijdens één van de laatste stormen weggewaaid en heeft zo zelfs een andere afvoer beschadigd. Er werd een tijdelijke

en voorlopige oplossing gezocht maar volgende week wordt de vernieuwing uitgevoerd met een bijzondere hoogtekraan.

Er is ook opgemerkt dat de afvoer die loopt langsheen de terrassen (kant duinen) van de appartementen Type A los staat. Het prijsvoorstel van de dakwerkers die momenteel aan het werk zijn in de residentie voor de vervanging van deze afvoer met in begrip van inoxen beugels is vrij gunstig waardoor er eerder wordt gekozen voor een vernieuwing dan voor een herstelling. Voor deze herstelling wordt de medewerking gevraagd van alle mede-eigenaars van de appartementen Type A om zodoende geen gebruik te moeten maken van een hoogtewerker.

#### Aanstelling studiebureau naar aanleiding van het opgemerkte betonrot aan de gevel

Op enkele plaatsen zijn er sporen van betonrot zichtbaar. Kleine roestvlekken of barsten in het silexbeton. Bepaalde elastische voegen dienen ook vervangen te worden.

Er wordt voorgesteld om een inventarisatie te maken van alle terrassen om zo een betere inzicht te krijgen van het schadebeeld. Dit kan eventueel via een vooronderzoek van een studiebureau.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan een technisch comité om de verdere aanpak in dit dossier te bekijken. De voornaamste taak zou er kunnen in bestaan om met diverse studiebureau's te onderhandelen en vervolgens een vooronderzoek te laten uitvoeren. De heer Devos, de heer Witterzeel, de heer Pardaens en de heer Monné zijn bereid om in dit technische comité te zetelen.

De Algemene Vergadering is alvast overtuigd om zo snel mogelijk de slechte elastische voegen aan te pakken eventueel door de onderaannemer die voor Staro de elastische voegen ter hoogte van de dakterrassen zal vervangen.

#### Richtlijnen en aandachtspunten voor bewoners/huurders en mede-eigenaars

Bepaalde appartementen of studio's worden verhuurd zonder dat deze bewoners helemaal op de hoogte zijn van het reglement van inwendige orde of de richtlijnen of aandachtspunten van de residentie. Er wordt een document met aandachtspunten opgemaakt in de lift opgehangen en bezorgd in alle privatieven (onder de deur geschoven) Met aandrang wordt er vervolgens gevraagd aan de betrokken mede-eigenaars om telkens bij iedere verhuring hun huurders hiervoor op de hoogte te houden.

#### 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 2017-2018. 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 2016-2017 wordt opgevraagd samen met het versturen van het verslag van de Algemene Vergadering.

Een effectief voorschot in het werkingsfonds van 10.000 euro zal opgevraagd worden op 1 augustus 2017.

Er worden twee bijdragen in het reservefonds opgevraagd van telkens 10.000 euro. De eerste bijdrage zal opgevraagd worden op 1 mei 2017 en de tweede op 1 januari 2018.

#### 9. Rondvraag.

De heer Devos (App. 502) en de nieuwe eigenaar van het App. 501, mevrouw Degroot krijgen van de Algemene Vergadering de toestemming om de tussenschotten tussen de twee

appartementen te vervangen. Momenteel staan er glazen windschermen gemonteerd. Het is de bedoeling om deze, nu ze toch even werden verwijderd in functie van de huidige dakwerken, te vervangen voor door een ander materiaal.

Bepaald materiaal is al sinds september blijven staan op de overloop van de vierde verdieping. Vooraleer het verticaal geklasseerd wordt, wordt het voorlopig nog voor 14 dagen gedeponerd in het vuilnislokaal.

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 16.45 u., voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het verslag.

De volgende jaarlijkse Algemene Vergadering is voorzien op zaterdag 3 maart 2018 om 10 u.

A collection of approximately 12 handwritten signatures in black ink, arranged in a loose grid. The signatures are highly stylized and cursive. Some legible names include 'Karel', 'Dries', 'Adebe', 'Toren', 'Steen', and 'Karl'. The signatures are scattered across the lower half of the page.