

VERSLAG RAAD VAN MEDE-EIGENDOM RESIDENTIE CARLTON

Villa Marie Joseph, Westende d.d. 22 APRIL 2023

AANWEZIG: mevr. Elly PRIKKER, dhr. Rudy SAERENS, dhr. Marc DE CLERCQ, dhr. Jan DHAEZE, dhr. Johan DUBELLOY, dr. Bart SIJNAVE (verslaggever)

VERONTSCHULDIGD: dhr. Frank VAN ISACKER

AGENDAPUNTEN:

1. Reglement van Inwendige Orde (RIO)
2. Afsluiten contract syndicus (cf. lopende communicatie)
3. Navragen reservecilinders te kantore Sissau
4. Uitklaren dekking verzekering rechtsbijstand
5. Opvolgen schrijven huurder handelspand inzake inregelstelling RIO
6. Brandblussers
7. Opvolgen polis brandverzekering
8. Magneet inkomdeur(en)
9. Schilderen inkom
10. Opvolgen Farys
11. Opvolgen creditnota Schindler
12. Opvolgen aanvraag parkeerbelemmering voetpad voor gebouw
13. Opvolgen loden slab
14. Definitieve oplevering Algemene delen
15. Varia

VERSLAG

1. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (RIO)

Een ontwerp van RIO werd voorafgaand aan de vergadering opgemaakt door Bart SIJNAVE en bezorgd aan de leden van de Raad van Mede-Eigendom (RvME).

Het voorstel wordt besproken en de volgende aanpassingen/aanvullingen worden goedgekeurd:

- **ARTIKEL 8:** Toevoegen van het uitsluitend toegelaten gebruik van de kleur 'ecru' voor gordijnen, lamellen en/of zonwering.
- **ARTIKEL 14:** Toevoegen van de bevoegdheid van de syndicus inzake gebruik van het reservefonds:
Behoudens mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Algemene Vergadering of de Raad van Mede-Eigendom zo deze hiervoor machtiging heeft gekregen van de Algemene Vergadering mag de syndicus geen middelen van het Reservefonds gebruiken.
- **ARTIKEL 17:** Toevoegen van de rol van de RvME:

De Raad van Mede-Eigendom is een controle-orgaan dat erop toeziet dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

2. CONTRACT SYNDICUS 2023

De RvME gaat akkoord met het voorliggend contract tussen de VME en BVBA Imasbo dat ingaat op 4 februari 2023 krachtens een beslissing van de Algemene Vergadering van de Residentie Carlton van diezelfde dag voor de periode van één jaar.

In geval de syndicus op de eerstvolgende Algemene Vergadering zijn/haar contract zou willen laten verlengen, verzoekt de RvME om het ontwerp van contract voor dergelijke verlenging minstens veertien (14) dagen voorafgaand aan de datum van de Algemene Vergadering ter beschikking te stellen van alle mede-eigenaars.

3. RESERVECYLINDERS

Per e-mail d.d. 2 maart 2023 (zie hieronder) laat dhr. ROUSERE weten dat hij drie (reserve)cylinders heeft ontvangen van slotenmaker DEPOORTER.

Van: Frank Rouseré <frank@laplage.be>
Datum: donderdag, 2 maart 2023 om 19:15
Aan: johan.dubelloy@telenet.be <johan.dubelloy@telenet.be>
CC: 'Bart & Eva Sijnave - Bosschaert' <sijnave.bosschaert@gmail.com>, 'Immo Deveuster' <immo.deveuster@skynet.be>, saerens.rudy@live.be <saerens.rudy@live.be>, marc.de.clerq@skynet.be <marc.de.clerq@skynet.be>, frankvanisacker@gmail.com <frankvanisacker@gmail.com>, jan@dhaeze.com <jan@dhaeze.com>
Onderwerp: RE: Carlton

1. Farys : nog geen nieuws
2. Schindler nog niet ontvangen
3. Nog niet gevraagd aan Ethias en van Finaut nog geen nieuws.
4. Vandaag 3 ! cylinders ontvangen van slotenmaker Peter Depoorter. Hij is naar Sissau geweest en heeft die blijkbaar meegekregen....

De RvME neemt akte van de drie ontvangen (reserve)cylinders. Bart SIJNAVE en Hans DUBELLOU bevestigen na controle samen met dhr. ROUSERE dat er effectief drie (reserve)cylinders van de Residentie Carlton aanwezig zijn in het kantoor van LaPlage in Westende. Bij deze vaststelling bevestigt dhr. ROUSERE tevens dat hij in het bezit is van een pas van het gebouw. De Security card voor de sleutelcombinatie van de Residentie Carlton bevindt zich bij DEPOORTER. Dhr. ROUSERE geeft aan dit zo te willen houden.

4. DEKKING VERZEKERING RECHTSBIJSTAND

Op 27 februari 2023 meldt LaPlage bij monde van mevr. VANDEN BERGHE dat Legal Village het contract voor rechtsbijstand van de VME opzegt tegen 27 januari 2024.

Van: Ann Vanden Berghe <ann@laplage.be>
Datum: maandag, 27 februari 2023 om 14:05
Aan:
Onderwerp: FW: CARLTON - rechtsbijstand LAR

Goede namiddag,

Zie brief in bijlage die we vandaag mochten ontvangen, de maatschappij zegt de polis BA op wegens abnormale schadefrequentie.

Met vriendelijke groeten,
Ann Vanden Berghe

De RvME neemt akte van dit schrijven van Legal Village. Bepaalde leden van de RvME hebben goeie ervaring met Rechtsbijstandsverzekeraar DAS. De RvME vraagt aan de syndicus om een alternatieve verzekering uit te zoeken en daarbij ook te informeren bij DAS.

5. SCHRIJVEN HUURDER HANDELSPAND INZAKE INREGELSTELLING RIO

Verschillende leden van de RvME geven aan dat de huurder van het handelspand het faillissement zou hebben aangevraagd. Dit is evenwel nog niet officieel bevestigd. Hierdoor komt het onderwerp van dit agendapunt te vervallen.

De RvME verzoekt de syndicus wel om de eigenaar van het handelspand aangetekend aan te schrijven met de vraag om het handelspand langs de buitenkant terug in de originele toestand te herstellen en alle niet goedgekeurde door betreffende huurder aangebrachte installaties zoals doch niet beperkt tot verlichting, buizen, verwarming, ... te verwijderen en de eventuele schade die daarbij ontstaat te herstellen.

6. BRANDBLUSSERS

De in het gebouw aanwezige brandblussers zijn nog nooit gecontroleerd sinds hun initiële installatie. Het risico bestaat dat ze in geval van brand dienst weigeren gezien het in de blussers aanwezige poeder mogelijks door vocht kan zijn aangetast.

De RvME vraagt de syndicus om een voorstel uit te werken voor de controle van de brandblussers.

7. OPVOLGEN POLIS BRANDVERZEKERING

Op de Algemene Vergadering van 4 februari 2023 werd gevraagd aan dhr. ROUSERE om een voorstel rond een brandverzekering voor Residentie Carlton op te vragen bij ETHIAS. Tot op heden werd dergelijk voorstel nog niet ontvangen door de RvME.

De RvME verzoekt de syndicus om een voorstel aan te vragen bij ETHIAS zodat kan worden beslist om de brandverzekering al dan niet te houden bij ALLIANZ (via Finaut uit Oostende) dan wel of er kan veranderd worden.

8. MAGNEET INKOMDEUR(EN)

Het plaatsen van een magneet aan de voordeur lijkt geen evidentie. De RvME vraagt de syndicus om een voorstel van deurpomp aan te vragen voor de voordeur (buitendeur) waarbij wordt gevraagd naar een deurpomp die het openen van de deur vereenvoudigt en die op zeer trage wijze terug (automatisch) sluit.

9. SCHILDEREN INKOM

De leden van de RvME beamen dat de inkom een schilderbeurt kan gebruiken. Zij stellen voor om dit in het najaar te laten doen.

Jan DHAENZE zal een drietal offertes terzake opvragen en voorleggen aan de RvME.

10. OPVOLGEN FARYS

Op 10 februari 2023 heeft Farys in Residentie Carlton een controlebezoek gedaan om zich ervan te vergewissen dat er geen waterontharder aanwezig is in het gebouw. Zij meldden daarbij dat door de bouwheer in 2014 is meegedeeld dat er een waterontharder aanwezig is, wat verklaart waarom zij sinds 2014 een forfait van 5% op het waterverbruik hebben aangerekend .

Op 9 maart 2023 meldt Farys dat zij tijdens voormeld controlebezoek d.d. 10 februari 2023 hebben vastgesteld dat er geen waterontharder aanwezig is, maar enkel een tapkraan en dat er dus slechts een forfait van 1% van toepassing is. Farys meldt daarover op 9 maart het volgende:

Na verder intern onderzoek van dit dossier hebben wij de facturatie voor het adres in kwestie inmiddels herzien. Voor deze herziening kunnen wij maximaal 24 maanden teruggaan in de tijd. Concreet betekent dit dat wij vanaf 25 juli 2020 nog 1% (in plaats van 5%) van het totale waterverbruik aanrekenen.

Wij geven zo spoedig mogelijk opdracht aan onze financiële instelling tot uitbetaling van het tegoed (215,56 euro).

Als VME werd er dus gedurende bijna tien jaar teveel betaald, wat reeds sinds 2018 door Bart SIJNAVE en Hans DUBELLOY werd gemeld, echter zonder gevolg door de toenmalige syndicus en/of RvME.

11. OPVOLGEN CREDITNOTA SCHINDLER D.D. 8 NOVEMBER 2021

Volgend op de beslissing van de AV d.d. 4 februari 2023 werd SCHINDLER aangeschreven met de vraag om factuur met nummer 470214721 d.d. 8 november 2021 met betrekking tot een interventie aan de lift van de Residentie CARLTON op datum van 28 oktober 2021 te crediteren. De interventie was immers aangevraagd door een bewoner van een andere residentie en dus was de interventie van SCHINDLER d.d. 28 oktober 2021 aan de lift van Residentie CARLTON onnodig.

Na diverse interventies door Hans DUBELLOY en Bart SIJNAVE gaf Schindler aan een creditnota te zullen opstellen ten belope van 333,51 EUR.

Van: Betty BULTEREYS <betty.bultereys@schindler.com>

Datum: vrijdag, 21 april 2023 om 10:42

Aan: johan.dubelloy@telenet.be <johan.dubelloy@telenet.be>

CC: 'Bart & Eva Sijnave - Bosschaert' <sijnave.bosschaert@gmail.com>, Francine DENIES <francine.denies@schindler.com>

Onderwerp: RE: [EXTERNAL] klant 2199018/1685599 Westende VME Carlton

Beste

In bijlage vindt u de gevraagde kopie

Ik zie dat op de KN nog het adres van de vorige syndicus staat , dit werd reeds aangepast naar :

c/o AGENCE LA PLAGE
DISTELLAAN 34
8434 WESTENDE

Mijn collega zorgt volgende week voor de terugbetaling van 333,51€ op onderstaande rekeningnummer

Met vriendelijke groeten

Betty BULTEREYS

12. PARKEERBELEMMERING VOETPAD VOOR GEBOUW

Naar aanleiding van de vraag op de Algemene Vergadering d.d. 4 februari 2023 rond de verdwenen betonnen bol op het voetpad voor de Residentie CARLTON werd op 7 februari 2023 door Bart SIJNAVE de vraag gesteld aan de gemeente Middelkerke om deze terug te plaatsen of een andere vorm van parkeerbelemmering op het voetpad te voorzien.

Op 14 april 2023 ontvangt Bart SIJNAVE de volgende communicatie van de gemeente Middelkerke:

Van: Decaesstecker Glenn <glenn.decaesstecker@middelkerke.be>

Datum: vrijdag, 14 april 2023 om 11:12

Aan: bsijnave@yahoo.com <bsijnave@yahoo.com>

Onderwerp: Parkeerprobleem

Beste,

Ik heb de signaalkaart ivm het parkeerprobleem aan brasserie Carlton goed ontvangen.

De vraag was om daar terug een paal of bollen te voorzien zodat ze niet op het voetpad konden parkeren.

Het is normaal de bedoeling om in het straatbeeld zo weinig mogelijk palen extra bij te zetten.

We hebben daar nu een bloemschaal gezet waardoor het probleem zou moeten opgelost zijn. Deze schaal staat daar nu al enkele weken en is volgens mij een mooiere oplossing.

Als er nog vragen zijn hieromtrent of staat de bloemschaal nog niet perfect op de juiste plaats, laat het gerust weten.

Met vriendelijke groeten

Glenn Decaesstecker
Openbaar domein
Gemeente Middelkerke
Klein Kasteelstraat 1
8430 Middelkerke
0474/88.80.74

De RvME vindt dat de voorgestelde bloemchaal ideaal is.

13. OPVOLGEN LODEN/ZINKEN SLAB

Op de Algemene Vergadering d.d. 4 februari 2023 werd de status opgevraagd van de melding van een gescheurde of ontbrekende loden slab op het dak van de Residentie CARLTON.

Gezien Dhr. ROUSERE tijdens de vergadering d.d. 4 februari 2023 geen status kon geven, heeft hij een mail gestuurd aan Danny LEFEVRE met de vraag of deze interventie al dan niet reeds werd uitgevoerd. De mailcommunicatie hieromtrent is hieronder weergegeven.

Van: johan.dubelloy@telenet.be <johan.dubelloy@telenet.be>
Datum: zondag, 5 februari 2023 om 09:48
Aan: 'Frank Rouseré' <frank@laplage.be>, katie.urfels@telenet.be <katie.urfels@telenet.be>
CC: 'Bart & Eva Sijnave - Bosschaert' <sijnave.bosschaert@gmail.com>, 'Immo Deveuster' <immo.deveuster@skynet.be>, saerens.rudy@live.be <saerens.rudy@live.be>, marc.de.clerq@skynet.be <marc.de.clerq@skynet.be>, frankvanisacker@gmail.com <frankvanisacker@gmail.com>, jan@dhaeze.com <jan@dhaeze.com>
Onderwerp: RE: Carlton

Geachte heer Rouseré,

Op de vergadering van 4-02-2023 heb ik verwezen naar het probleem dat gemeld is door mede-eigenaar Ronny die in deze mail meeleeft. Het betreft een loden slab die niet meer aanwezig was waardoor het onderdak bloot lag.
Ik veronderstel dat de foto's die u doorstuurde tav van dhr. Lefevre niet hetzelfde probleem aankaarten. Het probleem dat u meldt is volgens de vorige RVMe reeds opgelost (zie mail in bijlage).
Er werd geen vraag gesteld om de dakgoten te reinigen.

PS@ ronny : Kan jij de foto's bezorgen aan dhr. Rouseré.

Met vriendelijke groeten,

Johan Dubelloy

Van: Frank Rouseré <frank@laplage.be>
Verzonden: zaterdag 4 februari 2023 16:48
Aan: Dany Lefevre 73 <dakwerkendannylefevre@telenet.be>
CC: sijnave.bosschaert@gmail.com; immo.deveuster@skynet.be; frankvanisacker@gmail.com; jan@dhaeze.com; marc.de.clerq@skynet.be; saerens.rudy@live.be; Johan Dubelloy <johan.dubelloy@telenet.be>
Onderwerp: Carlton

Dag Danny,

In september '22 zou je de dakgoten kuisen van de gebouwen Sea Lite en Siesta, in opdracht van Immo l'Atelier.
Op dat moment ook zou je een herstelling uitvoeren aan een loodslab van het gebouw ertussen, Carlton. Zie mail van 1/9.

Van: Robby Moerman robby@immolatelier.be
Verzonden: donderdag 1 september 2022 16:51
Aan: dakwerkendannylefevre@telenet.be

CC: Frank Rouseré frank@laplage.be; Nathalie | Immo L'atelier nathalie@immolatelier.be
Onderwerp: Reiniging diverse dakgoten + herstel lood - VME Sea Lite, VME Siesta, VME Carlton

Danny

Graag reiniging van de dakgoten van volgende residenties:
VME Sea Lite: Distellaan 45
VME Siesta: Arendlaan 16

Telkens voor én achterkant indien mogelijk.

Daarnaast in VME Carlton, Distellaan 43 in beheer van Laplage, zou er ter hoogte van de Arendlaan wellicht een stuk lood los zitten. Kan je dit eveneens nazien?
In 2020 had ik ook aan de toenmalige syndicus Sissau doorgegeven dat er een probleem met de leien aan de achterkant van Carlton was (zie bijlage). Mogelijks hebben ze dit al hersteld, mogelijks is dit nog te herstellen.

Om de kosten van de hoogtewerker te delen graag alles samen uitvoeren.

Met vriendelijke groeten
Robby Moerman

Zou het kunnen dat die goten niet zijn gedaan waardoor het lood aan de Carlton ook niet is hersteld ?

Frank

Op 13 april vraagt Bart SIJNAVE aan dhr. ROUSERE een stand van zaken. Het volgende antwoord wordt diezelfde dag ontvangen:

Van: Frank Rouseré <frank@laplage.be>
Datum: donderdag, 13 april 2023 om 15:31
Aan: Bart & Eva Sijnave - Bosschaert <sijnave.bosschaert@gmail.com>
Onderwerp: RE: Carlton

Jawel hoor Bart,
Ik zond daarnet de mail door die ik van de aannemer daarvan ontving op 10/3
Groeten,
Frank

De in vorige e-mail vernoemde mail van de aannemer wordt eveneens op 13 april 2023 bezorgd aan de leden van de Raad van Mede-Eigendom:

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: dakwerkendannylefevre@telenet.be <dakwerkendannylefevre@telenet.be>
Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 17:17
Aan: Frank Rouseré <frank@laplage.be>
Onderwerp: Betreft werf: VME Residentie: "Carlton", Distellaan 43 8434 Westende (factuur nr.: 76 van datum: 09/03/2023) (reinigen goten V.K.)

Beste Frank,

Gelieve in bijlage de foto's + factuur nr.: 76 van datum:
09/03/2023 terug te vinden alstublieft, omtrent de werf:

VME Residentie: "Carlton", Distellaan 43 8434 Westende,
voor het reinigen van goten V.K. + verwijderen tegelpan +
vernieuwen van lood.

Met vriendelijke groetjes,

Danny en Katrien
BV. Dakwerken Danny Lefevre
8434 Westende

De RvME neemt akte van deze communicatie en bevestigt dat de werken inderdaad zijn uitgevoerd.

14. DEFINITIEVE OPLEVERING ALGEMENE DELEN

Op de Algemene Vergadering van 4 februari 2023 werd het volgende beslist:

De Raad van Mede-Eigendom zal de afhandeling van dit onderwerp voorbereiden tegen de volgende Algemene Vergadering, zodat de definitieve oplevering van de Algemene delen conform de in het PV van Voorlopige Oplevering d.d. 20 april 2013 aangehaalde opmerkingen (incl. de onder punt 7 goedgekeurde punten van de AV van 20 januari 2018) kunnen behandeld worden. Hieruit volgt dan de definitieve oplevering van de privatieve delen zoals voorzien is in de Wet Breyne.

De RvME overloopt het PV van Voorlopige Oplevering d.d. 20 april 2013 en verzoekt de syndicus (dhr. ROUSERE) om een aangetekend schrijven te sturen naar de bouwheer met de vraag om de volgende openstaande topics in orde te brengen zodat er kan worden overgegaan tot Definitieve Oplevering:

- Terugbetaling oplossing rond het niet naar behoren werkend slot aan de voordeur (buitendeur) ten belope van 591 EUR;
- Oplossen van problematiek van oxidatie van de bellenplaat;
- Oplossen van collaterale schade veroorzaakt door het toespuiten van de natuursteen onder de spiegels;
- Uitvoeren van een grondige onderhoudsbeurt van de keldervloer.

15. VARIA

- Marc DE CLERCQ meldt dat hij een doos voor reclamepapier in de inkomhal heeft geplaatst om te vermijden dat de bovenkant van de brievenbussen een chaotisch rommeltje van reclamefolders blijft.

In dit verband stelt de RvME voor om aan de gemeente Middelkerke een 16-tal anitreclamestickers te vragen. De geïnteresseerde eigenaars kunnen deze dan desgewenst op hun individuele brievenbus aanbrengen.

- De volgende vergadering van de RvME wordt vastgelegd op zaterdag 21 oktober 2023 om 10u in Villa Marie-Joseph te Westende.