

08/08/2022

**Vereniging van Mede Eigenaars CARLTON, distellaan 43 te westende**

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

een bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 27/08/2022 om 10h00 (einde voorzien 12h00)  
Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

**dagorde****1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter, de stemopnemer en de 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 18/6/2022**

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

**4. mandaat syndicus, bepaling duurtijd mandaat**

BVBA Imasbo (commerciële benaming ERA laPlage) werd op de vergadering van 18/6 als syndicus aangesteld. Evenwel werd de duurtijd van het mandaat niet afgelijnd.  
Bespreking en beslissing.

**5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van boekjaar 2020**

De afrekening van de kosten over 2020 werd door de voormalige syndicus Sissau opgemaakt en werd wellicht aan elke eigenaar overgemaakt begin Februari 2021.

Omdat er in 2021 geen (geldige) eigenaarsvergadering werd gehouden is de goedkeuring van deze afrekening nog niet aan de vergadering onderworpen.

Verslag van de rekeningcommissarissen.  
Besluit van de vergadering.

**6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van boekjaar 2021**

De kostenafrekening over de periode 1/1/21 - 31/12/21 is door de voormalige syndicus Sissau opgemaakt en aan elke eigenaar toegezonden ergens in Juni 2022.

Verslag van de rekeningcommissarissen.  
Besluit van de vergadering.

**7. Oprichting van een werkingfonds en bepaling van haar grootte, boekjaar & aantal afrekeningen**

laPlage stelt voor om niet meer te werken met voorschotten die bij de jaarafrekening verrekend worden, maar met een vast werkingskapitaal.

Uit eerdere afrekeningen blijkt het jaarbudget om en bij de 14.000 euro te bedragen.

Rekening houdend met de recente inflatieopstoot, een betaaltermijn van één maand en één maand opmaaktermijn van de afrekening volstaat een werkingfonds van 18.000 euro.

Als 2 keer per jaar (per 30/6 en per 31/12) een kostenafrekening wordt opgemaakt, dan volstaat een werkingfonds van 9.000 euro.

Een voor elke entiteit afgerond bedrag wordt bekomen door 5.000 euro te verdelen over alle eenheden en 4.440 euro over alle eenheden excl het handelsgelijkvloers.

Bespreking en beslissing.

**Rappelkosten** : verwijzing naar de beslissing dienaangaande van 19/1/2019 :

1e rappel na 1 maand : 15,50 euro

2e rappel na 1,5 maanden : 25 euro

3de rappel van 2 maanden : 37,50 euro

na 2,5 maanden : advocaat.

Deze beslissing is praktisch onuitvoerbaar en contra productief.

## 8. Verdeling van de kosten van de lift

De basisakte gaat uit van een verdeling de kosten over alle eenheden volgens haar aandelen.

Er zijn twee uitzonderingen voorzien.

\* De winkel draagt niet bij in de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van alles wat zich binnen de gemene delen van het gebouw afspeelt.

\* Voor zover de winkel en het gelijkvloers appartement de lift niet gebruiken draagt geen van beide bij aan de kosten van de lift.

Dat het handelsgelijkvloers de lift niet gebruikt lijkt evident.

Dat apt 0001 de lift niet gebruikt is minder evident : dit apt beschikt over een kelderberging en het vuilnislokaal ligt in de kelder.

Bespreking en beslissing.

## 9. Verdere aanvulling van het reservefonds.

Er is momenteel een reservefonds dat (boekhoudkundig) 9.000 euro bevat.

Een reservefonds dient om niet periodieke kosten te financieren.

Een mogelijk streefdoel is (2,5 mio \* 0,03) is 75.000 euro tegen dat het gebouw 30 jaar oud is.

Een spaarbijdrage van 3.300 euro op jaarbasis ((75k-9k)/20) haalt die doelstelling.

Bespreking en beslissing.

## 10. Afsluiting dossier Sissau

In de door Sissau overgedragen stukken zitten nog 2 aan Sissau te betalen ereloonnota's (1/1/22-31/3/22 tbv 1.028 euro en 1/4/22-30/6/22 tbv 1.028 euro).

Die werden niet voldaan wegens een gebrek aan middelen.

Aanvaarden en betalen of niet betalen en protesteren.

Bespreking en beslissing.

Andere eventueel te weerhouden elementen ?

## 11. Geregelde leveringen en contracten

Contracten zijn te raadplegen op [www.laplage.be/syndic/carlton](http://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

## 12. Collectief onderhoud van de privatieve verwarmingsinstallaties

Hoewel de verwarmingstoestellen privaat zijn is een collectief onderhoud aangewezen.  
Dewulf techniek uit Bredene aanspreken ?

## 13. Onderhoud van het ventilatiesysteem & de CLV kanalen

CLV : 2 jaarlijks of jaarlijks door firma Goens ?

Ventilatie : door Primeurs ? Wanneer ?

## 14. PID gemene delen, EPC gemene delen

Er zou een PID voor de gemene delen bestaan. Heeft iemand een exemplaar ?

Een EPC gemene delen is verplicht tegen 1/1/2022.

## 15. Procedure Jackson e.a versus VME

Op 1/9/2021 dagvaardden 18 eigenaars de VME om (mogelijks) 4 digitaal gehouden vergaderingen (14/5/21, 5/6/21, 7/8/21 en mogelijks 11/9/21) nietig te laten verklaren.  
Een stand van zaken.

## 16. Reglement van interne orde (RIO)

Een ontwerp van RIO ligt voor.  
Wat dient aangepast, gewijzigd, geschrapt te worden ?

Bepaling van de bedragen tot waar de syndicus bevoegd is over te beslissen (1.000 euro) en vanaf hetwelk mededinging is vereist (2.500 euro).

## 17. Schilderen van de inkom van het gebouw

Schilderwerken uitvoeren, uitstellen, of niet uitvoeren.  
Indien uitvoeren : wat exact is te schilderen ?  
Volmacht aan de raad om uit de te vragen offertes een schilder aan te stellen.  
Bepaling van de financiering van de werken.

## 18. Afhandeling van de punten voorgelegd op de vorige vergadering door Dubelloy/Van Halle/Sijnave/Veldeman

De syndicus verwijst naar de vragenlijst gehecht aan de dagorde van de vergadering van 18/6/22 en het (gedeeltelijk) antwoord toegevoegd aan het verslag

## 19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* Handdispenser inkom : laten staan of wegnemen.
- \* Controle brandblussers en haspels.

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,  
Frank Rouseré