

## Dorothy Naudts

---

**Van:** Kantoor Notariaat Wijnegem  
**Verzonden:** donderdag 26 oktober 2023 9:19  
**Aan:** Dorothy Naudts  
**Onderwerp:** FW: dn/20231312/BIDDIT VOORWAARDE [REDACTED] Zeedijk -Heist 199, KNOKKE HEIST

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

**Van:** Karel Van Raemdonck <vrk@pandora.be>  
**Verzonden:** donderdag 26 oktober 2023 8:58  
**Aan:** Kantoor Notariaat Wijnegem <kantoor@notariaatwijnegem.be>  
**Onderwerp:** dn/20231312/BIDDIT VOORWAARDEN [REDACTED] Zeedijk -Heist 199, KNOKKE HEIST

Geachte,

Overeenkomstig art. 3.94 Nieuw Burgerlijk Wetboek, geef ik u volgende inlichtingen van Res Caroline :

1. Er is geen werkkapitaal en ook geen reservekapitaal
  2. Er zijn geen eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallende. Op het einde van het jaar wordt nog een afr. van het waterverbruik en een afr. van de algemene kosten verstuurd naar elke mede eigenaar. Ook moeten er nog dakwerken worden uitgevoerd. Deze werken zijn nog niet gestart.
  3. Er is geen oproep tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de alg. vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.
  4. Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigenaar.
  5. Zie bijlage
  6. Zie bijlage
- 
1. Er zijn voormoment geen uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellingen en vernieuwing waartoe de alg. vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten. Er is akkoord voor dakwerken die nog moeten worden uitgevoerd.
  2. Er is geen staat van de oproep tot kapitaalbreng die door de alg. vergadering van de mede eigenaars zijn goedgekeurd.
  3. Er is geen staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de alg. vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten. Er is geen staat van de door de vereniging van de mede eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van verschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

Vriendelijke groeten  
Karel Van Raemdonck

Keizerstraat 131  
9120 Haasdonk  
T. 03 775 70 03  
E. [vrk@pandora.be](mailto:vrk@pandora.be)

Voor de bijlage(n) zie :

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Certificaat-20231010-0003011435-GD-1.pdf

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Verslag online algemene eigenaarsvergadering 2021.doc

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Verslag online algemene eigenaarsvergadering 2020.doc

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Verslag algemene eigenaarsvergadering zaterdag 7 december 2019 (002).doc

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Verslag algemene eigenaarsvergadering zaterdag 3 december 2022-v1.pdf

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Agenda algemene eigenaarsvergadering zaterdag 3 december 2022.doc

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Afrekening 271 water aangepast.pdf

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Afrekening 271 water aangepast (005).pdf

\\server-1\acta\DOCS\202313\20231312\Afrekening 270.pdf

2023-12-07 10:00:00



Algemeen Berekeningsblad

Van Raemdonck  
Keizerstraat 131  
9120 Haasdonk  
tel.:03 775 70 03  
Totale factuur  
Vast recht  
Korting  
Vast recht  
INFO ZIE BIJLAGE

Afrekening 260 B

**Afrekening waterverbruik**

22 oktober 2020

**RESIDENTIE CAROLINE**

**Zeedijk 199  
8301 Knokke-Heist**

	excl BTW
	excl BTW
	excl BTW
0	excl BTW

--	--

	Vorige meterstand	Huidige meterstand	Verbruik	Gedomicilieerd	Verbruik	kosten Vrijstelling
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	1	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	1	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	1	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	0	#DEEL/0!	0,00
[REDACTED]			0	1	#DEEL/0!	0,00
<b>TOTAAL</b>			0	4	#DEEL/0!	0

dom =0 niet gedomicilieerd , dom=1 gedomicilieerd , dom = 5 geen vast recht

GELIEVE ZO SNEL MOGELIJK TE STORTEN OP BE56 0014 5307 8588

## Afrekening waterverbruik

Hoofdmeter		Vorige meterstand	Huidige meterstand
		5842	6059

  

Naam/lotnummer	Type wooneenheid	m <sup>3</sup>	
		Vorige meterstand	Huidige meterstand
[REDACTED]	niet-bewoonbare eenheid	302	305
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	205	215
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	342	381
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	286	303
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	233	246
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	185	188
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	384	397
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	322	343
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	319	340
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	118	124
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	116	117
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	218	222
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	534	542
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	153	156
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	78	88
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	348	381
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	265	283
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	142	145
[REDACTED]	bewoonbare eenheid	188	205
Gemeenschappelijke delen	onbemeterde aansluiting		

		2/12/2020	8/10/2021		
Verbruik	P1	P2	Factuurbedrag		
217	67,17	152,83	2 727,70 €		
	0,31	0,70	incl 6% btw		Factor vast recht
	Verdelingsfactor		Basistarief		
m <sup>3</sup>			€	€	
Verbruik	Aantal dom. P1	Aantal dom P2	Vast recht P1	Vast recht P2	
3					
10	0	0	29,78 €	67,95 €	
39	0	0	29,78 €	67,95 €	
17	0	0	29,78 €	67,95 €	
13	0	0	29,78 €	67,95 €	
3	0	0	29,78 €	67,95 €	
13	0	0	29,78 €	67,95 €	
21	0	0	29,78 €	67,95 €	
21	0	0	29,78 €	67,95 €	
6	0	0	29,78 €	67,95 €	
1	1	1	23,82 €	54,36 €	
4	0	0	29,78 €	67,95 €	
8	0	0	29,78 €	67,95 €	
3	1	1	23,82 €	54,36 €	
10	0	0	29,78 €	67,95 €	
33	0	0	29,78 €	67,95 €	
18	1	1	23,82 €	54,36 €	
3	0	0	29,78 €	67,95 €	
17	1	1	23,82 €	54,36 €	
-26					
217			512,22 €	1 168,74 €	
			1 680,96 €		

Tarieven	
P1	P2
0,2978	0,6795
4,0343 €	4,0659 €

Aantal watermeters
19

m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	€	€	€
Verbruik P1	Verbruik P2	Kost verbruik	Kost gem. delen	Totale kost incl 6% btw
0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	7,11 €
3,10	7,04	41,12 €	-5,63 €	141,22 €
12,07	27,47	160,38 €	-5,63 €	267,63 €
5,26	11,97	69,91 €	-5,63 €	171,73 €
4,02	9,16	53,46 €	-5,63 €	154,30 €
0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	110,71 €
4,02	9,16	53,46 €	-5,63 €	154,30 €
6,50	14,79	86,36 €	-5,63 €	189,17 €
6,50	14,79	86,36 €	-5,63 €	189,17 €
1,86	4,23	24,67 €	-5,63 €	123,78 €
0,31	0,70	4,11 €	-5,63 €	81,27 €
1,24	2,82	16,45 €	-5,63 €	115,07 €
2,48	5,63	32,90 €	-5,63 €	132,50 €
0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	89,99 €
3,10	7,04	41,12 €	-5,63 €	141,22 €
10,21	23,24	135,71 €	-5,63 €	241,48 €
5,57	12,68	74,02 €	-5,63 €	155,37 €
0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	110,71 €
5,26	11,97	69,91 €	-5,63 €	151,01 €
-8,05	-18,31	-106,92 €		
<b>67,17</b>	<b>152,83</b>	<b>892,38 €</b>		<b>2 727,73 €</b>
220,00			Verschil tov factuur	-0,03 €





Afrekening waterverbruik

		2/12/2020		8/10/2021									
Hoofdmeter	Vorige meterstand	Huidige meterstand	Verbruik	P1	P2	Factuurbedrag		Tarieven				Aantal watermeters	
	5842	6059	217	67,17	152,83	2 727,70 €		P1	P2			19	
			Verdelingsfactor		incl 6% btw		Factor vast recht	Basistarief					
							0,2978	0,6795					
							4,0343 €	4,0659 €					
Naam/lotnummer	Type wooneenheid	m <sup>3</sup> Vorige meterstand	m <sup>3</sup> Huidige meterstand	m <sup>3</sup> Verbruik	Aantal dom. P1	Aantal dom P2	€ Vast recht P1	€ Vast recht P2	m <sup>3</sup> Verbruik P1	m <sup>3</sup> Verbruik P2	€ Kost verbruik	€ Kost gem. delen	€ Totale kost incl 6% btw
	niet-bewoonbare eenheid	302	305	3	0	0			0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	7,11 €
	bewoonbare eenheid	205	215	10	0	0	29,78 €	67,95 €	3,10	7,04	41,12 €	-5,63 €	141,22 €
	bewoonbare eenheid	342	361	39	0	0	29,78 €	67,95 €	12,07	27,47	160,38 €	-5,63 €	267,63 €
	bewoonbare eenheid	286	303	17	0	0	29,78 €	67,95 €	5,26	11,97	69,91 €	-5,63 €	171,73 €
	bewoonbare eenheid	233	246	13	0	0	29,78 €	67,95 €	4,02	9,16	53,46 €	-5,63 €	154,30 €
	bewoonbare eenheid	185	188	3	0	0	29,78 €	67,95 €	0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	110,71 €
	bewoonbare eenheid	384	397	13	0	0	29,78 €	67,95 €	4,02	9,16	53,46 €	-5,63 €	154,30 €
	bewoonbare eenheid	322	343	21	0	0	29,78 €	67,95 €	6,50	14,79	86,36 €	-5,63 €	189,17 €
	bewoonbare eenheid	319	340	21	0	0	29,78 €	67,95 €	6,50	14,79	86,36 €	-5,63 €	189,17 €
	bewoonbare eenheid	118	124	6	0	0	29,78 €	67,95 €	1,86	4,23	24,67 €	-5,63 €	123,78 €
	bewoonbare eenheid	116	117	1	1	1	23,82 €	54,36 €	0,31	0,70	4,11 €	-5,63 €	81,27 €
	bewoonbare eenheid	218	222	4	0	0	29,78 €	67,95 €	1,24	2,82	16,45 €	-5,63 €	115,07 €
	bewoonbare eenheid	534	542	8	0	0	29,78 €	67,95 €	2,48	5,63	32,90 €	-5,63 €	132,50 €
	bewoonbare eenheid	153	156	3	1	1	23,82 €	54,36 €	0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	89,99 €
	bewoonbare eenheid	78	86	10	0	0	29,78 €	67,95 €	3,10	7,04	41,12 €	-5,63 €	141,22 €
	bewoonbare eenheid	346	381	33	0	0	29,78 €	67,95 €	10,21	23,24	135,71 €	-5,63 €	241,48 €
	bewoonbare eenheid	265	283	18	1	1	23,82 €	54,36 €	5,57	12,68	74,02 €	-5,63 €	155,37 €
	bewoonbare eenheid	142	145	3	0	0	29,78 €	67,95 €	0,93	2,11	12,34 €	-5,63 €	110,71 €
	bewoonbare eenheid	188	205	17	1	1	23,82 €	54,36 €	5,26	11,97	69,91 €	-5,63 €	151,01 €
Gemeenschappelijke delen	onbemeterde aansluiting			-26					-8,05	-18,31	-106,92 €		
				217			512,22 €	1 168,74 €	67,17	152,83	892,38 €		2 727,73 €
							1 680,96 €		220,00			Verschiil tov factuur	-0,03 €

1000

## **Agenda algemene eigenaars-vergadering zaterdag 3 december 2022**

Vooreerst willen we eenieder terug verwelkomen na een covid-periode van ruim 2 jaar waarin we als alternatief 2 maal een virtuele "online" eigenaarsvergadering georganiseerd hebben. Gelukkig waren er geen grote noemenswaardige projecten die onze speciale aandacht vergden in deze periode.

Wij willen bijkomend specifiek de familie Verté-Laureys Tom en Lyndsey introduceren en van harte verwelkomen op deze voor hen allereerste eigenaars vergadering .

Zoals de jaren voorheen willen wij eveneens de heer Raevens en de heer Cox bedanken voor de goede samenwerking in deze vorige periodes.

Iedereen heeft uiteraard gemerkt dat we ditmaal op locatie zitten in een vergaderzaal van de Pousse-Café. Spijtig genoeg heeft de nieuwe eigenaar van Ter Duinen (zoon van) besloten voorlopig te stoppen met de zaak, wat ons genoodzaakt heeft uit te kijken naar een andere vergaderzaal die bij voorkeur niet te ver verwijderd ligt van de Caroline. Om het verder praktisch te houden hebben we ook het etentje hier ingepland.

Een belangrijk negatief puntje tijdens de voorbije periode was wel het wegvallen van het analoge telenet signaal. Dit punt hebben we uiteraard op de agenda gezet samen met andere punten die van belang zijn voor onze VME.

### **Overzicht van de agenda:**

1. Quota aanwezigheid
2. Waterverbruik
3. Onderhoud en herstellingen in Caroline
  - a. Overzicht Syndicus herstelwerkzaamheden
  - b. Herstel van de waterdrukpomp
  - c. Herstel van de liftspiegel
  - d. Grote herstellkost voor de garagepoort
4. Nieuwe projecten
  - a. Brievenbusslotjes in de inkomhal
  - b. Opkuisen van het dak van Freddy Shop
  - c. Opkuisen van de garage
  - d. EPC van de gemeenschappelijke delen
  - e. Isolatie van het dak
  - f. TV-Internet in Caroline (Telenet-Proximus-andere)
5. Varia
  - a. Asbest attest
  - b. Laadpalen elektrische wagens in garage
  - c. Geactualiseerde eigenaarslijst
  - d. Zijn er nog leden voor Whatsapp

## Agenda:

### 1) Aanwezigheid.

Aantal aanwezigen : eigenaars van ?? appartementen en van ?? dakappartement(en).

Aanwezige qouta = ?? x 38 + ? x 23 = ???

Totaal qouta van de appartementen = ???

Totaal qouta appartementen + winkel = ???

We blijven eraan herinneren aan die eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn op de algemene eigenaarsvergadering toch een volmacht in te dienen. Volmachten mogen NIET aan de syndicus gegeven worden (bij wet voorzien), maar kunnen gerust aan een der bestuursleden (de heer Cox of de heer Raevens) bezorgd worden (mag via email).

Om een geldige vergadering te houden moet er minimaal 50% van de quota behaald worden.

Volgens een nieuwe wet van 2019 moeten voor grotere werken ook een meerderheid van 2/3 van de totale quota behaald worden.

### 2) Waterverbruik.

Het waterverbruik blijft nu stabiel: 432m<sup>2</sup> in 2015, 316m<sup>2</sup> in 2016, 256m<sup>2</sup> in 2017, 247m<sup>2</sup> in 2018, 240m<sup>2</sup> in 2019, 212m<sup>2</sup> in 2020 en 217m<sup>2</sup> in 2021

De jaarlijkse controle geeft ook aan dat er nergens een waterverlies is. Helaas blijkt de kuisvrouw een kraan laten lekken.

Ons advies blijft nog steeds : sluit bij het naar huis gaan altijd uw hoofdkraan af.

### 3) Onderhoud en herstellingen in Caroline.

#### a. Overzicht Syndicus herstelwerkzaamheden

- 1) Voordeur nieuwe tochtband geplaatst
- 2) Lampen vervangen in de inkomhal
- 3) Deur van de fietsberging in de garage hersteld
- 4) Druk pomp in de fietsberging hersteld

#### b. Toelichting herstel van de waterdruk pomp

#### c. Herstel van de liftspiegel

#### d. Grote herstellkost voor de garagepoort

### 4) Nieuwe projecten.

#### a. Brievenbus slotjes in de inkomhal

#### b. Opkuisen van het dak van Freddy Shop

- c. Opkuisen van de garage
- d. EPC van de gemeenschappelijke delen
- e. Isolatie van het dak
- f. TV + Internet in Caroline

**5) Varia.**

- a. Asbest attest
- b. Laadpalen elektrische wagens in garage
- c. Geactualiseerde eigenaarslijst
- d. Zijn er nog leden voor Whatsapp



## Verlag algemene eigenaarsvergadering zaterdag 3 december 2022

Vooreerst willen wij aan eenieder onze allerbeste wensen voor 2023 aanbieden.

Wij wensen eveneens alle mede-eigenaars te danken voor hun talrijke aanwezigheid en betrokkenheid bij deze mede-eigenaarsvergadering, dit na een covid-periode van ruim 2 jaar waarin we als alternatief 2 maal een virtuele "online" eigenaarsvergadering georganiseerd hebben. Gelukkig waren er in deze covid-periode geen grote noemenswaardige projecten die onze speciale aandacht vergden.

Bijkomend introduceren en verwelkomen wij specifiek de familie Verté-Laureys Tom en Lyndsey op deze voor hen allereerste eigenaarsvergadering.

Zoals de jaren voorheen willen wij eveneens de heer Raevens en de heer Cox bedanken voor de goede samenwerking in deze vorige periodes.

Iedereen heeft uiteraard gemerkt dat we ditmaal op locatie zitten in een vergaderzaal van de "Pousse-Café". Spijtig genoeg heeft de nieuwe eigenaar van Ter Duinen (zoon van) besloten voorlopig te stoppen met de zaak, wat ons genoodzaakt heeft uit te kijken naar een andere vergaderzaal die bij voorkeur niet te ver verwijderd ligt van de Caroline. Om het verder praktisch te houden hebben we ook het etentje hier in de "Pousse-Café" ingepland.

Een belangrijk negatief puntje tijdens de voorbije periode was wel het wegvallen van het analoge Telenet signaal. Dit punt hebben we uiteraard op de agenda gezet samen met andere punten die van belang zijn voor onze VME.

### **Overzicht van de agenda:**

1. Quota aanwezigheid
2. Waterverbruik
3. Financieel overzicht
4. Onderhoud en herstellingen in Caroline
  - a. Overzicht Syndicus herstelwerkzaamheden
  - b. Herstel van de waterdruk pomp
  - c. Herstel van de liftspiegel
  - d. Grote herstellingskosten voor de garagepoort
5. Nieuwe projecten
  - a. Brievenbus slotjes in de inkomhal
  - b. Opkuisen van het dak van Freddy Shop
  - c. Opkuisen van de garage
  - d. EPC van de gemeenschappelijke delen
  - e. Isolatie van het dak
  - f. TV-Internet in Caroline (Telenet-Proximus-andere)
6. Varia
  - a. Asbest attest
  - b. Laadpalen elektrische wagens in garage
  - c. Geactualiseerde eigenaarslijst
  - d. Zijn er nog leden voor Whatsapp
7. Afsluiting

## Agenda:

### 1) Aanwezigheid.

Aantal aanwezigen : eigenaars van 11 appartementen en van 1 dakappartement(en).

Aanwezige quota =  $11 \times 38 + 1 \times 23 = 441$

Totaal quota van de appartementen = 441

Totaal quota appartementen + winkel = 549

We blijven eraan herinneren voor die eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn op de algemene eigenaarsvergadering om toch een volmacht in te dienen. Volmachten mogen NIET aan de syndicus gericht zijn (bij wet voorzien), maar kunnen gerust aan een der bestuursleden (de heer Cox of de heer Raevens) bezorgt worden (mag ook via email).

Om een geldige vergadering te houden moet er minimaal 50% van de aanwezigheids-quota behaald worden. Volgens een nieuwe wet van 2019 moeten voor de goedkeuring van grotere werken ook een meerderheid van 2/3 van de totale quota behaald worden.

### 2) Waterverbruik.

Het waterverbruik blijft nu stabiel: 432m<sup>2</sup> in 2015, 316m<sup>2</sup> in 2016, 256m<sup>2</sup> in 2017, 247m<sup>2</sup> in 2018, 240m<sup>2</sup> in 2019, 212m<sup>2</sup> in 2020 en 217m<sup>2</sup> in 2021.

De jaarlijkse controle geeft ook aan dat er nergens een waterverlies is.

Maar helaas heeft de kuisvrouw een kraan laten lekken wat tot een spijtig waterverlies aanleiding gaf.

Ons advies blijft zoals voorheen : sluit bij het naar huis gaan altijd uw hoofdkraan af.

### 3) Financieel overzicht

VME wetgeving 2019: Naast een Werkkapitaal (beschikbaar via onze huidige VME zichtrekening) moet een VME nu verplicht een Reservekapitaal opbouwen om grote kosten beter te kunnen absorberen. Een nadeel van dit Reservekapitaal is dat bij verkoop van een appartement men het deel van het opgebouwde reservekapitaal niet kan terug eisen, het blijft wettelijk in die opgebouwde reserve zitten. Dit kan vermeden worden indien **4/5** van de mede-eigenaars beslist om geen Reservekapitaal aan te willen leggen. Als bestuur hebben we uit het oog verloren dit belangrijke punt op de agenda te zetten.

We gaan er specifiek op toezien dat dit op de eigenaarsvergadering van 2023 besproken en ter stemming wordt voorgelegd: gaan we als VME een Reservekapitaal aanleggen of blijven we werken met het voorschot-systeem zoals door onze syndicus al jaren toegepast wordt? De keuze zal dan in het verslag genotuleerd worden.

In email-bijlagen is het financieel overzicht van residentie Caroline te vinden.

### 4) Onderhoud en herstellingen in Caroline.

#### a. Overzicht Syndicus herstelwerkzaamheden

- 1) Voordeur nieuwe tochtband geplaatst
- 2) Lampen vervangen in de inkomhal
- 3) Deur van de fietsberging in de garage hersteld
- 4) Drukpomp in de fietsberging hersteld

#### b. Toelichting herstel van de waterdrukpomp



De waterdrukpomp bleef al enige tijd permanent doordraaien ook al was er geen waterafname. De betrokken pomp levert de nodige druk om de appartementen vanaf het vijfde verdiep tot en met de dakappartementen van water te voorzien. Na een primaire check van de syndicus en een tweede interventie met een kennis-expert heeft de syndicus de nodige herstellingen kunnen uitvoeren om deze terug functioneel te maken. De indruk is dat er ergens een klein lek is in of aan het expansievat en dat daardoor dus de druk traag maar stelselmatig wegviel.

#### c. Herstel van de liftspiegel

Een herstelling was aan Kone aangevraagd met de specifieke vermelding om de spiegel in te korten zodat dergelijke breuken in de toekomst onmogelijk zouden zijn. Het is onduidelijk wat er gebeurd is maar bij de eerste check na de herstelwerkzaamheden bleek de vervanging gedaan te zijn met hetzelfde model van lange en lage spiegel. Verdere opheldering hieromtrent is gevraagd aan Kone.

#### d. Grote herstellkosten voor de garagepoort

Dit lopende jaar was er een tamelijk grote herstellkosten van de garagepoort waarvan Caroline een deel moet betalen. Onze syndicus heeft contact genomen met de syndicus van Royal Beach om een kopij van de facturen te vragen. Het is duidelijk dat Royal Beach met onderhoudscontracten werkt die periodiek hernieuwd worden, waarbij niet echt prijsramingen aan verschillende partijen gevraagd worden. Wat we mogelijks kunnen doen is mede beslissingsrecht vragen bij dergelijke interventies, maar dat kan leiden tot aanzienlijke vertragingen bij herstelwerkzaamheden. Mede-eigenaars die hieromtrent ideeën of een nuttig advies hebben kunnen dit melden bij onze syndicus.

### 5) Nieuwe projecten.

#### a. Brievenbusslotjes in de inkomhal

In de inkomhal zijn er intussen al 3 slotjes verdwenen uit de brievenbussen. Dat geeft het stilaan een zeer slordige aanblik. Mogen we de betrokken eigenaars verzoeken om er een gelijkaardig slotje in te steken.

De VME heeft beslist dat de syndicus de nodige slotjes mag aankopen en deze zelf mag installeren. De kost wordt aan de betrokken eigenaars doorgerekend en de sleuteltjes worden nadien aan de betrokken eigenaars bezorgd. De heer Raevens heeft geen sleuteltje meer en vroeg ook om z'n slotje gelijk mee te vervangen.

#### b. Opkuisen van het dak van Freddy Shop

Jaarlijks wordt het dak van Freddy Shop opgeruimd. Dat is soms moeilijk omdat dit dak alleen bereikbaar is via de appartementen op het 1<sup>ste</sup> verdiep. De syndicus vraagt hierbij dus de medewerking van de mede-eigenaars van het 1<sup>ste</sup> verdiep om toegang te krijgen tot het dak op een vooraf af te spreken dag.

Bovendien wordt met aandrang aan alle mede-eigenaars gevraagd om zoveel mogelijk niets naar beneden te gooien vanaf de achter-terrassen. Een ongelukje kan altijd gebeuren (daarvoor dient de opkuisactie) maar laten we zeker vermijden het dak als stortplaats te aanzien (dit is uiteraard ook van toepassing voor mogelijke huurders).

### c. Opkuisen van de garage

De meesten van de mede-eigenaars hebben gemerkt dat de wagen van Claude intussen verdwenen is uit de Caroline garage. Enige mede-eigenaars hadden vernomen dat Claude intussen overleden zou zijn. Formeel is ons nog niets bekend en ook de syndicus kreeg hier geen bericht over. We proberen de juiste toedracht te vernemen.

Jaar na jaar wordt de garage eens volledig opgekuist en de syndicus vroeg hiervoor hulp van de mede-eigenaars. De heer Dick Smet heeft zich aangeboden om hierbij te helpen.

### d. EPC van de gemeenschappelijke delen

Het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw geeft aan hoe energiezuinig het gebouw (vloeren, muren, daken,...) en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

Grote appartementsgebouwen vanaf 15 gebouweenheden moeten sinds begin 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen. Deze verplichting staat los van verkoop of verhuur. Voor appartementsgebouwen met minder gebouweenheden wordt deze verplichting de komende jaren ingevoerd. Voor residentie Caroline is deze EPC er nog niet. Een prijsofferte werd hiervoor reeds bekomen dankzij een kennis van mevrouw Ruysinck.

Het EPC heeft trouwens een directe afhankelijkheid met het volgende agendapunt nl "dakisolatie".

### e. Isolatie van het dak

Sinds 2020 moeten de daken van alle huur- en koopwoningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet verplicht voorzien zijn van isolatie. Indien men niet voldoet worden er strafpunten toegekend die finaal kunnen leiden tot een ongeschikt-verklaring en tot boetes. De Vlaamse dakisolatienorm geldt voor alle zelfstandige woningen, d.w.z. studio's, appartementen en eengezinswoningen. De dakisolatie moet aan een bepaalde norm voldoen. Zo moet de R-waarde of warmteweerstand minimaal  $0,75\text{m}^2\text{ K/W}$  ( $\text{m}^2$  kelvin per watt) bedragen. Dat komt ongeveer overeen met een isolatielaag van zo'n 3 à 4cm (afhankelijk van het isolatiemateriaal dat wordt gebruikt).

Sinds 1 januari 2020 kan men ook aan de dakisolatienorm voldoen als de energiescore (EPC) van de woning lager ligt dan de grenswaarden die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. Voor Caroline (appartementen) is dat  $400\text{ kWh/m}^2$ .

De eigenaar(s) zal zelf moeten aantonen dat hij voldoet aan de dakisolatienorm. Hij kan dit doen door een EPC-attest voor te leggen met een voldoende energiescore of door aan te tonen dat er dakisolatie aanwezig is.

Mevrouw Mouvet bevestigt uit eerste hand dat het in haar dakappartement momenteel bijzonder koud is en het lastig is om in deze koude dagen de temperatuur omhoog te krijgen. Gezien de wetgeving lijkt dakisolatie een terechte investering te zijn ten bate van het volledige gebouw en ten bate van de individuele EPC's per appartement en van de EPC voor de gemeenschappelijke delen. De vergadering ziet dit als het primair project voor 2023.

De syndicus heeft intussen al offertes aangevraagd en er zijn er momenteel al 3 ontvangen.

#### f. TV + Internet in Caroline

In 2019 heeft de eigenaarsvergadering beslist om geen nieuwe bekabelingen op de voorgevel te laten plaatsen gezien de reeds uitgevoerde renovaties en om het esthetische uitzicht op ons gebouw te behouden. Toen beschikte iedereen nog wel over het analoge video signaal dat beschikbaar was op ons kabel rijgnet. Telenet heeft echter eind 2021 dit analoge signaal finaal stop gezet zodat er nu geen TV ontvangst meer is via dit kabel rijgnet. Van Telenet weten we intussen wel dat het analoge signaal van het rijgnet vervangen is door een digitaal compact signaal op ditzelfde rijgnet. De hr. Cox heeft hier momenteel een abonnement op en dat werkt prima. Er zijn trouwens nog andere alternatieven die kunnen toegepast worden met de bestaande bekabelingen. Toch blijft de vraag naar de nieuwe bekabeling bestaan.

Men moet zich daarbij in elk geval realiseren dat deze nieuwe digitale bekabeling gebonden is aan dure (jaar)abonnementen en dat deze abonnementen privaatief zijn (minstens 1 per appartement). Ook te vermelden is dat als er nieuwe bekabeling geïnstalleerd wordt Telenet automatisch de oude bekabeling buiten dienst zal zetten. Dus een mix van kabel gebruik is onmogelijk.

De meeste eigenaars melden intussen dat ze al specifieke alternatieven actief hebben via Proximus of op het oude Telenet rijgnet (Scarlet, Telenet CI+ kaartje).

De heer Raevens geeft een bijkomende uitleg die verduidelijkt dat het huidige Telenet Digitaal Compact signaal (vervangt het verdwenen analoge signaal) ook kan ontvangen worden via ons bestaand rijgnet. Recente TV's (ongeveer vanaf 2012) beschikken over een digitale tuner die toelaat TV te kijken met dit Digitaal Compact signaal. De Telenet procedure over hoe dit moet worden ingesteld is intussen doorgestuurd naar alle mede-eigenaars.

Voorlopig gaat de VME dus geen verdere initiatieven nemen in relatie tot nieuwe Telenet bekabeling. Wel volgen we de ontwikkelingen in relatie tot glasvezel verbindingen. Proximus zou die al beschikbaar hebben op de zeedijk aan Caroline, we zoeken verder uit of er mogelijkheden zijn om deze binnen te krijgen via onze werkruimtes.

### 6) Varia.

#### a. Asbest attest

Voor wie nu een huis of een gebouw koopt dat dateert van voor 2001 moet er een asbest attest kunnen voorgelegd worden (zo niet mag de compromis niet getekend worden). "Huis of gebouw" moet niet limitatief geïnterpreteerd worden: elk gebouw groter als 20 m<sup>2</sup> moet zo'n attest hebben, zelfs een stal of tuinhuis.

Als eigenaar moet je een attest hebben binnen de 10 jaar. Bij appartementsgebouwen moet iedere eigenaar individueel z'n attest aanvragen en bovendien moet er ook een attest zijn voor de gemeenschappelijke delen.

De geldigheid van zo'n attest bedraagt normaal 10 jaar, maar bij hoge risico's kan dit beperkt worden tot 5 jaar. De keuring moet gebeuren door een asbestdeskundige die een visuele controle zal uitvoeren (maar kleine beschadigingen zijn mogelijk). De kostprijs wordt momenteel ingeschat op 700 euro.

Zolang niemand z'n appartement verkoopt in residentie Caroline hebben we in principe nog 10 jaar tijd om dit attest aan te vragen. Van zodra echter 1 eigenaar z'n appartement verkoopt worden we als VME geconfronteerd met het beschikbaar maken van een asbest attest voor de gemeenschappelijke delen.

Voorlopig wenst de VME geen direct initiatief te nemen, we gaan nog even afwachten tot we geconfronteerd worden met de verkoop van een appartement door een der huidige mede-eigenaars.

#### b. Laadpalen elektrische wagens in garage

Het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) is zeer recent aangepast voor wat betreft de veiligheidsvoorzieningen omtrent de voeding van elektrische wegvoertuigen. Wettelijk gezien kan een VME een aanvraag van een eigenaar van een elektrische auto niet weigeren een laadvoorziening te plaatsen (privatief of collectief). De AREI regels zijn van toepassing vanaf 2022.

Wat zijn de meest noodzakelijke verplichtingen voor iedere mede-eigenaar (privatieve laadinstallatie) of voor de VME (collectieve laadinstallatie) ?

1. Het is verboden een laadinrichting op een gewone vaste elektrische installatie via een stopcontact aan te sluiten.
2. Het is verplicht een elektrische noodonderbreking aan de in- en uitgang van de parkeergarage te plaatsen.

Wij adviseren ten sterkste dat potentiële eigenaars van elektrische voertuigen hun aanvraag altijd via de syndicus zouden indienen zodat dit vooraf door de VME kan geëvalueerd worden. Bij dergelijke aanvragen kan de VME beslissen eventueel een collectieve installatie te plaatsen in plaats van meerdere privatieve installaties.

Een studie van het beschikbaar elektrische vermogen en een evaluatie van de brandveiligheid van het garagecomplex is in elk geval noodzakelijk, gezien de mogelijke impact op de brandpolis van het gebouw.

In het geval van Caroline is de situatie nog iets complexer gezien het gemeenschappelijk gebruik van de garage en het delen van de garagetoegang met de eigenaars van Royal Beach. Het is allicht aangewezen hier voorafgaandelijke en duidelijke afspraken over te maken met de syndicus van Royal Beach.

#### c. Geactualiseerde eigenaarslijst

De aangepaste eigenaarslijst wordt naar alle eigenaars gedistribueerd.

#### d. Zijn er nog leden voor Whatsapp

Tot heden zijn er 12 Whatsapp eigenaars aangesloten bij de Caroline Whatsapp groep. Zijn er nog eigenaars die we kunnen toevoegen aan deze lijst ?

Op deze vraag heeft niemand van de mede-eigenaars positief gereageerd, ofwel omdat ze reeds in de Whatsapp groep zitten ofwel omdat ze geen gebruiker van de app zijn.

#### e. Datum vergadering

Een mede-eigenaar vroeg (terecht) om de datum van de te plannen mede-eigenaars vergadering vroeger te communiceren aan iedereen. Zo niet moeten mensen met drukke agenda's onverwacht deze agenda's gaan aanpassen wat soms erg vervelend kan zijn.

## 7) Afsluiting.

De algemene vergadering en het afsluitend diner ging voor de 1ste keer door in brasserie "Pousse-Café". We hadden het kleine zaaltje beschikbaar maar door de onverwachte maar positieve aanwezigheid van veel mede-eigenaars bleek dit te klein. "Pousse-Cafe" stelde ons direct een 2<sup>de</sup> ruimer zaaltje beschikbaar. Ons etentje ging door in een derde zaaltje waar de tafel al gedekt was en bovendien alle deelnemers vrije keus hadden over hun bestelling. De duurtijd van het opdienen viel mee ondanks de variatie aan bestellingen.

De "Pousse-Café" is zeker voor herhaling vatbaar. Wel moeten we beter ineens de zaal inplannen voor voldoende deelnemers.

En misschien is het ook nuttig om bij voorbaat met hen enige keuzemenu's af te spreken zodat de bestellings-variantie wat beperkt wordt.



## Verslag algemene eigenaars-vergadering zaterdag 7 december 2019

**Vooreerst willen wij aan eenieder onze allerbeste wensen voor 2020 aanbieden !**

Ook willen wij de heer Raevens en de heer Cox nog eens bedanken voor de goede samenwerking. Bovendien willen zowel de heer Raevens en wijzelf jullie van harte bedanken voor de attentie die wij van jullie mochten ontvangen.

Het doet ons ook plezier te melden dat de projecten van de opkuis van de voorgevel, het vervangen van de balustradeglazen, evenals het in garantie leggen van betegeling achteraan op bepaalde betrokken terrassen nu finaal afgewerkt zijn. Wij zijn het eens met jullie commentaren dat het gebouw er nu bijzonder netjes en attractief uit ziet wat een absolute meerwaarde is.

### **Verslag algemene eigenaarsvergadering.**

#### **1. Aanwezigheid :**

Aantal aanwezigen : eigenaars van 11 appartementen en van 1 dakappartement.

Aanwezige qouta =  $11 \times 38 + 1 \times 23 = 442$

Totaal qouta van de appartementen = 654

Totaal qouta appartementen + winkel = 762

Graag willen we hierbij aan die eigenaars die niet aanwezig kunnen zijn op de algemene eigenaarsvergadering met aandrang verzoeken om toch een volmacht in te dienen. Volmachten mogen NIET aan de syndicus gegeven worden (bij wet voorzien), maar kunnen gerust aan een der bestuursleden (de heer Cox of de heer Raevens) bezorgt worden (mag via email).

Om een geldige vergadering te houden moet er minimaal 50% van de quota behaald worden. Volgens een nieuwe wet van 2019 moeten voor grotere werken ook een meerderheid van 2/3 van de totale quota behaald worden (er zijn bepaalde uitzonderingen op, zie verder in de rubriek: agenda). Voor een geldige vergadering zijn er dit jaar voldoende aanwezigen, voor een volledige 2/3 stemming is er ditmaal slechts (omwille van een der uitzonderingen op die wet van 2019) een nipte meerderheid.

#### **2. Agenda :**

##### **a) Waterverbruik :**

Het waterverbruik blijft verder dalen: 432m<sup>2</sup> in 2015, 316m<sup>2</sup> in 2016, 256m<sup>2</sup> in 2017, 247m<sup>2</sup> in 2018 en nu in 2019 staat de teller op 172m<sup>2</sup> (maar het jaar is nog niet volledig ten einde).

De jaarlijkse controle geeft ook aan dat er nergens nog waterverlies is. Ons advies blijft echter geldig, sluit bij het naar huis gaan altijd uw hoofdkraan af.

##### **b) Inkomhal :**

Het projectje om de inkomhal met een laagje verf op te frissen werd nog niet uitgevoerd in 2019. We plannen dit nu tegen 2020 met die verstande dat het zal uitgevoerd worden na de schouwrenovatie die we momenteel inplannen in de lente van 2020 (zie apart agendapunt verder in dit verslag). Dit verven kan gebeuren via vrijwilligerswerk in onderlinge afspraak met welwillende eigenaars of via een gepensioneerde kennis van de syndicus.

##### **c) Rookmelders :**

Vanaf 2020 zijn rookmelders verplicht op ieder verdiep. Residentie Caroline zal een rookmelder plaatsen per verdiep in de verscheidene halletjes. Wie als eigenaar ook in zijn appartement rookmelders wil hangen kan dit uitvoeren op eigen initiatief. Appartementen die (al dan niet af en toe) verhuurd worden, zouden zo wie zo rookmelders moeten hangen in het betrokken appartement. De voorkeur van rookmelders gaat naar het type met een batterijduur van 10 jaar. De heer Roland Debruyne kent een degelijke leverancier en stelt voor om te coördineren bij de

totaalbestelling van de rookmelders. Op het einde van dit verslag (actie-punten) vind U hier meer informatie over.

d) Gevelrenovatie en balustrades :

De gevelrenovatie werd netjes binnen de vooropgestelde termijn afgewerkt, ook het plaatsen van de balustradeglazen werd oorspronkelijk binnen de vooropgestelde termijn afgewerkt. Helaas hebben we de firma Aluform moeten attent maken op grote barsten die we in bepaalde glazen kregen na de oorspronkelijke plaatsing. Na controle door de Nederlandse onderaannemer zou het probleem te maken hebben met te sterk klemmende steunblokken in de draagvoet van de balustrades. Er zijn een paar extra interventies nodig geweest waarbij de leverancier met een vlotte samenwerking en in garantie de balustradeglazen vervangen heeft. Bij deze herstellingen moest de VME wel steeds de kost dragen van de stad Knokke-Heist voor wat betreft een taks op de "inname voetpad" en een "aanvraag parkeerverbod". Deze bedragen varieerden tussen de 65 en 80 euro per keer en zult U vinden bij de kosten van residentie Caroline. Als syndicus heb ik een bedrag van 20% ingehouden van de betaling bij Aluform (dit was in overleg afgesproken) tot alle problemen met het balustradeglas opgelost waren. Dit bedrag werd nu kortelings geleden ook betaald.

e) Nieuwe wetgeving voor een VME vanaf 2019 :

Recentelijk zijn weer enige wijzigingen opgenomen in de wetgeving voor wat betreft een VME (op initiatief van minister Coene). Een belangrijke wijziging die dient om ervoor te zorgen dat er geen blokkeringsminderheden renovaties en andere grote, uit te voeren werken kunnen tegen houden is dat een noodzakelijke meerderheid van "3/4 quota" voor wat betreft projecten met grote kosten nu gewijzigd is naar een "2/3 quota" meerderheid. Dit zou moeten leiden tot een vlottere aanvaarding bij stemming. Er is eveneens een principe ingevoerd "wie betaalt, beslist" waarbij alleen die mede-eigenaars mogen stemmen op de uitvoering van een project die er ook rechtstreeks bij betrokken zijn.

Bij residentie Caroline hadden we dit principe feitelijk reeds in toepassing gezien we bepaalde kosten niet naar de winkel doorrekenden als deze er ook niet bij betrokken was. Dit is nu blijkbaar ook wettelijk vastgelegd. Er is ook sprake van het verplicht opbouwen van een reservekapitaal om grote kosten beter te kunnen absorberen. Een nadeel hiervan is dat bij verkoop van zijn appartement men zijn deel van het opgebouwde reservekapitaal niet kan terug eisen, het blijft in die opgebouwde reserve zitten. Een reservekapitaal wordt nu verplicht tenzij 4/5 van de mede-eigenaars beslist om geen reservefonds aan te willen leggen. Dit punt nemen we verder op in de agenda van de eigenaarsvergadering in 2020 (opgelet: 4/5 meerderheid is wel noodzakelijk).

f) Internet + digitale TV + vaste Telefoon + analoog Telenet :

Telenet heeft ons plots laten weten dat het bekabelingsvoorstel dat wij gekregen hadden niet meer kon gehonoreerd worden. Het hoofdhuis in Mechelen had alle lopende projecten geannuleerd. Intussen hebben enige eigenaars (inclusief de syndicus) een residentie gezien die reeds herbekabeld was en de commentaar was eensluidend: goed dat we het niet gedaan hebben want de betrokken voorgevel zag er helaas uit als een kabelnest.

Voor wie toch Internet+digitale TV+Vaste Telefoon wil blijft de optie open om dit via de telefoonconnectie binnen te leggen (Scarlet is momenteel de goedkoopste a 40 euro/maand). Naar aanleiding van het media-bericht dat de analoge TV van Telenet zou verdwijnen in 2020 is er contact opgenomen met de technische dienst in Mechelen. Daar werd ons volgende uitleg verstrekt: Telenet heeft nood op z'n kabels aan bredere bandbreedtes voor zijn digitaal netwerk en moet daarom zijn analoog aanbod inperken. Dit inperken zal niet plots gebeuren zoals aangekondigd in de pers. Bij onze locatie aan de kust valt te verwachten dat in eerste instantie de buitenlandse analoge zenders zullen wegvallen, de vlaamse uitzendingen zouden verder analoog blijven uitgezonden worden. Voorlopig volgen we dit als VME dus gewoon verder op en kan eenieder verder gebruik maken van het actuele bestaande rijgnet.



g) Brandverzekering :

Als syndicus heb ik na overleg met de verzekeringsmaatschappij de premie van de brandverzekering kunnen verminderen omdat we de laatste 4 jaar geen waterschade meer gehad hebben. Recentelijk heeft de brandverzekering wel een schadevergoeding betaald bij 2 mede-eigenaars, namelijk bij Keyzer en Slachmuylders.

h) Brandvrije en inbraakvrije deuren :

De heer Debruyne heeft naar aanleiding van z'n melding van vorig jaar verder informatie ingezameld over het plaatsen van brandvrije en inbraakvrije voordeuren aan de appartementen. Via Immo Holiday heeft hij een offerte ontvangen voor een brandwerende deur die kan uitgebreid worden tot een brandwerende en inbraakvrije deur. Hij heeft op de vergadering een document gedistribueerd met als voorstel deze deur (code RF30) te laten maken bij een schrijnwerker uit Heist : Rotsaert. De offerte bevat een all-in aanbod (deur + plaatsing) ten bedrage van 623 euro (excl btw). Wie als mede-eigenaar geïnteresseerd is gelieve de heer Debruyne te contacteren voor verdere coördinatie en een gemeenschappelijke aankoop. Op het einde van dit verslag (actie-punten) vind U hier meer informatie over.

i) Varia meldingen :

In de garage werden alle TL lampen vervangen door LED lampen.

Ook de wagen van de heer Verberckmoes die bepaalde garageboxen blokkeerde is nu verplaatst naar zijn eigen garagebox.

Er werd een grote opkuis gehouden zowel in de Caroline gemeenschappelijke ruimtes als in de Caroline garage. Alles is met een grote aanhangwagen van de syndicus naar het containerpark gevoerd.

Er lopen momenteel grote wegenwerken in Heist waarbij het de bedoeling is de doorstroming van auto's eerder af te remmen door slechts 1 rijvak beschikbaar te stellen in beide richtingen (in plaats van 2x2) en tegelijkertijd een vlot doorgaand fietspad beschikbaar te maken en ook een soort esplanade/parkzone voor de voetgangers.

Meer informatie kan U lezen op volgende website : <https://www.knokke-heist.be/doortochtheist>

j) Renovatie werken schouw en gasbranders :

Momenteel is er in residentie Caroline een vrij onveilige situatie gerelateerd aan de verschillende types van gasketels geïnstalleerd in de verscheidene appartementen. Deze situatie conflicteert bovendien met de nieuwe wetgeving inzake installaties van nieuwe condensatie-gasbranders die vereisen dat er ook een aparte zuurstoftoevoer is, een vereiste waar onze schouw momenteel niet aan voldoet. Externe toevoer van zuurstof via de achtergevel is geen optie want is wettelijk niet toegestaan. Er zal dus een gecoördineerd project moeten uitgevoerd worden in samenspraak met alle mede-eigenaars. Na onderzoek kregen we een heel interessante offerte van de firma MILLER HEATING , een offerte die zowel vervanging van de schouw als het plaatsen van nieuwe branders inhoud. De schouw zelf zal vervangen worden door een schouw volgens het CLV systeem. Dit is een dubbelwandige schouw waarbij enerzijds zuurstof kan aangezogen worden en anderzijds de verbrandingsgassen kunnen afgevoerd worden. De informatiefolders die we hierover verkregen kan u in bijlage vinden. Ook de offerte die we kregen is hier bijgevoegd. De werken aan de schouw zullen gebeuren in het lokaal van de gasbrander maar omwille van stofverspreiding wordt aangeraden alle deuren in de gang met plastic af te dekken en de gang zelf zoveel mogelijk vrij te maken. Een eerste raming van de kosten per appartement bij een standaard uitvoering zoals vermeld in de offerte komt op 4.280 euro+ 6% btw De duurtijd van de werken zou ongeveer 6 weken bedragen (voor beide kanten van het appartementsgebouw). Als we snel de bestelling plaatsen kan dit nog gebeuren tussen het paasverlof en het groot verlof in. Het project werd aanvaard op de algemene vergadering. Gezien het hier gaat om een project waar de winkel niet bij betrokken is halen we net de vereiste 2/3 quotiteiten. Een groot deel van de aanwezige mede-eigenaars hebben reeds getekend voor een

snelle uitvoering van het project. Voor wie nog niet gereageerd heeft : Op het einde van dit verslag (actie-punten) vind U hier meer informatie over.

### 3. Actie-punten mede –eigenaars :

- Rookmelders : Er zijn nu door de syndicus bij de heer Debruyne reeds 9 rookmelders (batterij 10 jaar) besteld voor de verschillende halletjes op de verdiepen. Wie extra en privaatief een of meerdere rookmelders wenst te bestellen via de heer Debruyne kan dit via zijn email adres doen tot **ten laatste 31 januari 2020**.
- Brandvrije en inbraakvrije deuren : Wie een brand- en inbraakvrije deur wenst te bestellen via de heer Debruyne (of extra informatie wil aanvragen) kan dit eveneens doen via zijn email adres en dit tot **ten laatste 31 januari 2020**.
- Renovatie schouw en ketels : Voor wie nog niet gereageerd heeft op deze project initiatie - graag uw akkoord voor snelle uitvoering hiervan (tussen paasverlof en groot verlof) aanmelden via een email aan de syndicus en dit tot **ten laatste 18 januari 2020**.

De algemene vergadering en het afsluitend diner ging voor de 2<sup>de</sup> keer op rij door in hotel Ter Duinen. Ook nu mogen we zeggen dat dit een uitstekend alternatief gebleken is ten overstaan van de vroegere vergaderplaats "The Old Fisher". Allicht moeten we wel iets voorzien om enige reserve stoelen klaar te hebben voor eventuele laatkomers.

Van Raemdonck K

## Verlag "online" algemene eigenaars-vergadering december 2020

Eerst en vooral willen wij aan eenieder onze allerbeste wensen voor 2021 aanbieden. Bovendien drukken we hier onze hoop uit dat we volgend jaar onze algemene vergadering terug kunnen houden op de gebruikelijke wijze, los van alle huidige corona problemen.

Ook wensen wij de heer Raevens en de heer Cox nog eens te bedanken voor de goede samenwerking. Bovendien willen we jullie ook van harte bedanken voor de attentie die wij van jullie mochten ontvangen. Het doet ons evenzeer veel genoegen te melden dat ons laatste project, het renoveren van de schouw en het vervangen van alle gasbranders eveneens finaal afgewerkt is.

### Verlag algemene eigenaarsvergadering.

#### 1. Aanwezigheid :

Gezien het hier om een "online" vergadering gaat zullen de quota bepaald worden op basis van een recente aangepaste wetgeving, ingesteld door Vincent Van Quickenborne, minister van justitie. Deze "corona" versoepeling in de wetgeving is geldig tot 31 maart 2021. Daarin is bepaald dat minimaal 4/5 van de eigenaars zijn akkoord moet verlenen voor deze "online" vergadering.

Zoals voorheen al gemeld via email en brief is het dus zeer belangrijk dat u reageert en uw akkoord met het verslag en met de "online" vergaderwijze bevestigt via email of brief aan de syndicus (telefonisch volstaat niet, er moet tastbaar bewijs zijn).

#### 2. Agenda :

##### a) Waterverbruik :

*Het waterverbruik blijft verder dalen: 432m<sup>2</sup> in 2015, 316m<sup>2</sup> in 2016, 256m<sup>2</sup> in 2017, 247m<sup>2</sup> in 2018 en 240m<sup>2</sup> in 2019 en nu staat de teller op 148l (maar het jaar is nog niet volledig ten einde).*

*De jaarlijkse controle geeft ook aan dat er nergens nog waterverlies is. Ons advies blijft echter geldig, sluit bij het naar huis gaan altijd uw hoofdkraan af.*

##### b) Inkomhal :

Het project om de inkomhal op te frissen is intussen in uitvoering. Dit project omhelst het verven van de inkomhal, van de deuren in de inkomhal en van de brievenbuskast.

##### c) Rookmelders :

De heer De Bruyn heeft intussen 10 rookmelders aangekocht en heeft toegezegd deze melders bij z'n eerstvolgend bezoek aan onze residentie gratis te installeren, waarvoor in naam van alle eigenaars onze welgemeende dank . De rookmelders hebben een garantie van 10 jaar. De totale kostprijs van de rookmelders + magnetische installatieschijven bedraagt 340 euro.

##### d) Financieel verslag:

Zoals ieder jaar krijgt u een financieel overzicht, ditmaal als bijlage aan dit verslag.

Bij de laatste afrekening heeft de heer de Bruyn twee vragen ter verduidelijking gesteld :

- Miller-Heating heeft een bedrag van 3.816 euro aangerekend voor het vernieuwen van de condensleidingen. Een "geschatte" herberekening brengt hem op een kostprijs van 61,15 euro per lopende meter, wat een vrij hoge kost zou zijn. Miller-Heating zal gecontacteerd worden voor een duidelijkere specificatie van deze kost.
- Antwoord:Op de offerte staat het bedrag van 3600+btw voor vervangen van condensleiding maar er zijn nog kosten bijgekomen niet voor de leiding maar wel 4stuks afsluitkranen +aanpassingen en toebehoren van 4 app prijs 344+btw Fact 2020001254
- PS;Alle andere kranen gaan dit ook nagekeken worden en dien nodig vervangen
- Luminus heeft ons een rekening van 1.200 euro aangerekend voor een periode van 7 maand, wat gemiddeld dus een kostprijs van 171 euro per maand zou inhouden. Ook dit gemiddelde is een vrij hoog bedrag en de heer De Bruyn vraagt zich af of dit te maken heeft met een gestegen verbruikskost of van een intensiever gebruik van onze nieuwe liftinstallatie.
- Antwoord;Wij zijn dit jaar van leveransier veranderd van lampiris naar luminus .

- Vroeger betaalde we 1716,76 euro en nu 1200 euro
- Laatste voorschot fact van 04/12/2020 Luminus heb ik laten aanpassen op 116 euro/m maand, dit gaat waarschijnlijk te weinig zijn. Als we de slot fact krijgen gaan we waarschijnlijk moeten bijbetalen.
- Natuurlijk is de lift in het voorjaar veel gebruikt door Miller Heating voor plaatsen van de schouw en ketels. Normaal zouden we in 2021 wel minder verbruik kunnen hebben omdat er een ventilator op het dak minder is door de nieuwe condensatie ketels.

e) Stormschade "Odette":

Onze residentie heeft de Odette storm vrij goed doorstaan. Ook onze vernieuwde balustrades (met veel grotere oppervlaktes) hebben de stormwind prima weerstaan. Als enige schade moet er gemeld worden dat de koepel van Freddy Shop kapot was. Dit is intussen reeds aan de verzekering gemeld. De schade is goed gekeurd door de verzekering maar er zit wel vrijstelling op van 264,77 euro.

Er is ook geconstateerd na de storm dat achteraan op het plat dak van Freddy Shop zeer veel rommel gevallen is van de bovenliggende terrassen. De familie Demyttenaere heeft (op een feestdag) het initiatief genomen om dit volledig op te kuisen, waarvoor evenzeer in naam van alle eigenaars onze welgemeende dank.

f) Afvoerpijp van de condensatie gasketels:

De nieuwe afvoerpijp van de condensatiegasketels is onderaan aangesloten aan een bestaande afvoerleiding maar deze bleek verstopt te zijn. Noteer dat er zeker geen wasmachines aan de afvoer mogen aangesloten worden om erger te voorkomen. Momenteel is de muur in het toilet van Freddy Shop nog vochtig. Miller-Heating is op de hoogte gesteld van dit probleem.

g) Wateroverlast in de garage:

De wateroverlast in de fietsstalling kwam van een overloop van de beerput van de burens naast residentie Caroline2. Momenteel is dit terug hersteld. Op ons initiatief is de watermaatschappij van Knokke tot twee maal moeten langskomen om het lek op te sporen. De factuur hiervoor zal aan de betrokken buurman bezorgd worden.

h) Controle waterkranen:

Alle hoofdwaterkranen van de appartementen van onze residentie (in de respectievelijke hal-kasten) zullen door Miller-Heating nagezien en vervangen worden indien noodzakelijk.

Bij deze nog eens onze oproep herhalen om deze hoofdwaterkraan af te sluiten als u een langere tijd niet op het appartement aanwezig zal zijn.

i) Varia meldingen :

- Uit praktische overwegingen zijn er aan Miller-Heating 3 sleutels bezorgd van onze residentie, zijnde een sleutel van de voordeur, een sleutel van de garage en een sleutel van de fietsberging.
- Aan mevrouw Timmermans van Freddy Shop is gevraagd om ook de poort en het rolluik van hun zaak op te frissen. Het herschilderen hiervan zou een finale bijdrage zijn aan de totale renovatie die we de laatste jaren gerealiseerd hebben. Mvr Timmermans heeft per mail al bevestigd dat in het voorjaar 2021 de rolluiken en ramen zal laten schilderen.
- Het windscherm tussen de 2 dakappartementen dat enigszins los zat is intussen ook stevig vastgezet en hersteld.
- Om snel meldingen te kunnen doorgeven zodat potentieel ook snelle interventies kunnen gebeuren is er een whatsapp groep gemaakt voor de eigenaars van onze residentie. De whatsapp groepsnaam is "res caroline1". Er gaan nooit afrekeningen of belangrijke info langst deze weg verzonden worden.

We beseffen dat de "online" algemene vergadering een vrij administratief gebeuren is en zeker niet bijdraagt aan de goede sociale verstandhouding in onze residentie. De corona pandemie kunnen we helaas niet terug draaien en mogen we in de nabije toekomst ook niet negeren. Voor wie dit jaar het gezellig etentje na onze vergadering in hotel Ter Duinen mist : mochten de corona maatregelen het toelaten

kunnen we altijd pogen iets te organiseren op een later tijdstip (eventueel in een verlofperiode als er toch veel eigenaars aanwezig zijn). Maar ons aller gezondheid blijft primeren, we gaan dus zeker niets risicovol initiëren.

Blijf vooral gezond en maak er in deze door corona ondermijnde kerst- en nieuwjaarperiode toch nog iets tof en gezellig van, al is het in beperkte familiekring.

Van Raemdonck K



## Verslag "online" algemene eigenaars-vergadering december 2021

Eerst en vooral willen wij aan eenieder onze allerbeste wensen voor 2022 aanbieden. Bovendien hopen wij dat in dit nieuwe jaar alle corona varianten stilaan hun golf-invasies stop zetten zodat we eindelijk nog eens een normale algemene eigenaarsvergadering kunnen houden.

Wij wensen zowel de heer Cox als de heer Raevens terug te bedanken voor de goede samenwerking. Bovendien willen we jullie ook van harte bedanken voor de attentie die wij van jullie mochten ontvangen.

We nemen dit jaar afscheid van de familie Antoon en Ludwina Demyttenaere (1A) en verwelkomen de familie Tom en Lynsey Verté - Laureys als nieuwe eigenaars van 1A.

### **Verslag algemene eigenaarsvergadering.**

#### 1. Aanwezigheid :

Gezien het hier terug om een "online" vergadering gaat zullen de quota bepaald worden op basis van uw aangemeld akkoord. Net zoals vorig jaar verwachten we dat minimaal 4/5 van de eigenaars zijn akkoord zal verlenen voor deze "online" vergadering.

Zoals gemeld via email en brief is het dus zeer belangrijk dat u reageert en uw akkoord met het verslag en met de "online" vergaderwijze bevestigt via email of brief aan de syndicus (telefonisch volstaat niet, er moet tastbaar bewijs zijn).

#### 2. Agenda :

Voor 2021 waren er geen specifieke grote projecten aan onze residentie gepland.

##### a) Waterverbruik :

De evolutie van het waterverbruik is nu stabiel te noemen na een daling tijdens voorgaande jaren : 432m<sup>2</sup> in 2015, 316m<sup>2</sup> in 2016, 256m<sup>2</sup> in 2017, 247m<sup>2</sup> in 2018, 240m<sup>2</sup> in 2019, 212m<sup>2</sup> in 2020 en 217m<sup>2</sup> in 2021.

Onze jaarlijkse controle geeft ook aan dat er nergens nog waterverlies is. Ons advies blijft echter geldig, sluit bij het naar huis gaan altijd uw hoofdkraan af.

##### b) Inkomhal :

Het project om de inkomhal op te frissen is sinds begin 2021 volledig uitgevoerd. Dit projectje omvatte het verven van de inkomhal, van de deuren in de inkomhal en van de brievenbuskast.

##### c) Rookmelders :

De rookmelders in de gemeenschappelijke delen zijn intussen ook geplaatst met dank aan de heer De Bruyn. De rookmelders hebben een garantie van 10 jaar.

##### d) Schilderen poort Freddy Shop :

Mv. Timmermans was zo vriendelijk gevolg te geven aan onze vraag zodat de poort van Freddy Shop werd voorzien van een nieuw verflaagje, waarvoor onze welgemeende dank.

##### e) Kapotte spiegel in de lift :

Het was helaas niet mogelijk een identificatie te maken van de verantwoordelijke voor het breken van de liftspiegel. Intussen is er een offerte aangevraagd om de spiegel te vervangen. Mv. Mouvet maakte de suggestie ook te polsen naar een herstel van de spiegel, waarbij deze niet tot tegen de grond zou komen. Dat zou het breuk risico via onhandige manipulatie van bagage enz. sterk minderen.

##### f) Stoppen analoog Telenet signaal :

In het Nieuwsblad van 30 november is melding gemaakt van het feit dat Telenet nu definitief en overal gestopt is met het ANALOGE Telenet TV-signaal. Mensen in de Caroline die Telenet abonnee waren kregen een schrijven om over te schakelen naar een zogenaamd "digitaal compact" signaal via een decoder. Volgens de Telenet klantendienst kan dit signaal via onze huidige bekabeling gebruikt worden. Belangrijke melding : vermits het vroegere ANALOGE TV-signaal bij ons op het Telenet kabel-rijgnet zat konden voorheen ook niet-abonnees TV kijken via dit signaal (dit van zodra er 1 geabonneerde klant actief

was op dat betreffende kabel-rijgnet). Dit is vanaf nu dus niet meer mogelijk. Dat betekent dus ook dat iedere eigenaar zelf zal moeten investeren om zowel TV en/of internet te krijgen in zijn appartement. Een uitgebreide lijst van mogelijke alternatieven werd geformuleerd in een email-antwoord van de Heer Raevens.

g) Telenet bekabeling:

Mv. De Kort stuurde een email naar iedere eigenaar om de mede-eigenaars beslissing van 2019 te herzien voor wat betreft de nieuwe Telenet-bekabeling. Het plan van Telenet was toen om de bekabeling op de voorgevel te leggen om zo de appartementen binnen te komen. Gezien alle voorheen gedane renovaties aan ons gebouw vonden de meerderheid van de mede-eigenaars het niet opportuun en niet esthetisch om onze gevel vol kabels te leggen. Naar aanleiding van de vraag van mv. De Kort is Telenet toch terug gecontacteerd hieromtrent. Het nieuw ontvangen voorstel omvat volgende punten :

- Telenet is bereid een alternatief traject zoeken om de bekabeling toch intern gelegd te krijgen.
- De ombouwvoorwaarden van weleer zijn nu echter niet meer van toepassing.
- Het "gratis" her-bekabelen kan alleen nog als minimaal 30% van de eigenaars opteren voor een "internet" abonnement (huidige kostprijs Telenet Easy Internet = 30 euro/maand).

h) Proximus en Telenet glasvezel bekabeling:

In Royal Beach is men momenteel Proximus glasvezel bekabeling aan het installeren via de garage. Ook Telenet zou glasvezel bekabeling aanbieden maar volgens hun web-informatie momenteel alleen bij bedrijven. De vraag naar bijkomende informatie hierover is intussen gesteld aan Telenet en wordt eerstdaags ook gesteld aan Proximus. Deze glasvezel bekabeling is mogelijks een type bekabeling die gemakkelijker intern te voorzien is als de klassieke coax bekabeling van Telenet.

i) Uitgevoerde herstellingen in Caroline:

- Koepel geplaatst op dak van Freddy Chop
- Onderste tochtband vervangen van hal deur.
- Inox deurklinken gemonteerd in de inkom hal.
- Wind scherm bij Mvr Tonus hersteld.
- Kraan van kuisvrouw vervangen.
- De bel plaat in de hal hersteld.
- Led TL lampen vervangen in gar

j) Financieel verslag:

Er wordt dit jaar nog een extra afrekening gemaakt van de gemaakte kosten zodat er een vlotte overgang kan gerealiseerd worden tussen de families Demyttenaere en Verté – Laureys.

Zoals ieder jaar krijgt u ook nu een financieel overzicht als bijlage aan dit verslag.

---

We beseffen dat de "online" algemene vergadering een vrij administratief gebeuren is en zeker niet bijdraagt aan de goede sociale verstandhouding in onze residentie. De aanslepende corona pandemie kunnen we helaas niet terug draaien en het is duidelijk dat we met de opduikende varianten dit in de toekomst ook niet kunnen negeren. Ons aller gezondheid blijft primeren, we blijven dus voorzichtig.

Blijf vooral gezond en maak er in deze door corona ondermijnde kerst- en nieuwjaarperiode toch nog iets tof en gezellig van, al is het in beperkte familiekring.