

07/02/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars CARLTON, distellaan 43a te westende**

| | |
|----------------------|---|
| geeft verslag van de | algemene eigenaarsvergadering |
| die plaats had op | zaterdag 04/02/2023 van 10h00 tot 12h40 |
| op locatie | Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende |

agenda

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|---------------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 861.00 | 13 |
| | waren vertegenwoordigd | 139.00 | 3 |
| | waren afwezig | 0.00 | 0 |
| | totaal | 1000.00 | 16 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bart Sijnave
 Stemopnemer : Dhr Marc de Clercq
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.
 Zij is zelfs eenparig aanwezig en vertegenwoordigd.
 J. Dubelloy vertegenwoordigt Vanhalle en Veldeman.
 M. de Clercq vertegenwoordigt Dhaeze.

3. Verslag van de vergadering van 27/08/2022

Er wordt akte genomen van de opmerking van Johan Dubelloy over de niet volledig correcte vermelding van het stemmagedrag.

In mailverkeer van 28/9/22 werd de toenmalige stemopnemer (J. Dhaeze) verzocht mee te delen of de wijze waarop de beslissingen waren genomen niet correct zou zijn gebeurd. Dhr Dhaeze heeft nooit hierop geantwoord. Hij is op deze vergadering vertegenwoordigd waardoor ook nu op die vraag geen antwoord kan worden gegeven.
 De genomen beslissingen zijn evenmin aangevochten.

4. De boekhouding 2022 is gebaseerd op de kostenafrekening van 31/12/2021

Hoewel de boekhoudkundige informatie van 2020 en 2021 onvolledig is (de facturenbundel ontbreekt maar de rekeninguittreksels zijn aanwezig) blijkt de kostenafrekening van 31/12/2021 volledig te zijn en zeer bruikbaar. Na overleg wordt over de aanname van die kostenafrekening (2021) als basis voor de boekhouding van 2022 als volgt beslist :

- stemmen tegen : 3 eigenaars met 149 aandelen (Dubelloy, Vanhalle en Veldeman) of 16%
- onthouden zich : 1 eigenaar (Sijnave).
- stemmen voor : de rest, zijnde 12 eigenaars, met 798 aandelen of 84%

Besluit : De afrekening van 31/12/2021 wordt aangenomen als de basis voor de boekhouding van 2022.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 1 en 2 (2022) werden nagezien door J. Dubelloy en N. Dobbelaere. Beiden maakten een controleverslag op dat beschikbaar is op de webpagina van de VME.

Hieruit wordt het volgende weerhouden :

* Waar zijn de door de VME betaalde reservesloten ? Sissau heeft ze niet overgedragen. I. Jackson zal bij Sissau navragen.

De syndicus zal slotenmaker Depoorter verzoeken of ook hij bij Sissau wil navragen.

* Verzekering LAR. Wat is hier gedekt ? Is dit een noodzakelijke verzekering ?

* De leverancier elektriciteit is Engie. Is er een goedkopere ?

Vergadering beslist alsnog bij Engie te blijven.

* Facturen Farys : een detailfactuur afrekening ontbreekt. De syndicus vraagt die alsnog op.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen en stemt over de goedkeuring van de rekeningen :

- stemmen tegen : 3 eigenaars met 149 aandelen (Dubelloy, Vanhalle en Veldeman) of 15%

- onthouden zich : niemand

- stemmen voor : de rest, zijnde 13 eigenaars, met 851 aandelen of 85%

Besluit : Afrekeningen 1 en 2, over het boekjaar 2022, worden goedgekeurd.

Als rekeningcommissaris wordt Johan Dubelloy aangesteld.

Noot : Factuur Schindler van 2021 die onterecht aan de VME werd aangerekend. Dhr Sijnave zal een brief richten aan Schindler met de vraag om deze te crediteren.

6. Eigenaars met openstaande rekeningen, welk gevolg hieraan te geven.

Op 31/12/2022 staan volgende kavels met een openstaande schuld aan de VME :

p1 : 560 euro werkingfonds

p2 : 550 euro werkingfonds

p5 : 150,95 euro afrekening 2021 + 203,38 euro A01.

p7 : 519,92 afrekening 2020, 126 euro reservefonds 2021, 296,32 euro A01, 189 euro werkingfonds

p16 : 747,34 euro A01

Eigenaar van p1 en 2 meldt de opvraging voor het werkingfonds niet ontvangen te hebben maar zal betalen.

Eigenaar van p5 meldt te zullen betalen.

Eigenaar van p7 betwist nog enkele zaken, maar zal een gedeelte betalen.

Eigenaar van p16 meldt A01 niet ontvangen te hebben, maar zal deze bij ontvangst voldoen.

De syndicus deelt mee dat niet betaalde bedragen telkens in de volgende afrekening(en) worden meegenomen waardoor ze niet vergeten kunnen worden.

7. Budget voor 2023

Na recalculatie wordt een budget van 16.300 euro weerhouden.

Het actuele werkingfonds (9.440 euro) zou moeten volstaan vermits elke 6 maanden een afrekening wordt opgemaakt.

Het batig saldo "Sissau", 2.934 euro, zal alsnog op de balans - rekening <300000> - blijven staan.

8. Raad van mede-eigendom, activiteitenverslag en herbenoeming van de leden

Het activiteitenverslag is zeer summier. Veel activiteit binnen de raad is er ook niet geweest.

Enkele nog op te helderen zaken zijn :

- stand van zaken herstel gebarsten loodslab op het dak ?

- SIM kaart lift : hoe zit dit ?

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Frank Van Isacker (0101) : unaniem verlengd

Bart Sijnave (0103) : unaniem verlengd

Marc de Clercq (0302) : unaniem verlengd

Jan Dhaeze (0303) : unaniem verlengd

Rudy Saerens (0401) : unaniem verlengd
Elly Prikker (0403) : unaniem verlengd
Johan Dubelloy (0201) : 1 eigenaar (Windels) met 44 aandelen stemt tegen, alle anderen (956 aandelen) stemmen voor.
Besluit : de raad bestaat uit de 7 voornoemde leden.

9. Verlenging mandaat syndicus

Stemmen tegen : 3 eigenaars met 149 aandelen (Dubelloy, Vanhalle en Veldeman) of 15%
Onthouden zich : niemand
Stemmen voor : de rest, zijnde 13 eigenaars, met 851 aandelen of 85%
Besluit : Het mandaat wordt verlengd.
Voor 1 jaar.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om een nieuw syndicuscontract af te sluiten.

10. Reglement van interne orde (RIO)

- In het ontwerp schrappen onder punt B.2, opdracht van de raad : 'en bijstaan in zijn beheer'.
- Punt A.8 wijzigen : Huisdieren zijn toegelaten voor zover ze niet hinderen.

In de toepassing van het RIO wordt de eigenaar van 0001 verzocht de lampen aan de gevel van het gelijkvloers appartement te laten verwijderen.

11. rechtzaak VME versus Dubelloy en anderen

Deze zaak is afgesloten.

12. Polis brandverzekering

De brandverzekering is onderschreven bij Allianz en Finaut uit Oostende is er de makelaar van.
De verzekerde waarde is (ABEX 954) 2.479.000 euro.
Bij makelaar Finaut aandringen om de afschaffing van toepassing van de evenredigheidsregel in de polis op te nemen. Een herwaardering is mogelijks nodig.

De syndicus zal ook een voorstel vragen aan Ethias.

De raad krijgt volmacht om te beslissen ofwel te blijven bij Allianz, dan wel te veranderen.

13. Definitieve oplevering gemene delen.

De raad van mede-eigendom zal afhandeling van dit onderwerp voorbereiden tegen de volgende vergadering.

14. PID gemene delen en EPC gemene delen

Het goed gedocumenteerde PID dossier zal door de syndicus via Wetransfer aan alle eigenaars worden overgemaakt.

Het EPC gemene delen is beschikbaar sedert 7/1/23 en is te consulteren op de webpagina van het gebouw. Het is een basisdocument dat door extra isolatieinformatie zal verbeterd worden. De syndicus zal hiertoe alle nuttige informatie aanleveren.

15. Farys waterafrekening

De waterverdelingsinstallatie in de kelder is voorzien van een aftakking voor een verzachter. Er is evenwel geen verzachter. Verder is er een aftappunt middels een kraantje.

Farys rekent aan de VME een verbruik van 5% op de hoofdmeter. Dit zal voor de (vermeende) verzachter zijn. Voor het aftappuntje zou 1% moeten worden aangerekend. Dat doet ze niet.

Farys heeft een bezoek ter plaatse gepland op 10/2.

Een correctie voor het verleden zal worden gevraagd.

16. Dossier Sissau - ingebrekestelling

Na overleg wordt voorgesteld om GEEN rechtzaak tegen Sissau op te starten.

- stemmen tegen : 3 eigenaars met 149 aandelen (Dubelloy, Vanhalle en Veldeman) of 15%

- onthouden zich : niemand

- stemmen voor : de rest, zijnde 13 eigenaars met 851 aandelen of 85%

Besluit : Er wordt geen rechtzaak gestart.

17. Reservefonds

Het RF bevat op 31/12/2022 10.000 euro.

Stemming over het voorstel om de semesterbijdrage naar 1.500 euro te brengen, of 3.000 euro per jaar :

- stemmen tegen : 3 eigenaars met 149 aandelen (Dubelloy, Vanhalle en Veldeman) of 15%

- onthouden zich : niemand

- stemmen voor : de rest, zijnde 13 eigenaars met 851 aandelen of 85%

Besluit : voortaan wordt 1.500 euro gespaard, bedrag dat in elke semesterafrekening wordt opgenomen.

18. Leveringscontracten 2023

Contracten zijn te raadplegen op www.laplage.be/syndic/carlton, rubriek 13.

* lift : Schindler

* fietslift : Triwa

* poetsen : Aqua Clean

* elektriciteit : Engie

* water : Farys

* verwarming : Dewulf Bredene

* ventilatie : Primeurs Avelgem

* dak : Danny Lefevre Westende

* Schrijnwerk : Van Hee Nieuwpoort

* keuring lift : Vincotte

19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Controle brandblussers : ACS uit Brugge aanstellen.

* Een beveiliging op straat laten plaatsen zodat vrachtwagens het gebouw niet aanrijden. B. Sijnave regelt.

* De raad krijgt een mandaat om een systeem te laten plaatsen dat de inkomdeuren tijdelijk kan openhouden.

* De raad zoekt uit of en zo ja hoe en door wie de inkom herschilderd moet worden.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 07/03/2023

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 04/06/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergaderingen staat op www.laplage.be/syndic/carlton.

