

15/01/2024

Vereniging van Mede Eigenaars CARLTON, distellaan 43a te westende

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 03/02/2024 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

dagorde**1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 04/02/2023

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 3 & 4, over de periode 01/01/2023- 31/12/2023.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Budget voor 2024 - reservefonds - balans

Op basis van de kosten 2023 wordt volgend budget voorgesteld :

* lift : 2.500

* verlichting, parlofonie : 250

* reiniging : 3.700

* elektriciteit : 1.500

* syndicus : 5.000

* verzekeringen : 2.500

* vergadering : 250

* bankkosten : 300

* reservefonds : 3.000

* diversen : 1.000

totaal : 20.000 euro.

Het werkingsfonds van 9.440 euro volstaat niet om de kosten over één semester te financieren. De syndicus stelt voor om het met 20% te verhogen bij middel van een opraging die wordt toegevoegd aan het verslag van deze vergadering.
Bespreking/beslissing.

De periodieke bijdrages aan het reservefonds werden op vorige vergadering verhoogd naar 1.500 euro per semester.
Behoudens beslissing die te wijzigen wordt het bedrag aangehouden.

Bespreking/beslissing.

Bestemming gelden rekening <300> "beheer Sissau" tbv 2.439,29 euro. Teruggeven in voordeel eigenaars of toevoegen aan het reservefonds ?

6. Raad van mede-eigendom: activiteitenverslag en herbenoeming

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Frank Van Isacker (0101), Bart Sijnave (0103), Marc de Clercq (0302), Jan Dhaeze (0303), Rudy Saerens (0401), Elly Prikker (0403), Johan Dubelloy (0201).
Bart Sijnave meldde op 25/10/2023 ontslag te nemen uit de raad.

7. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.
Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).
Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Het ontwerp van RIO werd aangepast door de raad van mede-eigendom.
Aanpassingen ? Overleg en goedkeuring.

9. Geregelde leveringen

Verzekering : Allianz
Lift : Schindler
Keuringen : Vincotte
Poetsen : Aqua Clean
Elektriciteit : Engie
Water : Farys
Bank : KBC
Slotenmaker : Depoorter
CLV : Dewulf techniek

10. Verzekeringen gebouw

Brandverzekering :
Onderschreven bij Allianz, met vervalddag 1/1.
Alternatieven : AG, Ethias, B'Cover, ...

Rechtsbijstandsverzekering :
Legal Village heeft de polis opgezegd. Ze loopt nog tot 27/1.
Alternatieven zijn gevraagd maar op dit moment nog niet ontvangen.

11. Voorstel om verwijlntrest aan te rekenen aan kavels met openstaande schulden

Niet betaalde afrekeningen worden automatisch opgenomen in de volgende afrekening zodat ze niet vergeten kunnen worden.

Openstaande bedragen wegen daarenboven ook nog op de financiële gezondheid van de VME.

Tot slot brengen te laat of niet betaalde bedragen onevenwicht tussen eigenaars die stipt betalen en zij die niet of niet stipt betalen.

Voorstel om verwijlntresten aan te rekenen à rato van 1% per maand.
bespreking / beslissing.

12. Inning achterstallen

Op 31/12/23 hadden volgende panden een achterstal :

p1 : 889,04 euro (A3 van 30/6/23)

p2 : 586,12 euro (A3 van 30/6/23)

p5 : 150,95 euro (afrekening Sissau van 31/12/21)

p7 : 887,22 euro (herkomst niet te achterhalen)

Bespreking / beslissing mbt kwijtschelding - geheel of gedeeltelijk - dan wel (gedwongen) invordering.

13. Gelijkvloers, uitbating en staat

Quid opkuis en herstelling in oorspronkelijke staat conform de basisakte.

Er is activiteit in het handelsgelijkvloers. Mogelijks zal er binnenkort een uitbating plaatsvinden.

14. EPC gemene delen

Het EPC is opgemaakt op basis van de beschikbare gegevens.

Evenwel is er een discrepantie tussen de gegevens vermeld op de plannen (8cm) en de vorderingstaat (6cm).

Uitsluiting kan gegeven worden door een destructief onderzoek. Andere ?

Bespreking en beslissing.

15. Dak: vogelpinnen plaatsen?

Er is een duiven- en meeuwenplaag.

Welke (duurzame) oplossingen bestaan er ?

16. Gelijkvloers: hal herschilderen?

Er werd een offerte door de raad gevraagd aan Decoratie Buyse.

Wordt dit voorstel aangenomen? Beslissing

17. Problematiek lekkage dak/terras 0401 met infiltratie in de slaapkamers van 0301

Beide slaapkamers van 0301 hebben last van (kleinere) infiltraties aan het plafond.

Een mogelijke oorzaak is een gebarsten naad in een zinken profiel.

Een dakwerker (Danny Lefevre) is aangesteld op het probleem op te lossen.

De brandverzekeraar is op de hoogte gebracht.

18. Definitieve oplevering gebouw

Herneming agendapunt 13 van de vergadering van 4/2/2023.

De basisakte vermeldt : "...dient één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij zal geacht worden stilzwijgend te zijn gebeurd indien alle gebreken die werden vastgesteld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering zijn hersteld en indien er geen gebreken meer zijn vastgesteld in de loop van het verlopen jaar of indien de gebreken die werden vastgesteld reeds zijn hersteld."

De voorlopige oplevering vond plaats op 20/4/2013. Van deze oplevering werd een PV opgesteld.

Eén jaar later (uiterlijk 20/4/2014) had de definitieve oplevering moeten plaats gevonden hebben.

De syndicus merkt op dat de juridische entiteit die het gebouw heeft gebouwd ontbonden is en opgehouden heeft te bestaan.

19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

20. Agendapunten op verzoek van Dhr Dubelloy (0201)

Gezien de uitgebreide lijst wordt het verzoek aan deze agenda toegevoegd.

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,
Alexandra Van den Bossche



Frank Rouseré

Van: johan.dubelloy@telenet.be
Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 20:59
Aan: syndic
Onderwerp: Agendapunten Algemene vergadering Carlton VME(03-02-2024)
Bijlagen: offerte lift sturing; KVV - dossiernummer 302813617

Categorieën: Alexandra

Geachte,

Gelieve volgende agendapunten op de dagorde te brengen van de eerstvolgende Algemene vergadering van VME Carlton (03/02/2024):

- Vochtprobleem in badkamer door gebrek aan gemeenschappelijke ventilatie in Appartement D2 (schade badkamermeubel).
- Problematiek waterinfiltratie ramen Appartementen 0101/0201/0301.
- EPC-attest: stand van zaken.
- Interventie De poorter factuur 21072 dd. 13/01/2023: duiding factuur en probleem.
- Aanhoudende beschuldigingen ten aanzien van Johan Dubelloy (via mail en aangetekend schrijven dd. 16/01/2023) (cfr. vermaning BeroepsInstituut Vastgoedmakelaars).
- Voorleggen, bespreking en goedkeuring bestuurscontract tussen VME Carlton en syndicus voor 2024 zoals afgesproken met RVMe. *(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.)*
Voorleggen ondertekend bestuurscontract 2023 naar aanleiding klacht BIV T4188.
- Nieuw Intern reglement VME Carlton zoals goedgekeurd door RVMe op 22/04/2023
- Definitieve oplevering van Algemene Delen (het schriftelijk proces verbaal dat wettelijk verplicht moet ondertekend worden door elke mede-eigenaar moet op voorhand worden bezorgd).
RVMe had een mandaat om de definitieve oplevering voor te bereiden: stand van zaken m.b.t. het voorstel van RVMe om aangetekend schrijven t.o.v bouwheer te versturen.
- De beslissing onder punt 7 van de Algemene vergadering op datum van 20.01.2018 uitvoeren of laten uitvoeren zoals bepaald in de Wet van Mede-eigendom (dit zijn de minimum wettelijk vereisten voor een syndicus).
- Benoeming van de leden van de Raad van Mede-eigendom voor 2024 zoals wettelijk voorzien in Art 577§8/1
- Benoeming Commissaris van de Rekeningen voor 2024 zoals wettelijk voorzien in Art 577§8/1.
- Voorleggen en bespreking leveringscontracten voor 2024.
- Bespreking begroting gewone en buitengewone uitgaven voor 2024.
- Bespreking Reservefonds
- Verslag van de activiteiten van de Raad van Mede-eigendom voor de periode 01.01.2023 t.e.m. 31.12.2023
- SIM-module lift.
- Problematiek duiven.
- Bespreking verslag rekeningcommissaris 2023.
- Opvolging verslag rekeningcommissarissen 2020-2022:
 - Factuur Schindler €333,51 teruggevorderd door Dhr. Dubelloy en Dhr. Sijnave
 - Facturen 2020 en 2021 reeds in bezit ERA Laplage? Volgens dhr. Sissau (dd. 15 november 2023) werden deze overgedragen.
 - Batig saldo van 2439,29 euro (betalingen voor betwiste facturen Sissau): wat gaat hiermee gebeuren? Voorstel om terug te storten aan Mede-eigenaars.
 - Factuur Dakwerken Scholliers (factuur 25 /2020) - nieuwe informatie verzekering.
 - Factuur Farys

- Factuur Oostendse Ruimdienst Sanders 2019 en 2020
- Creditnota Gevelreiniging 200 euro Dakwerken Lefevre factuur nr. 156: stand van zaken
- Niet uitgevoerde factuur € 638,01 bevestigd door toenmalige RVMe?
- Werd de creditnota van de firma Primeurs reeds teruggestort ter waarde van €3444,22
- Werd de creditnota van dakwerken Schollier Factuur 14 ter waarde van €365,95 reeds teruggestort.
- Opvragen dossier incassobureau factuur ter waarde van € 94,38
- Opvragen schadedossier bij vorige verzekeringsmakelaar: Factuur schade balustrade €630,42
- Factuur Bouwpromotie Carlton €947,63
- Reservesloten
- Administratiekosten

Met vriendelijke groeten,

Familie Dubelloy Potlood