

Ondernemingsnummer 0850431365

Notulen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Carlton te Middelkerke op zaterdag **22.04.2023** in zaal 'De Branding' te Middelkerke.

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

Aanwezig : 3.845
Volmachten : 1.861
TOTAAL : 5.706

Aantal eigenaars: 77

De vergadering is rechtsgeldig.

1. Verslag 16.04.2022 (50%+)

Ik ben akkoord met het verslag AV 16/04/22.

- ja stemmen: 5.706
- neen stemmen: -

2. Rekeningen - Balans 2022 (50%+)

Toelichting door de heer Walgraeve, syndicus.

De boekhouding werd nagezien door de heer [REDACTED], 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 2022.

- ja stemmen: 5.706
- neen stemmen: -

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

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

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 5.706
- neen stemmen: -

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

Voorzitter : [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Commissaris van de rekeningen: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Begroting 2023 (50%+)

De begroting voor de normale werking wordt geraamd op € 152.918,54

Ik ben akkoord met de begroting 2023

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 5.706
- neen stemmen: -

6. Gerechtelijke procedure BV Dakwerken Jonckheere (50%+)

De heer Walgraeve, syndicus, geeft toelichting:

De werken aan de terrassen en het hoofddak werden uitgevoerd om te voldoen aan de wetgeving over de minimum isolatie-eisen van de daken van appartementsgebouwen en werden toegewezen aan de firma dakwerken Jonckheere BV. De totale aannemingssom bedraagt: € 139.588,96 (btw inclusief).

De heer Walgraeve herinnert aan de stemming punt 10 van de algemene vergadering van 16.04.2022. Als de firma Jonckheere de tegels niet wenste te herplaatsen, zodat deze volgens afmeting, kleur, volledig recht en waterpas zouden liggen, zullen de mede-eigenaars een minwaarde op de factuur aanvaarden.

In juli 2022 stelde de BV Dakwerken Jonckheere zijn slotfacturen op. Er werd aan de firma BV Dakwerken Jonckheere voorgesteld de uitgevoerde werken te controleren samen met de raad van de mede-eigenaars en de leden van het technisch comité. De firma Jonckheere weigerde echter elke samenkomst of gesprek en eiste onmiddellijke betaling. Toen de syndicus de brief van de advocaat van de firma BV Dakwerken Jonckheere ontving, herhaalde deze nogmaals zijn aanbod om samen met de raad van de mede-eigenaars en de leden van het technisch comité de uitgevoerde werken te controleren en eventueel om tot een minnelijke schikking te komen. De firma BV Dakwerken Jonckheere weigerde echter opnieuw elk gesprek.

Op 21 november 2022 ontvingen wij een dagvaarding om te verschijnen voor de ondernemingsrechtbank Gent afdeling Oostende. De betwiste facturen bedragen € 11.161,97 (btw inclusief) of 8% van de totale aannemingssom.

De VME heeft bijgevolg ook een advocaat moeten aanstellen (meester Paul Demaegdt, Brugge)

De conclusies werden ingediend en de zaak werd behandeld op de zitting van 16 maart 2023 voor de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Oostende. Waarschijnlijk zal de rechtbank een deskundige aanstellen.

De belangrijkste tekortkomingen en problemen zijn:

- Tegels liggen niet volledig recht en waterpas en werden vermengd wat betreft afmeting en kleur;
- Blauwe hardsteen werd niet onder deur of schuiframenprofielen geplaatst;
- Opspuitwerken niet volledig of onprofessioneel uitgevoerd;
- Bovenprofiel van balustrades niet volledig teruggeplaatst;
- Opstaand gedeelte van de boordstenen niet behandeld;
- Niet of onvolledig betalen van verschillende schadegevallen veroorzaakt door de firma Jonckheere;
- Ten onrechte aangerekende bedragen o.a. verreiker, kiezelvanger, etc;
- Niet afleveren van de nodige documenten o.a. attest voor aanvraag subsidies, etc.
- Andere.

Ja: Ik ben in kennis gesteld dat de gerechtelijke procedure wordt verdergezet en dat de raadsman van de mede-eigenaars onze rechten verder behartigt. Ik verleen ook mandaat aan de syndicus en de raad van de mede-eigendom om desgevallend een dading te sluiten met de firma BV Dakwerken Jonckheere.

Neen: Ik ben in kennis gesteld dat de gerechtelijke procedure wordt verdergezet en dat de raadsman van de mede-eigenaars onze rechten verder behartigt. Ik ben niet akkoord om een dading te sluiten met de firma BV Dakwerken Jonckheere.

Uitslag van de stemming:

- ja stemmen: 5.108
- neen stemmen: 598

7. Reglement van interne orde: lift, verhuis, werken, warmtemeters (50%+)

De heer Uyttersprot geeft toelichting:

Twee belangrijke aanpassingen worden erin opgenomen:

- Toevoeging bij artikel 8 : Verhuizingen en belangrijke werken in een privaat gedeelte
- Toevoeging van nieuw artikel 11: Warmtemeters
- Hernummering artikel 11 (wordt artikel 12) Algemene inlichtingen

Artikel 8. Verhuizingen en belangrijke werken in een privaat gedeelte

Indien er vastgesteld wordt dat de liften gebruikt worden om te verhuizen of als goederenlift om bouwmaterialen, bouwafval e.a. naar boven of beneden te brengen hetzij door de eigenaar, leverancier, aannemer, onderaannemer, huurder of bewoner **zal € 500, geïndexeerd** (gezondheidsindex basis 2013 in januari 2023, 128) boete worden aangerekend **aan de eigenaar**

van het appartement of studio waar deze werken werden of worden uitgevoerd of waarvoor deze leveringen bestemd waren of zijn, verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Deze boetebedragen zullen ter dekking dienen van potentiële schade aan de gemeenschappelijke delen en worden enkel hiertoe aangewend.

De syndicus kan in samenspraak met de raad van de mede-eigenaars en onder bepaalde voorwaarden een uitzondering voorzien op het gebruik van de lift voor de eigenaars van de **studio's type N, M en O**, gezien de specifieke ligging van deze appartementen.

Artikel 11. Warmtemeters

Bij het buiten gebruik stellen of plaatsen van een nieuwe radiator verwittigt de eigenaar hiervan de syndicus 14 dagen voor het uitvoeren van deze werken. De eigenaar meldt in zijn bericht aan de syndicus de exacte datum wanneer dit zal gebeuren. Hij verwittigt binnen de 24 uren de syndicus van het beëindigen van deze werken. Deze twee termijnen zijn noodzakelijk, opdat de syndicus de firma die instaat voor het plaatsen van de nieuwe warmtemeters, tijdig zou kunnen verwittigen.

Wanneer een oude radiator wordt vervangen door een nieuwe radiator en deze vervanging gebeurt niet op dezelfde dag, moeten er twee meldingen worden gemaakt nl. één voor het wegnemen van de oude radiator en één voor het plaatsen van de nieuwe radiator.

Het niet melden van het bijplaatsen van een nieuwe radiator die niet in vervanging is van een oude radiator zal beschouwd worden als fraude. Indien de eigenaar nalaat dit te melden bij de syndicus moet de eigenaar een **boete van € 1.000 geïndexeerd** (gezondheidsindex basis 2013 in januari 2023, 128) betalen. Deze boetebedragen zullen toegevoegd worden aan het fonds 'schade aan de gemeenschappelijke delen' en hiertoe worden aangewend.

De warmtemeters mogen in geen enkel geval verwijderd worden door een niet bevoegde persoon. Enkel de personeelsleden van de firma die bevoegd is om de nieuwe warmtemeters te plaatsen mogen dit doen. **Deze firma kan ook periodiek een controle uitvoeren op het aantal radiatoren die in gebruik zijn in de privatieve eigendommen.**

Ik ben akkoord met de aanpassing van het reglement van interne orde.

- ja stemmen: 5.706
- neen stemmen: -

8 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 juni 2023.

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

- ja stemmen: 5.706

- neen stemmen: -

9. Nieuw uit te voeren werken

De heer Uyttersprot, voorzitter, brengt in herinnering de enquête die gehouden is in 2017 over de uit te voeren werken.

Dit waren toen de prioriteiten:

Prioriteit 1

- Schilderen deuren liften op alle verdiepingen;
- Schilderen en pleisterwerkherstelling gangen en traphal;
- Internet van Telenet;

Prioriteit 2

- Terras vooraan vernieuwen (**nog niet gerealiseerd**);
- Gevelrenovatie gelijkvloers;

Prioriteit 3

- Herbevloeren van de gangen (**nog niet gerealiseerd**);
- Vervangen leien gevel oost (**nog niet gerealiseerd**);
- Videocamera parlofoon camera;
- Toegangssysteem met digitale sleutel.

De heer Uyttersprot bespreekt vooreerst het waarom van het vernieuwen terras voorzijde (esplanade)

- Tegels zijn verouderd en liggen los, vooral vóór de privatieven
- Verschillend aan de twee kanten van de esplanade
- Verluchtingsroosters keldergaten zijn verroest en vuil
- Huidige kleur is in contrast met de grijstinten waarvoor werd gekozen voor gevel

De heer Uyttersprot bespreekt daarna een aantal ideeën over het vernieuwen van het terras aan de voorzijde (esplanade) vb. een 'greentouch'

Het is een moeilijke combinatie: betonwerken en tuinaanleg.

Er was weinig reactie op opgevraagde prijsbestekken. Enkel de firma Delaere zou prijs opgeven, maar heeft dit tot dusver nog niet gedaan.

Er zal een jaartje extra worden gezocht naar een goed ontwerp en bijhorende offertes om volgend jaar met een goed onderbouwd en volledig dossier naar de algemene vergadering te komen.

Geen stemming.

10. Evaluatie van de leveringscontracten (zonder stemming)

- Onderhoud gebouw: Aqua-Clean € 6.541 per jaar
- Onderhoud van de liften: De lift € 2.652,69 jaar
- Controle op de liften: J. Van Hemelen € 543,48 per jaar
- Huur brandblustoestellen: Sicli € 1.164,36 per jaar
- Elektriciteit: Lampiris (variabele prijs) en Engie (variabele prijs)
- Gas: TotalEnergies (variabele prijs)
- Brandverzekering: Baloise € 13.174,74 tarief 0,59 per 1000
- Warmtemeters: Techem € 2.664,18 per jaar
- Warmwatermeters: Techem € 1.639,85 per jaar

Opmerkingen (zonder stemming)

Stand van zaken uitgevoerde en uit te voeren werken

Vernieuwen betegeling buitengevel gelijkvloers:

- Werken werden uitgevoerd door firma Delaere.
- Sinds kort afgewerkt, met uitzondering van opvoegen rond glastegels buiten.

Vernieuwing parlofooninstallatie:

- Werken werden uitgevoerd door firma Dhondt.
- Sinds kort afgewerkt. Algemene reactie – tevreden eigenaars!

Werking Tellers verwarming:

Elk toestel kan ter plaatse afgelezen worden! Met enkele seconden interval verschijnen automatisch:

- Een getal (het verbruik van het lopende jaar)
- Een getal (het verbruik van het voorbije jaar), actueel -----
- Het tellernummer

Het getal dat het verbruik weergeeft, mag niet worden vergeleken met de verbruiken van vorige jaren!

De syndicus kan, periodiek, de verbruiken op afstand consulteren. Het consulteren van de persoonlijke verbruiken via app is heden nog niet klaar.

Let op: Sancties op basis van artikel 11 van het Reglement van Interne Orde – Warmtemeters.

Werking warmwatertellers

Directe aflezing op het toestel in m³.

Gebruik parlofooninstallatie

De heer Uyttersprot, voorzitter geeft uitleg over de werking van de parlofoon op het appartement en de werking van het basisstation op het gelijkvloers.

Werking basisstation gelijkvloers:

- Scroll naar de verdieping 'swipen' of 'pijltjes'.
- Kies op naam of appt/studio-nummer.
- Duw op de bel.
- Als opgeroepene antwoordt, spreek en zeg wie je bent.
- Als de opgeroepene de deur opent, hoor je de ontgrendeling van de deur (zoem)

Wijzigingen van de naam in het basisstation kan enkel door de voorzitter van de raad van de mede-eigendom.

De voorzitter vraagt aan alle eigenaars om controle uit te voeren op de afwerking en werking van de parlofoon in de privatieven. Als dit niet in orde is dient u dit zo snel als mogelijk te laten weten aan de voorzitter of aan de syndicus, zodat de firma nog kan tussenkomen!

Tussenkomst in privatieven

Er is **ALLEEN** bij dringende gevallen tussenkomst 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 te 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.

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, 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. Ondergrondse leidingen kunnen in slechte staat zijn en zouden op korte termijn kunnen beginnen te 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 verhuring);
- 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;
- Plaats rookmelders in het appartement.

Varia

Parkeerbeleid Middelkerke

De heer Uyttersprot ligt de wijzigingen in het parkeerbeleid van de gemeente Middelkerke toe: Zone 10 en 11 wordt ‘Middelkerke Oost’. Alle informatie met betrekking tot het parkeerbeleid op: www.parkeren.be/middelkerke/parkeerbeleid

Herstelling schilderwerken gemeenschappelijke delen

De heer Uyttersprot licht toe. Schade kan worden aangericht bij doorboring, vervangen deur, plaatsen van goten (telenet, chauffage) in gang etc. Bij schade wordt bestek voor herstelling opgemaakt door firma Vyverman. Indien eigen schilder de werken uitvoert, kunnen referenties van de verven opgevraagd worden.

Nummering van de brievenbussen

Het gemeentebestuur stuurde een brief aan de Vme residentie Carlton met de vraag een ‘0’ te

plaatsen voor het busnummer van de brievenbussen, zodat alle brievenbussen een nummer hebben bestaande uit 4 cijfers. De heer Uyttersprot zal hierover verduidelijking vragen.

De heer Uyttersprot, voorzitter, sluit om 17u10 de vergadering.

De secretaris

De voorzitter

M. Walgraeve

D. Uyttersprot

Deze notulen bevatten 9 pagina's

Gerechtelijke procedure BV Dakwerken Jonckheere	Neen
[REDACTED]	<input type="checkbox"/>
[REDACTED]	<input type="checkbox"/>
[REDACTED]	<input type="checkbox"/>