

Ondernemingsnummer 0850431365

Notulen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Carlton te Middelkerke op zaterdag **16.04.2022** in zaal 'De Branding' te Middelkerke.

De heer Uyttersprot, voorzitter, opent de vergadering om 15.00 uur en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

Aanwezig : 4.627
Volmachten : 1.748
TOTAAL : 6.375

Aantal eigenaars: 84

De vergadering is rechtsgeldig.

1. Verslag 30.10.2021 (50%+)

Ik ben akkoord met het verslag AV 30/10/21

- ja stemmen: 6.180
- neen stemmen: 195

2. Rekeningen - Balans 2021 (50%+)

Toelichting door de heer Walgraeve, syndicus.

De boekhouding werd nagezien door de heer Wilmots Frank, commissaris van de rekeningen. De commissaris van de rekeningen heeft geen opmerkingen op de rekeningen en de balans.

Ik ben akkoord met de rekeningen en balans 2021

- ja stemmen: 6.180
- neen stemmen: 195

3. Kwijting aan de syndicus en de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen (50%+)

Ik verleen kwijting aan de syndicus, de raad van de mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen.

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 5.559
- neen stemmen: 816

4. Ontslag en verkiezing raad van de mede-eigendom en commissaris van de rekeningen

Voorzitter : [REDACTED]

Bijzitters : [REDACTED]

[REDACTED]

Commissaris van de rekeningen: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Begroting 2022 (50%+)

De begroting voor de normale werking wordt geraamd op € 84.826,34

Ik ben akkoord met de begroting 2022

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 6.180
- neen stemmen: 195

6. Vervanging van de warmtemeters (2/3+)

De heer Uyttersprot geeft toelichting:

Het gebouw is uitgerust met verdampingsmeters waarvan de voorraad bij Techem stilaan uitgeput is. Deze tellers passen ook niet meer binnen de Europese EED 2018/2002/EU richtlijn die de lidstaten oplegt om de bewoners meerdere malen per jaar over hun verbruik in te lichten.

De huidige warmtemeters zijn verouderd en minder nauwkeurig (verdamping inhoud door omgevingsfactoren). Verplichte vervanging door digitale meters tegen 2026.

Voordelen digitale meters

- Goedkoper dan huidige opname
- Geen toegang meer tot de privéruimten (10 jaar)
- Geen fouten meer door manuele aflezing
- Correcte meting warmteverbruik (geen verlies meer door omgevingsfactoren)

Nadelen digitale meters

- Meter centraal op radiator (eventueel sensor)
- In de nabije toekomst zal het verbruik individueel opvraagbaar zijn via portaal. Exacte datum echter nog niet bekend.

Prijsvergelijking (excl. BTW)

Huidige opname en vervangen buisjes door Techem kost € 7,11

Prijs huur digitale meters: Techem € 5,45; Ista € 550.

Ik ben akkoord met de vervanging van de huidige warmtemeters op de radiatoren door digitale meters en ik verleen toegang tot mijn eigendom om de vervanging uit te voeren.

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 6.180
- neen stemmen: 195

7. Vervanging van de warmwatermeters (2/3+)

De heer Uyttersprot geeft toelichting:

- Huidige watermeters zijn verouderd en naderen hun levensduur. (3 verschillende types)
- Elk jaar bij de opname zijn er defecte tellers (kosten ten laste van de eigenaar)
- Verplichte vervanging door digitale meters tegen 2026.

Prijsvergelijking (excl. BTW)

Huidige opname index warmwatermeter door Techem kost € 4,46

Prijs huur digitale meters: Techem € 9,75; Ista € 11,00

Eenmalige kost (excl. BTW):

Techem: bij eventuele defecte afsluitkraan € 19,00; bij eventueel plaatsen van terugslagklep € 18,40; noodzakelijke aanpassing wegens verschillende formaten € 20,00.

Ista: bij eventuele defecte afsluitkraan € 13,90; bij eventueel plaatsen van terugslagklep € 18,30; noodzakelijke aanpassing wegens verschillende formaten € ??

Financiering: door opvraging van een speciaal voorschot van € 21,20 per appartement/studio september 2022.

Ik ben akkoord met de vervanging van de huidige warmwatermeters door digitale meters en ik verleen toegang tot mijn eigendom om de vervanging uit te voeren (appt. G) Ik stem ermee in dat de opvraging gebeurt met een speciaal voorschot van € 21,20 per appartement/ studio.

- ja stemmen: 6.180
- neen stemmen: 195

8. Vervanging van de parlofooninstallatie (2/3+)

De heer Uyttersprot geeft toelichting:

De werking van de huidige parlofooninstallatie laat te wensen over:

- Belsignaal komt niet door tot in het appartement of studio
- Communicatie is onduidelijk of helemaal niet mogelijk
- Drukknop openen deur werkt niet

Prijzen BTW Excl.	Hocks Alain	Fasttel	Electro Service	Blackdog	Dhondt
Basis	8.904	3.739	3.675	3.980	2.703 of 3.395
Prestaties			6.060		
Parlofoon	96		76	126 - 155	117
Videofoon	213	295	285	325	218 - 336
Werken in regie			50	54	45
Opmerkingen		Internet!			

Prijzen met BTW (6%) - Koen Dhondt

De keuze om het oude bellenbord te behouden of te vervangen door een digitale interface zal binnen de raad van de mede-eigendom en met de installateur worden besproken.

- Basis; (te verdelen per 10.000 sten)
 - € 2.865,18 oud bellenbord hergebruikt of
 - € 3.598,70 digitale interface
- Parlofoon handsfree € 124,02 standaard is privatieve kost
- Videofoon handsfree € 231,61 vrije keuze is privatieve kost
- Videofoon handsfree/wifi € 356,16 vrije keuze is privatieve kost
- Bijkomende prestaties (werken in regie) € 47,7

De prijs voor de basismodule en de werkuren worden verdeeld per 10.000 sten. De binnen-parlofoon zal individueel aangerekend worden.

Standaard is voor elk appartement een handsfree parlofoon voorzien. Eigenaars die een handsfree videofoon of handsfree videofoon/WIFI wensen moeten dit **schriftelijk** melden aan de syndicus ten laatste tegen **30 juni 2022**. (per mail: maurits.walgraeve@gmail.com, hetzij per post: Res. Carlton P/A M. Walgraeve Oudstrijderslaan 11 te 9840 De Pinte)

Voor de financiering van de vervanging van de parlofooninstallatie zal er een **speciaal voorschot** worden opgevraagd van **€ 124,02 per appartement + € 5.000 te verdelen per 10 duizendsten**.

De opvraging van dit speciaal voorschot zal gebeuren in juni 2022. De definitieve afrekening zal gebeuren in de afrekening 2022 (maart 2023).

Ik ben akkoord met de vervanging van de parlofooninstallatie en dat de financiering gebeurt door de opvraging van een speciaal voorschot van **€ 124,02 per appartement + € 5.000 te verdelen per 10 duizendsten**. Ik geef toelating om mijn eigendom te betreden om de werken uit te voeren.

- ja stemmen: 5.576
- neen stemmen: 226
- onthoudingen en ongeldig: 573

9. Opvraging reservefonds uit te voeren werken (50%+)

De heer Walgraeve geeft toelichting:

De jaarlijkse bijdrage aan het reservekapitaal mag niet minder bedragen dan 5 % van de totale uitgaven van het voorgaande boekjaar. Er is echter geen maximum bedrag.

Het voorstel is om het reservefonds te verhogen met € 10.000 of 1 € per 10.000 ste.

De opvraging zal gebeuren in de maand september 2022.

Ik ben akkoord met de opvraging van € 10.000 voor het reservefonds uit te voeren werken:

- ja stemmen: 5.616
- neen stemmen: 252
- onthoudingen en ongeldig: 507

10. Dading met de firma Jonckheere (50%+)

De werken (isolatie en vernieuwing hoofddak en terrassen) hebben langer geduurd dan verwacht. Er was de te late start van de werken, slechte weersomstandigheden (te koud, te nat) en corona.

Nog uit te voeren werken:

- Dorpels terrasdeuren vervangen maar nog niet afgewerkt;
- Boordstenen zijn deels behandeld, balustrades in afwachting teruggeplaatst;
- Retours ramen en leien nog terug te plaatsen;
- Scheidingen tussen privatieven terug te plaatsen;
- Nog enkele kleinere diverse aanpassingen en herstellingen.

De eventueel af te sluiten dading omwille van de volgende discussie: Tegels liggen niet volledig recht en waterpas en werden vermengd wat betreft afmeting en kleur.

Belangrijk om weten is dat het terras eigendom is van de Vme, de eigenaars van de 10^e verdieping hebben enkel het gebruiksrecht van het terras.

Indien de firma Jonckheere niet wil of kan of wenst de tegels volledig recht, waterpas en volgens afmeting en kleur te herleggen, zijn er twee mogelijkheden:

- Het aanvaarden van een minwaarde
- Het opnieuw herleggen van de tegels volgens de afmetingen en kleur, recht en waterpas vragen lang gerechtelijke weg. Dit is een rechtszaak aanspannen.

De totale aannemingsom voor het terugplaatsen van de bestaande, oorspronkelijke, tegels van het terras na het plaatsen van de isolatie en het vernieuwen van de dakbedekking in de ondertekende offerte bedraagt: € 11.570,90 (excl. BTW) of 210.38 m² aan € 55 per m².

Er was een overleg gepland op 09/04/2022 met de firma Jonckheere en de onderaannemer. De onderaannemer was echter niet aanwezig. Een volgend overleg is gepland op 20/04/2022.

Ja: Ik ben akkoord met een dading, een minwaarde op de factuur, indien de firma Jonckheere de tegels niet wenst te herleggen zodat deze volgens afmeting, kleur, volledig recht en waterpas liggen.

Neen: Ik ben niet akkoord met een dading. Indien de firma Jonckheere de tegels niet wenst te herleggen zodat deze volgens afmeting, kleur, volledig recht en waterpas liggen aanvaard ik geen minwaarde en wens een rechtsgeding aan te spannen om de tegels volgens afmeting, kleur, volledig recht en waterpas te leggen.

- ja stemmen: 5.685
- neen stemmen: 567
- onthoudingen en ongeldig: 123

11. Evaluatie van de leveringscontracten (zonder stemming)

- Onderhoud gebouw: Aqua-Clean € 5.925 per jaar
- Onderhoud van de liften: De lift € 2.392,48 jaar
- Controle op de liften: J. Van Hemelen € 517,64 per jaar
- Huur brandblustoestellen: Sicli € 1.093,82 per jaar
- Elektriciteit: Lampiris (vaste prijs) en Engie (variabele prijs)
- Gas: Lampiris (vaste prijs tot 31/08/2022)
- Brandverzekering: Baloise tarief 0,59 per 1000
- Opname verwarming en warm water: Techem/Caloribel € 4.303,67 per jaar

Opmerkingen (zonder stemming)

Stand van zaken uitgevoerde en uit te voeren werken

Vernieuwen betegeling buitengevel gelijkvloers

- Werken werden gegund aan firma Delaere
- Uitvoering tegen uiterlijk begin grote vakantie
- Antraciet steenstrips
- Marmeren boog rond voordeur verdwijnt
- Grijs glastegels in plaats van optrekken muur en vast raam
- Vergunning lopend, alle adviezen zijn binnen, nu wachten op beslissing gemeente Middelkerke

Vervangen noodverlichting en aanpassingswerken elektriciteitskasten (incl.keuring)

- Alle noodverlichtingen werden vervangen door led-noodverlichting
- Elektriciteitskast gemeenschappelijke delen werd conform gemaakt
- Situatieschets en eendraadschema werden eveneens opgemaakt
- Volledige installatie werd gekeurd door onafhankelijk keuringsorganisme Vinçotte en goed bevonden

Vervangen waterverzachter

- Vervangen door een nieuw toestel was noodzakelijk. De oude waterverzachter was defect en niet te herstellen
- Waterverzachter is goed voor stijgleidingen en elektrische toestellen in het privaat

Andere uitgevoerde werken

- Opmaak Epc voor het gebouw (wettelijke verplichting)
- Opmaak Epc voor de conciërgewoning (EPC 216)
- Plaatsen camera's

De heer Uyttersprot bespreekt verder een aantal ideeën over het vernieuwen van het terras aan de voorzijde (esplanade)

Tussenkost in privatieven

Er is **ALLEEN** bij dringende gevallen tussenkost in de privatieven, dit wil zeggen wanneer er een belang is voor de vereniging van mede-eigenaars. Dus niet om: de verwarming aan te zetten in de winter; het vergeten fruit in de koelkast weg te gooien; te gaan kijken of het licht uit is...

De familieleden van bestuursleden zijn geen betrokken partij en komen dus **nooit** tussen.

Alle eigenaars kunnen best:

- Hun elektriciteitsmeter markeren met nummer appt/studio en eventueel de vermelding 'ELEKTRICITEIT NIET UITZETTEN';
- Hun warm- en koud watermeter en hun chauffagekraantjes voorzien van een label met nummer appt/studio;

Hiervoor moet de eigenaar in het bezit zijn van een sleutel van de deur op de gang waarachter de meeste tellers zich bevinden.

Acties bij verwijderen/vervangen radiatoren

Verwijderen/vervangen radiatoren **vooraf** melden aan de voorzitter.

- Aflezing buisjes samen met eigenaar.
- Nadien plaatsen nieuw buisje door Techem/Caloribel op kosten van de eigenaar.

Opgelet: indien in december, bij de opname van het verbruik door Techem/Caloribel, het buisje ontbreekt of leeg is, dan wordt de volledige inhoud in rekening gebracht.

Discipline deponeren (groot) huisvuil

De voorzitter geeft uitleg:

- Selecteren van afval is noodzakelijk (glas, papier/karton, pmd, restafval).
- Elektrische toestellen, afgedankt meubilair, frituurolie, kga (verf, toxische producten...), bouwafval zelf naar het containerpark brengen, niet beneden deponeren of fractioneren over verschillende bruine zakken.
- Gemeentelijke richtlijnen in verband met het buitenzetten van vuilnis respecteren.

Gemeentelijk containerpark

Klein Kasteelstraat 1 te 8430 Middelkerke. Telefoon 059 31 91 20

Openingsuren:

Maandag (09.00 - 16.30 uur), dinsdag (13.00 - 18.30 uur), woensdag, donderdag, vrijdag (13.00 - 16.30 uur), zaterdag (08.30 - 16.30 uur). Gesloten op zon- en feestdagen

Tweedeverblijvers kunnen een toegangkaart aanvragen.

Renoveren is prima, maar respect voor de andere bewoners en de gemeenschappelijke eigendommen is cruciaal:

Daarom vraagt de voorzitter om de volgende richtlijnen na te leven:

- Proper houden of maken van de gemeenschappelijke delen tijdens en na de werken.

- Afval zelf naar het containerpark brengen en dit niet beneden in de kelder deponeren of fractioneren over verschillende bruine zakken.
- **De lift niet gebruiken als goederenlift!**
- Avond- (na 19 uur), nacht- en zondagsrust, vakantieperiodes respecteren.
- Bij perforatie van de muren door boorwerken of schade aan de muren door dichtslaan van deuren zal prijsbestek worden gevraagd aan het schildersbedrijf. **Herstellingskosten zijn ten laste van eigenaar!**
- **Bij grote renovatiewerken is het aanbevolen om de ondergrondse chauffageleidingen, alsook de koud- en warm waterleidingen te vervangen door nieuwe. Alle ondergrondse leidingen zijn in slechte staat en zouden op korte termijn kunnen beginnen lekken.**

Brandalarm en evacuatieoefening

De residentie Carlton is een **ROOKVRIJ GEBOUW** – niet roken in de liften, gangen...

Elk jaar wordt het brandmeldingssysteem uitgetest.

De voorzitter geeft de mede-eigenaars de volgende richtlijnen mee:

- Nooit de lift gebruiken wanneer er brand is of wanneer het brandalarm luidt;
- De blustoestellen in de gangen mogen gebruikt worden bij een brand in een privaatief;
- Lees nogmaals de “richtlijnen bij brand” na, die uithangen in de gang tegenover de liften;
- Lees de gebruiksaanwijzing van de blustoestellen na die op elk toestel zijn vermeld;
- Hang de richtlijnen bij brand uit in het appartement of studio (zeker bij verhuur);
- Indien ingesloten door de brand, ga voor het raam staan en doe teken aan omstaanders;
- Blus een frietketelbrand nooit met water, maar met een vochtige doek of brandblusser;
- Het is verplicht in het appartement / studio rookmelders te plaatsen.

Varia

De heer Uyttersprot geeft uitleg over het parkeerbeleid van de gemeente Middelkerke. Bewoners-tweedeverbljvers hebben recht op gratis parking (€ 12 administratiekosten per 2 jaar). Meer informatie op www.parkeren.be/middelkerke/parkeerbeleid.

Vragen of opmerkingen van eigenaars:

- Water in fietsstalling en gangen kelders op 27/03 en het had niet geregend (3F)
- Kauwgum achteraan handvat liftdeur 3^e verdieping
- Zand in traphal (3F)
- Bijkomende staanplaatsen voor fietsen voorzien bij heraanleg esplanade (3F)
- Geen isolatie aan de verwarmingsbuizen 5^e verdieping naast 5J

De heer Uyttersprot, voorzitter, sluit om 17:00 de vergadering.

De secretaris

De voorzitter

M. Walgraeve

D. Uyttersprot

Deze notulen bevatten 8 pagina's

.2021	Neen	Onthouding
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]