

06/02/2024

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 03/02/2024 van 10h00 tot 12h30
op locatie Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	826.00	12
	waren vertegenwoordigd	174.00	4
	waren afwezig	0.00	0
	totaal	1000.00	16

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Rudy Saerens
Stemopnemer : Mvr Leen Potloot
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

In het licht van verder genomen beslissingen moet opgemerkt worden dat dhr Dubelloy volmacht heeft van Vanhalle en Veldeman.

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

- Johan Dubelloy heeft in een mail van 1/3/23 een hele reeks opmerkingen aan de syndicus overgemaakt. De syndicus heeft die diezelfde dag ter informatie doorgestuurd naar alle eigenaars.
- Op één eerdere opmerking komt Dubelloy terug : Hij vraagt specifiek aan de stemopnemer van de vergadering van 27/8/22, Jan Dhaeze, of hij kan bevestigen of de quora van de toen genomen beslissingen geldig werden vermeld. Dhaeze antwoordt dat hij zich dat niet meer kan herinneren.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 3 & 4 (boekjaar 2023) werden nagezien door Johan Dubelloy. Het verslag van controle werd niet vooraf kenbaar gemaakt zodat de syndicus zich niet heeft kunnen voorbereiden op vragen of pijnpunten. Dubelloy deelt mee het aan alle eigenaars te zullen overmaken.

Enkele weerhouden punten :

- Slot eerste inkomdeur. Werd afgelopen jaar al 3 keer hersteld/vervangen.

Het slot werd opengebrouwen door de brandweer, vermoedelijk ten behoeve van de huurster appartement 0304. De rekeningcommissaris is van oordeel dat deze kosten privaatief doorgerekend moeten worden.

Later werd een interventie uitgevoerd omdat de eigenaars van 0102 na 22u30 (nachtslot eerste deur) niet meer in het gebouw konden.

- Plaatsing van de SIM module kostte €399. Dubelloy had evenwel een offerte van €299. De syndicus zal Lifttel vragen €100 te crediteren.

Behalve eigenaars Sijnaeve en Dubelloy heeft niemand opmerkingen op de rekeningen.

Goedkeuring van de rekeningen :

- stemmen voor : 12 eigenaars met 798 aandelen

- stemmen tegen : 4 eigenaars (Dubelloy, Sijnave, Vanhalle, Veldeman) met 202 aandelen.
 - onthouden zich : niemand
- Besluit : de rekeningen worden 80% meerderheid goedgekeurd.

Met unanimité wordt Rik Slosse als nieuwe rekeningcommissaris verkozen.

5. Budget voor 2024 - reservefonds - balans

Het voorstel om het werkingsfonds te verhogen met 20% wordt unaniem aangenomen. Opvraging ervan wordt toegevoegd aan dit verslag.

Bestemming gelden rekening <300> "beheer Sissau" tbv 2.439,29 euro.

Er wordt voorgesteld om het bedrag af te ronden naar 2.500 euro (60,71 euro is als kost op te nemen) en het vervolgens aan het reservefonds toe te voegen.

- stemmen voor : 13 eigenaars met 851 aandelen
- stemmen tegen : 3 eigenaars (Dubelloy, Vanhalle, Veldeman) met 149 aandelen.
- onthouden zich : niemand

Besluit : aangenomen met 85%

6. Raad van mede-eigendom: activiteitenverslag en herbenoeming

De raad van mede-eigendom heeft van de twee bijeenkomsten die zij hield een verslag gemaakt. Die verslagen werden gepubliceerd.

De VME heeft minder dan 20 kavels. Hierdoor is een raad van mede eigenaars niet wettelijk verplicht. Omwille van aanhoudende discussies binnen de raad stelt de de syndicus voor om de raad van mede-eigendom af te schaffen. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

7. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

- stemmen voor : 13 eigenaars met 851 aandelen
- stemmen tegen : 3 eigenaars (Dubelloy, Vanhalle, Veldeman) met 149 aandelen.
- onthouden zich : niemand

Besluit : aangenomen met 85%

8. Reglement van interne orde (RIO)

Het door de raad aangepaste ontwerp van RIO wordt met unanimité aanvaard.

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

Na overleg over de diverse voorstellen beslist de vergadering unaniem om:

- de huidige brandverzekering (Allianz) te behouden bij makelaar Finaut.
- een rechtsbijstandverzekering te onderschrijven bij DAS via makelaar Finaut.

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

Omdat enkele eigenaars chronische achterstallen hebben verzoekt de syndicus verwijlntresten aan te rekenen à rato van 1% per maand.

- stemmen voor : 13 eigenaars met 851 aandelen
 - stemmen tegen : 3 eigenaars (Dubelloy, Vanhalle, Veldeman) met 149 aandelen.
 - onthouden zich : niemand
- Besluit : aangenomen met 85%

12. Inning achterstallen

Bart Sijnave verwijst naar het reglement van mede-eigendom artikel 13d dat letterlijk luidt :

Indien een mede-eigenaar weigert om de door hem verschuldigde bedragen te betalen, kan de syndicus de betrokkene dagvaardden in naam van de vereniging van de mede-eigenaars. De sommen, die de in gebreke gebleven mede-eigenaar verschuldigd is, zullen een intrest van 5% boven de wettelijke intresten teweegbrengen voor de vereniging...

De syndicus wijst er op dat het artikel vermeldt dat de syndicus het "kan" toepassen, wat niet hetzelfde is als "moet" toepassen.

De vergadering is van oordeel dat hiervoor geen stemming nodig is en verzoekt de syndicus het artikel gewoon toe te passen.

Besluit : De schulden die tegen 29/02/2024 niet vereffend zijn zullen ingevorderd worden.

13. Gelijkvloers, uitbating en staat

Er zijn nieuwe uitbaters die dit weekend de zaak openen.

Door plaatsing van een nieuw bord zitten er gaten (twee) in de gevel. De vergadering vraagt gaten te laten dichtmaken en ook het uitzicht te fatsoeneren.

14. EPC gemene delen

Het gemeenschappelijk EPC van januari 2005 werd in mei, op basis van meer accurate informatie over de isolatie in de spouwmuren, verfijnd.

Niettemin is hierover nog twijfel/discussie : zit er nu 6 cm, dan wel 8 cm isolatie in de muren ? Een eenvoudig onderzoek door het boren van een gaatje kan hierop het antwoord geven. Aan energiedeskundige Pieterjan Verslype zal gevraagd worden of hij hiervoor kan zorgen. Het resultaat hiervan kan leiden tot een gunstiger rapport.

Informatie uit de EPB-rapportering kan leiden tot nog verdere verfijning.

15. Dak: vogelpinnen plaatsen?

Er is een duivenplaag en er is meeuwenoverlast. De vorm en de structuur van het dak zijn van die aard dat vogels er kunnen zitten en nestelen. Dit tegengaan met pinnen is een schier onmogelijke opdracht.

Er wordt unaniem beslist hieromtrent niets te doen.

16. Gelijkvloers: hal herschilderen?

Er liggen diverse offertes voor. De meest gunstige is deze van Hannon voor een bedrag van €1.296 excl. 6% btw. Vergadering beslist unaniem het werk aan hem toe te wijzen. Bij zijn plaatsbezoek is opgemerkt dat de onderkant van de blauwsteen vettig is. Hannon kan deze opschonen voor een supplement van €322 + BTW. Ook dit wordt unaniem aanvaard.

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

Dakwerken Danny Lefevre heeft de naad in middels hersteld en de andere versterkt. De syndicus verduidelijkt dat het om zuiver gemeenschappelijke delen gaat. Er wordt afgewacht om te zien of het probleem hiermee is opgelost. Voor de gevolgschade werd aangifte gedaan bij de brandverzekeraar.

18. Definitieve oplevering gebouw

Op haar bijeenkomst van 22/4 besloot de raad van mede eigenaars de syndicus te vragen een aangetekende brief te sturen naar de bouwheer met verzoek om nog enkele openstaande topics (zie verslag raad van 22/4/23 punt 14) in orde te brengen. Omdat de vergadering van 2023 besliste om dit item te behandelen op de volgende (deze) vergadering heeft hij deze brief niet verzonden.

Omdat (maar) 2 eigenaars hierop blijven aandringen capituleert de syndicus en gaat hij deze brief alsnog verzenden, wetende dat hij dat zal doen naar een vennootschap (bouwpromotie Carlton) die in augustus 2014 werd ontbonden.

19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Een stofklapje zal op het slot van de eerste inkomdeur geplaatst worden
- Onderhoud CV : De eigenaars van 0101 zullen informeren naar een prijsvoorstel en zal de syndicus hiervan inlichten. Vervolgens zal hij aan de eigenaars vragen wie hierin is geïnteresseerd. De lijst met geïnteresseerden zal hij dan aan dat bedrijf overmaken zodat zij een onderhoudsbeurt voor meerdere appartementen beter kunnen organiseren.
- BG sleutelservice heeft een voorstel om de twee inkomdeuren te voorzien van magnetische deurstops. De prijs bedraagt €1.000. Als BG kan garanderen dat deze oplossing 100% werkt, dan is de vergadering akkoord om die te laten plaatsen.

20. Agendapunten op verzoek van Dhr Dubelloy (0201)

Wegens tijdsgebrek is het niet mogelijk alle punten te behandelen.

Eén item wordt wel behandeld : een gebrekkige ventilatie in de badkamer van 0201. Die zou 's avonds inactief zijn. Te onderzoeken waar de oorzaak hiervan ligt.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 06/03/2024

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 03/06/2024

voor de syndicus, Frank Rousere

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

