

10/01/2025

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 01/02/2025 om 10h00 (einde voorzien 12h00)
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 03/02/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 5 & 6, over de periode 01/01/2024 - 31/12/2024.

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. 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, recente versie voorhanden.

6. Raad van mede-eigendom

Op de vergadering van 3/2/2024 werd beslist om de raad van mede-eigendom af te schaffen.

Beslissing handhaven of herzien ?

7. Budget 2025, aanvulling reservefonds

Volgend budget wordt 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 (11.315 euro) volstaat om de kosten te financieren.

Elke 6 maanden wordt het reservefonds, door incorporatie in de afrekeningen, met 1.500 euro verhoogd.

Per 31/12/2024 bevat het 18.500 euro.

Een "gezond" gebouw heeft op het moment dat het gebouw 30 jaar oud is een reservefonds dat 3% bedraagt van de verzekerde waarde. Dit zou 82.000 euro zijn.

Carlton heeft nog 14 jaar om 63.500 euro te sparen.

De syndicus stelt voor om de semesterbijdrages dan ook te verhogen naar 2.500 euro.

Bespreking / beslissing.

8. Geregelde leveringen

Verzekering : Allianz

Lift : Schindler

Keuringen : Vincotte

Poetsen : Aqua Clean

Elektriciteit : Engie

Water : Farys

Bank : KBC

Slotenmaker : Depoorter

CLV : Dewulf techniek

9. Openstaande rekeningen 0201

Op 31/12/2021, bij de overname van het beheer, beliep de niet betaalde rekening 610,40 euro.

Op 30/6/2023 (opmaak A3) is het bedrag opgelopen tot 887,22 euro.

Op 31/12/2024 (opmaak A6) heeft de eigenaar het verhoogd met de aangerekende verwijlintresten tbv 44,36 euro en bedraagt het bedrag 931,58 euro.

Met uitzondering van de verwijlintresten (aangerekend à rato van 3% per 6 maanden, minder dan wat de basisakte oplegt) zijn de niet betaalde bedragen delen van regulier verdeelde gemeenschappelijke kosten.

ALLE andere eigenaars betaalden hun aandeel wel correct.

Over de betwiste bedragen die dateren van de vorige syndicus werd op de vergadering van 4/2/2023 en met een meerderheid van 84% een zeer duidelijke beslissing genomen. Die beslissing werd NIET aangevochten.

Het dossier is overgemaakt aan een advocaat.

De syndicus vraagt de vergadering deze schulden te bekrachtigen (en de vordering via de rechtbank te eisen) dan wel kwijt te schelden.

10. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

11. Ventilatie: onderhoudscontract aanvragen

Er is geen onderhoudscontract voor het ventilatiesysteem.

In 2016 werd een onderhoud uitgevoerd door de firma Primeurs. In 2019 werden enkele aanpassingen aan de installatie uitgevoerd.

Aanstelling van een firma voor periodiek onderhoud en controle ?

Bespreking / beslissing.

12. EPC gemene delen

Op 11/5/2023 is een EPC gemene delen opgemaakt.

Evenwel is er nog (steeds) geen eenduidigheid over de exacte dikte van de muurisolatie : 6 cm (volgens het bestek) dan wel 8 cm (volgens de plannen).

Op 10/1/2025 werd het EPC gemene delen verfijnd op basis van de EPB-documenten.

13. Riolering gebouw en handelszaak - jaarlijkse spoeling

Er zou in het verleden een probleem zijn geweest met de afvoer van de toiletten van de brasserie. In overleg tussen de toenmalige raad van mede-eigendom en de uitbater zou toen overeengekomen zijn om de riolering jaarlijks door een ruimsma te laten spoelen.

De kosten zouden 50/50 door de VME en de uitbater gedragen worden.

Bespreking / aansluitende beslissingen.

14. 0201, probleem ventilatie

De eigenaar van 0201 deelt mee dat de ventilatie in zijn appartement niet werkt volgens de bepalingen van de ventilatienorm. Integendeel zelfs, zijn ventilatie zou helemaal niet werken.

Onderzoek uitgevoerd door Electro Service op 14/11/24 heeft aangetoond dat de ventilatie prima werkt op 0101, 0301 en 0401. Betrokken eigenaars bevestigen trouwens dat zij met de ventilatie geen probleem ondervinden.

Volgens de syndicus is het een privaat probleem.

Bespreking / beslissing.

15. Definitieve oplevering gebouw

Herneming agendapunt 18 van de vergadering van 3/2/2024 en agendapunt 13 van de vergadering van 4/2/2023.

De syndicus zond naar het adres van de bouwheer een aangetekende brief. Deze brief is zonder opgehaald te zijn teruggekeerd.

De syndicus herhaalt dat de rechtspersoon die het gebouw ontwikkelde (bouwpromotie Carlton) in augustus 2014 werd ontbonden. Het heeft dus geen zin te blijven aandringen op een handeling met een niet meer bestaande (rechts)persoon.

Bespreking / beslissing.

16. Agendapunten op verzoek van Johan Dubelloy

16.1

Gemeenschappelijke ventilatie in appartementsblok D appartement 201 24u op 24 en 7 op 7 te laten werken conform het EPB-verslag en de wettelijke ventilatienormen Artikel 11.1.12 van het Energiedecreet en conform de ingebrekestelling aan VME Carlton dd. 20/03/2020. Aanstelling van onafhankelijk controleorgaan ter controle van de ventilatienormen en verzegeling van sturing en motor op het dak en in de privatieven van Appartement 0401.

16.2

Voorleggen van de beslissingen genomen door de Algemene vergadering VME Carlton waarbij de toelating werd gegeven om de gemeenschappelijke ventilatie in Appartementsblok D te supprimeren en de beslissing om een tijds klok te plaatsen in de privatieven van appartement 0401 Blok D.

16.3

Definitieve oplevering van Algemene Delen door bouwheer. Aangetekend schrijven bouwheer werd niet afgehaald, het schrijven werd aan verkeerde geadresseerd en bevat een verkeerd bedrag (openstaand saldo Bouwpromotie Carlton/ Devago is €947,63 in kader van de voorlopige oplevering. Wat zijn de volgende stappen van de syndicus?

Voorleggen van het schriftelijk proces verbaal dat wettelijk verplicht moet ondertekend worden door elke mede-eigenaar en op voorhand bezorgd moet worden bij goedkeuring op Algemene vergadering.

Voorleggen van de twee aangetekende zendingen van syndicus Sissau dd. 08-04-2017 en 11-11-2017 in verband met definitieve oplevering Algemene Delen VME Carlton die nooit besproken zijn op een Algemene Vergadering van VME Carlton.

Voorleggen van aangetekend schrijven van de bouwheer t.o.v. VME Carlton in verband met de definitieve oplevering Algemene delen dat nooit ter kennis is gebracht aan de Algemene Vergadering van VME Carlton.

16.4

De beslissing onder punt 7 van de Algemene vergadering op datum van 20.01.2018 uitvoeren of laten uitvoeren zoals bepaald in het Burgerlijk wetboek Art. 3.89 §5

Alvorens over te gaan tot definitieve oplevering moeten volgende punten verholpen zijn:

Kaders van de ramen, o.a. aan ramen van appartementen 0201, 0401, 0104 en 0103

Ventilatie o.a. appartement 0401

Parlofonie

Opkuis silicone blauwsteen, inkomdeur.

16.5

Oplossen problematiek waterinfiltratie ramen achteraan Appartementen D-Blok.

16.6

EPC-attest: stand van zaken na e-mail van 09/02/2024. Klacht VEKA resultaat: Blijkbaar heeft de betrokken energiedeskundige niet alle bewijsstukken verkregen bij de opmaak van het certificaat. Volgens de bewijsstukken die hij wel heeft mogen ontvangen, zijn de invoergegevens grotendeels correct ingevoerd. Discrepancie tussen 6 en 8 cm isolatie nog steeds niet beantwoord door gebouwbeheerder na bijna 10 maanden. Bijkomend ook een discrepantie bij de isolatie van de tussenmuren: 3cm EPC en 5cm conform EPB.

16.7

Voorleggen en bezorgen van het inspectieprotocol en het projectdossier van EPC -deskundige bij opmaak EPC-attest Algemene delen binnen een termijn van één week na de Algemene vergadering VME Carlton.

16.8

Gezien dhr. Roussé en VME Carlton de betwiste facturen blijven aanrekenen, vragen we om voor alle betwiste facturen de beslissing van de Algemene vergadering en de bijhorende creditnota's voor te leggen.

16.8.1

Voorleggen Beslissing van de Algemene vergadering betreffende de gevelreiniging (niet uitgevoerde werken). Creditnota voorleggen.

16.8.2

Voorleggen Beslissing van de Algemene vergadering Reinigen CLV Schouwen (Firma Goens €395,45).

16.8.3

Voorleggen Beslissingen van de Algemene vergadering voor aanrekening administratiekosten 2018 tot 2024.

16.8.4

Voorleggen Beslissingen van de Algemene Vergadering om de Erelonen 2021 van Agence Sissau te betalen.

16.8.5

Voorleggen Beslissingen van de Algemene Vergadering voor facturen sloten Depoorter (€500).

16.8.6

Voorleggen factuur incassobureau.

16.8.7

Voorleggen Beslissing van de Algemene Vergadering over het gebruik van Reservekapitaal.

16.8.8

Voorleggen Beslissing van de Algemene Vergadering over het ontstoppen en reinigen afvoer (Facturen Oostendse Ruimdienst).

16.8.9

Voorleggen Beslissing van de Algemene Vergadering over de Regeling Balustrade.

16.8.10

Voorleggen Beslissing van de Algemene Vergadering ivm Dakwerken (Facturen Schollier Denny). Voorleggen van creditnota.

16.8.11

Voorleggen beslissing van de Algemene vergadering over de uitbreiding rechtsbijstandverzekering

16.8.12

Voorleggen beslissing van de Algemene vergadering over aanpassingen dakconstructie en ventilatie. Voorleggen van Creditnota Primeurs €3444,22 en factuur 'Plaatsen SAVD' € 335,79.

16.8.13

Voorleggen fysieke documenten "facturen boekjaar 2020 en 2021" conform de beslissing agendapunt 12 van de Algemene

vergadering 03/02/2024.

16.8.14

Opvolging verslag rekeningcommissarissen 2020-2022: kan syndicus bevestigen dat hij deze verslagen niet weerhoudt conform de beslissing agendapunt 12 van de Algemene vergadering 03/02/2024.

16.9

Voorleggen en bespreking van leveringscontracten voor 2025.

16.10

Bespreking begroting gewone en buitengewone uitgaven voor 2025.

16.11

Bespreking Reservefonds.

16.12

Bespreking verslag rekeningcommissaris 2024.

16.13

Kwijting Commissaris van de Rekeningen en Syndicus voor 2024

16.14

Voorleggen bevestiging van hersteller Dakwerken Lefevre (problematiek lekkage dak/terras punt 17 AV 03/02/2024) dat de lekkage geen oorzaak is van zonwerende constructie. Indien geen bevestiging hierover toepassing van beslissing AV 19-01-2019 VME Carlton punt 9.

16.15

Voorleggen van de garantie van BG-sleutelservice dat de oplossing met de magnetische deurstops 100% werkt op de inkomdeuren van het appartementsgebouw Carlton. Waar zijn de vorige werkende deuropompen zoals gevraagd op de Algemene vergadering van 03/02/2024?

16.16

Voorleggen van ondertekend bestuurscontract 2024.

16.17

Voorleggen, bespreking en goedkeuring bestuurscontract tussen VME Carlton en syndicus voor 2025 conform het Burgerlijk Wetboek Art. 3.89 §1

Er kan geen sprake zijn van een beding van stilzwijgende verlenging van het syndicusmandaat, evenmin als een beding waarin de duur van het mandaat van de syndicus wordt bepaald op méér dan drie jaar.

Deze bedingen zijn immers strijdig met artikel 3.90, § 4, BW.

17. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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

