

Ondernemingsnummer 0850431365

Notulen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de Residentie Carlton te Middelkerke op zaterdag **13.04.2024** in zaal 'De Branding' te Middelkerke.

De heer Uyttersprot, voorzitter, opent de vergadering om 10.00 uur en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

Aanwezig : 4.255
Volmachten : 2.331
TOTAAL : 6.586

Aantal eigenaars: 87

De vergadering is rechtsgeldig.

1. Verslag 24.04.2023 (50%+)

Ik ben akkoord met het verslag AV 24.04.2023

- Ja stemmen: 6.586

2. Rekeningen - Balans 2023 (50%+)

Toelichting door de heer Walgraeve, syndicus.

De boekhouding werd nagezien door de mevrouw Neyts Tracy, 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 2023

- Ja stemmen: 6.586

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: 6.450
- Neen stemmen: 136

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

Voorzitter : de heer Uyttersprot Daniel, verkozen

Bijzitters : [REDACTED]
[REDACTED]

Commissaris van de rekeningen: [REDACTED]

Voorzitter: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Begroting 2024 (50%+)

De begroting voor de normale werking wordt geraamd op € 96.996,25

Ik ben akkoord met de begroting 2024

Uitslag van de stemming:

- Ja stemmen: 6.505
- Neen stemmen: 81

6. Benoeming van de syndicus (50%+)

Het mandaat van de syndicus is verlopen en er moet een nieuwe syndicus worden aangesteld. De heer Maurice Walgraeve is bereid het mandaat van syndicus verder uit te oefenen voor de volgende drie jaar. Net zoals voorheen, ten kosteloze titel. De aansprakelijkheidsverzekering van de syndicus zal ten laste worden genomen van de mede-eigenaars.

Uitslag van de stemming:

- Ja stemmen: 6.452
- Neen stemmen: 134

7. Aanpassing verzekeringspolis gebouw (50%+)

De heer Walgraeve geeft toelichting:

De residentie Carlton is verzekerd voor een totaalbedrag van € 19.076.876 (abex 1004) bij Baloise. Dit is een verzekering tegen brand en aanverwante gevaren, waterschade, storm, natuurrampen, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw. Er is ook een wettelijk verplichte verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor de syndicus. Er is geen verzekering persoonlijke aansprakelijkheid, burgerlijke aansprakelijkheid voor de raad van de mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen en ook geen verzekering voor het uitvoeren van kleine karweien door vrijwilligers.

Het voorstel is:

- Een B' Cover verzekering af te sluiten bij Baloise. Deze polis geeft, bij aanvaarding door de maatschappij, een onbeperkte dekking. Dit wil zeggen dat het volledig bedrag van de schade wordt vergoed zelfs wanneer blijkt dat het bedrag van de schade het verzekerd kapitaal overschrijdt. De meerprijs aan premie is € 1.379,19 indien het gebouw door de onafhankelijk schatter zou geschat worden op het huidig verzekerd bedrag van € 19.076.876 (abex 1004). Deze meerprijs aan premie kan hoger of lager zijn wanneer deze onafhankelijk schatter de nieuwbouwwaarde hoger of lager schat. De premie zal ook afhankelijk zijn van de

schadestatistiek. Er zal ook een brandinspectie worden uitgevoerd.

- B' Liability. Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (persoonlijke aansprakelijkheid) (€ 76,46)
- B' Professionelen. Verzekering persoonlijke aansprakelijkheid, burgerlijke aansprakelijkheid voor de raad van de mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen. (€ 122,36)
- B' Assistent. Verzekering voor het uitvoeren van kleine karweien door vrijwilligers (€ 213,49)

Ik ben akkoord met het afsluiten van de verzekeringspolissen: B' Cover mits aanvaarding door de maatschappij van de onbeperkte dekking, B' Liability, B' Professionelen en B' Assistent.

- Ja stemmen: 6.505
- Onthoudingen en ongeldig: 81

8. Vernieuwing terras aan de voorzijde (esplanade) (75%+)

De heer Uyttersprot geeft toelichting:

Er was weinig reactie op de opgevraagde prijsbestekken. Vijf firma's werden gevraagd bestek op te maken, twee firma's deden dit effectief:

- D'tyle (Delaere) Middelkerke: € 46.150,44 + 6% BTW = € 48.919,46
- Yanis Calleew Middelkerke: € 35.869 + 6% BTW = € 38.021,14 (verdichten kelder naastliggend gebouw in regie + materiaal nog te verrekenen) Dit is een voorlopige offerte na materiaalkeuze een gedetailleerde offerte.

Er kunnen zich bij het uitvoeren van deze werken en daarna volgende risico's voordoen:

- Schade aan de kelders van het naastliggende gebouw (o.a. waterschade)
- Schade aan de kelders van de residentie Carlton (o.a. waterschade)
- De kostprijs wordt overschreden. Werken in regie, veel steenpuin onder het bestaande terras.
- Moeilijke combinatie betonwerken en tuinaanleg (werken met onderaannemers)
- Uitvoering van de werken niet binnen het prijs- en tijdsbestek
- Bijkomende onderhoudskosten (zandverplaatsing en -ophoping bij storm, aantrekken van vuil, peuken en hondenpoep...)

Om deze redenen wensen wij nieuwe prijsoffertes te vragen op basis van een volledig betegeld terras en organiseren wij dus geen stemming over dit punt.

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 maximumbedrag.

Het voorstel is om het reservefonds te verhogen met € 10.000 of 1 € per 10.000ste. De opvraging zal gebeuren in de maand juni 2024.

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

- Ja stemmen: 6.505
- Onthoudingen en ongeldig: 81

10. Handelszaak (Tearoom) ombouwen tot één of meerdere wooneenheden. (Aanpassing basisakte) (80%+)

De eigenaar van de winkels 1,2,3,4,5 en 6 zoals deze gekend zijn in de basisakte wenst deze om te zetten naar wooneenheden (appartementen en studio's). Hiervoor zijn een aantal werken noodzakelijk om afzonderlijke wooneenheden te creëren (o.a. metsen van tussenmuren, het voorzien van nieuwe toegangsdeuren, etc.). Tevens is een aanpassing van de basisakte noodzakelijk. Het is de toekomstige eigenaar (heden nog niet gekend) die deze werken zal uitvoeren. De huidige eigenaar zal de kosten dragen van de aanpassing van de basisakte en alle daarmee verband houdende kosten (o.a. extra kosten syndicus, etc.) Elke wooneenheid zal zijn aandeel in de 10.000 sten behouden alsook zijn aandeel in de kosten.

Vereisten voor de wijziging van de basisakte:

Volgens de notaris (hij gaat nog verder navragen bij het Kantoor Rechtszekerheid) moeten alle eigenaars, bij akkoord door de algemene vergadering, voor deze wijziging van de basisakte onderstaande informatie aan hem verstrekken:

- Identiteitsgegevens van de eigenaar(s) (naam, voornaam, geboortedatum, woonplaats);
- Het nummer van het privaatief/privatieven waarvan je eigenaar bent;
- Kopie van de eigendomstitel of de datum van verlijden van de akte en de notaris die dit heeft gedaan.

De notaris stelt voor dat de syndicus van de residentie Carlton deze informatie zal verzamelen en aan hem zal overmaken. De notaris zal daarna instaan voor de aanpassing van de basisakte.

Ja: ik ben akkoord om de basisakte te wijzigen en met het uitvoeren van de werken om afzonderlijke wooneenheden te creëren onder de volgende voorwaarden:

1. Voor de aanpassing naar afzonderlijke eenheden stelt de nieuwe eigenaar op zijn kosten een architect aan voor het opstellen van gedetailleerde plannen waaronder een plan voor de nutsvoorzieningen en het sanitair en voor het opstellen van een kostenraming. Voor alle wooneenheden (vroegere winkels 1 t.e.m. 6) moet een privaatieve aansluiting voorzien worden voor koud water, warm water, chauffage en elektriciteit, elk met individuele tellers en afsluitkranen of schakelaars, alsook in een privaatieve zekeringkast, gekeurd door een erkend keuringsorganisme.
2. De opgestelde plannen worden ter beschikking gesteld van de VME Res. CARLTON die hierop op- of aanmerkingen kan maken die bindend zijn.
3. Nieuwe gemeenschappelijke delen (o.a. leidingen water, elektriciteit, verwarming, riolering etc.) die hierdoor zouden kunnen ontstaan worden pas aanvaard als gemeenschappelijke delen na goedkeuring door de algemene vergadering van de Res. CARLTON.
4. De nieuwe eigenaar stelt voor de aanvang van de werken ten opzichte van de VME Res. CARLTON een bankgarantie op eerste verzoek gelijk aan 10% van de kostenraming ter garantie van de goede uitvoering van de werken.
5. De bovengenoemde 4 voorwaarden zullen uitdrukkelijk opgenomen worden in de basisakte en de verkoper zal deze eveneens vermelden in de verkoopovereenkomst en in de notariële akte.

INZAKE DE WINKELS 4 EN 6 OP HET GELIJKVLOERS

1. De vergadering beslist tot samenvoeging van de winkels 4 en 6 alsook tot wijziging van de bestemming van de samengevoegde winkels naar appartement.
2. De vergadering beslist tot het samenvoegen van de aan de winkels 4 en 6 verbonden aandelen (winkel 4: 70/10.000 en winkel 6: 55/10.000), zijnde een totaal aantal aandelen in de gemene delen waaronder de grond van 125/10.000sten
3. De vergadering geeft haar toestemming tot het dichtmetselen van de verbindingsdeur tussen de handelszaak en de aparte wooneenheid en tot het voorzien van een nieuwe toegangsdeur tot de aparte wooneenheid ter hoogte van de Roger de Grimberghestraat.
4. De vergadering beslist dat de beschrijving van de winkels 4 en 6 voorheen luidend: "De winkel nummer vier (4) op het gelijkvloers. Welk goed als volgt beschreven staat in de basisakte: DEEL VAN LOT ELF: De winkel nummer vier op het gelijkvloers aangeduid op het plan aangehecht aan de basisakte en omvattende: a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelplaats, vestiaire, w.c. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond." "De winkel nummer zes (6) op het gelijkvloers. Welk goed als volgt beschreven staat in de basisakte: a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de winkelplaats,

vestiaire, w.c. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenvijftig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond. In de basisakte zal vervangen worden door de volgende beschrijving: "Het appartement genaamd OJ op het gelijkvloers, omvattende: a) in privative en uitsluitende eigendom: living met open keuken, w.c., badkamer, 3 slaapkamers. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijftientwintig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond. Voormeld appartement wordt aangeduid als winkels 4 en 6 op het plan gehecht aan de oorspronkelijke basisakte."

5. De vergadering verleent volmacht aan de syndicus tot het ondertekenen van de wijzigende basisakte en stelt notarissen Jo Vileyn en Stephanie Vanmaele te Nieuwpoort aan voor het opmaken van de wijzigende basisakte. De kost van de wijzigende basisakte en alle daarmee verband houdende kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de voormelde privatieven.

INZAKE DE WINKELS 1, 2 EN 3 OP HET GELIJKVLOERS

1. De vergadering beslist tot wijziging van de bestemming van winkels 1, 2 en 3 naar appartement, onder voorwaarde dat ook de vereiste omgevingsvergunning wordt bekomen.

2. De vergadering beslist dat het respectievelijke appartement hetzelfde aantal aandelen in de gemene delen waaronder de grond behoudt (winkel 1: 167/10.000, winkel 2: 70/10.000 en winkel 3: 70/10.000).

3. De vergadering geeft haar toestemming tot het verrichten van werken tot het creëren van de 3 afzonderlijke woongelegenheden (metselen van tussenmuren) en tot het voorzien van een nieuwe toegangsdeur tot elke woongelegenheden ter hoogte van de Roger de Grimberghestraat en de Zeedijk.

4. De vergadering beslist dat de beschrijving van de winkels 1, 2 en 3 voortaan als volgt zal luiden:

Winkel 1: "Het appartement genaamd OG op het gelijkvloers, omvattende: a) in privative en uitsluitende eigendom: hall, living met open keuken, berging, nachthal, w.c., 2 slaapkamers, badkamer, trap leidende naar de grote kelder, grote kelder in de ondergrond. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdzevenenzestig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond. Voormeld appartement wordt aangeduid als winkel 1 op het plan gehecht aan de oorspronkelijke basisakte."

Winkel 2: "Het appartement genaamd OH op het gelijkvloers, omvattende: a) in privative en uitsluitende eigendom: living met open keuken, slaapkamer met badkamer. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond. Voormeld appartement wordt aangeduid als winkel 2 op het plan gehecht aan de oorspronkelijke basisakte."

Winkel 3: "Het appartement genaamd OI op het gelijkvloers, omvattende: a) in privative en uitsluitende eigendom: living met open keuken, slaapkamer met badkamer. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventig/tienduizendsten in de gemene delen waaronder de grond. Voormeld appartement wordt aangeduid als winkel 3 op het plan gehecht aan de oorspronkelijke basisakte."

5. De vergadering verleent volmacht aan de syndicus tot het ondertekenen van de wijzigende basisakte en stelt notarissen Jo Vileyn en Stephanie Vanmaele te Nieuwpoort aan voor het opmaken van de wijzigende basisakte. De kost van de wijzigende basisakte en alle daarmee verband houdende kosten zullen gedragen worden door de eigenaars van de voormelde privatieven.

INZAKE DE WINKEL 5 OP HET GELIJKVLOERS

1. De vergadering beslist tot wijziging van bestemming van winkel 5 naar appartement, onder voorwaarde dat de vereiste omgevingsvergunning wordt bekomen.

2. De vergadering beslist dat het appartement hetzelfde aantal aandelen in de gemene delen waaronder de grond behoudt, namelijk vijftienzeventig/ tienduizendsten (Hiervoor worden geen werken uitgevoerd en dit appartement heeft reeds een eigen toegang en huisnummer, namelijk Roger De Grimberghestraat nr 6)

3. De vergadering beslist dat de beschrijving van de winkel 5 voortaan als volgt zal luiden: Het appartement genaamd OK op het gelijkvloers omvattende: a) in privative en uitsluitende eigendom: living, keuken, slaapkamer en badkamer. b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftienzeventig/tienduizenden in de gemene delen waaronder de grond. Voormeld appartement wordt aangeduid als winkel 5 op het plan aangehecht aan de oorspronkelijke basisakte.

4. De vergadering verleent volmacht aan de syndicus tot het ondertekenen van de wijzigende basisakte en stelt notarissen Jo Vileyn en Stephanie Vanmaele te Nieuwpoort aan voor het opmaken van de wijzigende basisakte. De kost van de wijzigende basisakte en alle daarmee verband houdende kosten zullen gedragen worden door de eigenaar van het voormelde privatief.

Neen: Ik ben niet akkoord om de basisakte aan te passen alsook niet met het uitvoeren van de werken om afzonderlijke wooneenheden te creëren.

- Ja stemmen: 3.986
- Neen stemmen: 2.383
- Onthoudingen en ongeldig: 217

Vermits er geen 80% meerderheid is, wordt het voorstel niet goedgekeurd.

10. Evaluatie van de leveringscontracten (zonder stemming)

- Onderhoud gebouw: Aqua-Clean € 6.541,32 per jaar
- Onderhoud van de liften: De lift € 2.763,01 jaar
- Controle op de liften: J. Van Hemelen € 612,02 per jaar
- Huur brandblustoestellen: Sicli € 1.284,68 per jaar
- Elektriciteit: TotalEnergies (variabele prijs) en Engie (variabele prijs)
- Gas: TotalEnergies (variabele prijs)
- Brandverzekering: Baloise € 13.933,45 tarief 0,60 per 1000
- Warmtemeters: Techem € 2.773,02 per jaar
- Warmwatermeters: Techem € 1.673,49 per jaar

Opmerkingen (zonder stemming)

Gerechtigde procedure BV Dakwerken Jonckheere

De BV Dakwerken Jonckheere eiste van de VME Residentie Carlton een betaling € 11.161,97 als saldo van de slotfactuur.

Er werd door de rechtbank een expert aangesteld. Deze expert stelde zijn eindverslag op en maakte deze over aan de rechtbank.

De conclusie van de expert is dat de VME Residentie Carlton een vordering heeft op de BV Dakwerken Jonckheere van € 1.142,37 in plaats van een schuld van € 11.161,97.

De expert komt tot dit oordeel omdat de BV Dakwerken Jonckheere een aantal werken niet uitvoerde (bv. Niet terugplaatsen handgreep balustrades) en niet zorgvuldig te werk ging bij de uitvoering hiervan (bv. verankering oude windschermen, ontbreken kitvoegen).

Het kleurverschil bij de recuperatie terrastegels is niet aanvaard.

Het is nu verder aan de rechtbank om een uitspraak te doen.

Stand van zaken uitgevoerde en uit te voeren werken

Er werd een rookdetector geplaatst in alle technische ruimten. Dit is een Vlaamse decretale verplichting.

Het plaatsen van een trapleuning aan de trap in de traphal (van verdieping 2 tot verdieping 10). Dit is nodig om in orde te zijn met de Vlaamse wooncode. De uitvoering is gepland in juni 2024.

De deur naar het dak op de 10^e verdieping zal worden vervangen.

Asbestinventaris mede-eigendom.

Het is wettelijk verplicht om een inventaris op te maken van de aanwezigheid van asbest in de gemeenschappelijke delen. Wanneer asbest een onmiddellijk gevaar vormt moet deze worden verwijderd. Wij zullen een asbestdeskundige vragen om het gebouw te screenen en een asbest inventaris met bijhorend verslag af te leveren ten laatste tegen de algemene vergadering van 2025. Op deze vergadering zal een plan van aanpak worden voorgesteld.

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)
- Het teller nummer

Let op: Verwijderen, verplaatsen, plaatsen van bijkomende radiatoren geeft aanleiding tot sancties op basis van artikel 11 van het Reglement van Interne Orde – Warmtemeters, indien hiervan niet onmiddellijk melding wordt van gemaakt aan de syndicus.

Tussenkoms in privéleven

Er is **ALLEEN** bij dringende gevallen tussenkoms in de privéleven, 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 apt/studio en eventueel de vermelding 'ELEKTRICITEIT NIET UITZETTEN';
- Hun warm- en koud watermeter en hun chauffagekraantjes voorzien van een label met nummer apt/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! (Boete voor misbruik van de liften)**
- 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 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 geeft bijkomende informatie.

Busnummers: Verplichting 4 cijfers. Naambordjes werden weggehaald en vervangen door gestandaardiseerde busnummers. In het kader van de uniformiteit wordt gevraagd de naam niet te hernemen op de bussen.

De heer Uyttersprot, voorzitter, sluit om 12:00 u de vergadering.

De secretaris

De voorzitter

M. Walgraeve

D. Uyttersprot

Deze notulen bevatten 8 pagina's.

