

14/01/2023

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 04/02/2023 om 10h00 (einde voorzien 12h30)
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 27/08/2022

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

Johan Dubelloy merkt op dat het verslag van die vergadering gewag maakt van meerdere, met unanimité of bijna unanimité genomen beslissingen terwijl bij betrokken agendapunten geen stemmenaantal is vermeld.

4. De boekhouding 2022 is gebaseerd op de kostenafrekening van 31/12/2021

Er waren drie mogelijkheden voor de VME boekhouding :

* De boekhouding baseren op de laatste goedgekeurde afrekening (31/12/2019) en de jaren 2020 en 2021 weder samen te stellen en opnieuw te boeken. Probleem hierbij is dat de boekhouding zelf zoek is en enkel de rekeninguittreksels beschikbaar zijn. Een boekhouding herwerken is ook niet gratis...

* Per 1/7/2022 een boekhouding te starten uit het niets en hopen dat "iemand" de boekhouding Sissau naderhand zal afsluiten.

* Ongeacht eventuele onjuistheden, fouten of vergissingen uit de afrekening van 31/12/2021 een beginbalans voor 2022 extraheren en recht te trekken wat recht getrokken kan worden.

De vergadering besliste op 27/8/22 voor het laatste.

Uit de afrekening 31/12/2021 (zie gepubliceerd dossier)

volgt op de actiefzijde :

* het op 31/12/21 door iedere eigenaar te betalen (of te ontvangen) bedrag (samen 4.631,11 euro)

* de stand van zicht- en reservefondstrekening (7.320,64 euro)

* een wachtrekening "Ampe" (605 euro)

en op de passiefzijde :

* een reservefonds van 9.000 euro

* 2.916,08 euro aan nog te betalen leveranciers

* een batig saldo van 640,92 euro

De boekhouding van 2022 staat of valt met het "aanvaarden" van deze basis.

De syndicus verzoekt de vergadering deze basis te aanvaarden.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 1 en 2, over de periode 1/1/2022-31/12/2022.

Toelichting door de syndicus met betrekking tot het "saldo Sissau", rekening 300000.

- Bij de start in credit voor 641 euro.
- Op 28/6 betaalt Sissau een door hem aan de VME toegekende lening van 600 euro terug.
- Wegens een tekort aan middelen kon Sissau zijn eigen vergoeding (2.056 euro) niet uitbetalen. De vergoeding werd niettemin in de kosten opgenomen en in credit toegevoegd aan het "batig saldo".
- De initieel openstaande leveranciers werden allemaal betaald, behalve 343 euro die per 31/7 eveneens aan het saldo is toegevoegd.

Dit betekent dat er uiteindelijk 2.439 euro beschikbaar is om als 'schadevergoeding' gebruikt te worden.

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.

6. Eigenaars met openstaande rekeningen, welk gevolg hieraan te geven.

Op 31/12/2022 staan volgende kavels met een openstaande schuld aan de VME :

p1 : 560 euro werkingfonds

p2 : 550 euro werkingfonds

p5 : 150,95 euro afrekening 2021 + 203,38 euro A01.

p7 : 519,92 afrekening 2020, 126 euro reservefonds 2021, 296,32 euro A01, 189 euro werkingfonds

p16 : 747,34 euro A01

Wat beslist de vergadering over elk privaatief ?

7. Budget voor 2023

Op basis van de kosten 2022 en rekening houdend met de inflatie wordt volgend budget voorgesteld :

* lift : 2.500

* verlichting, parlofonie : 250

* reiniging : 3.500

* elektriciteit : 1.500

* syndicus : 5.000

* verzekeringen : 2.500

* vergadering : 250

* bankkosten : 300

* reservefonds : 3.500

* diversen : 500

totaal : 19.800 euro.

Het werkingfonds, begroot op 9.440 euro, zal wellicht net niet volstaan om de kosten over één semester te financieren. De syndicus stelt voor om het met 15% te verhogen bij middel van een opvraging die wordt toegevoegd aan het verslag van deze vergadering.

8. Raad van mede-eigendom, activiteitenverslag en herbenoeming van de leden

De voorzitter geeft lezing van "het omstandig jaarverslag over de uitoefening van haar taak".

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) en Elly Prikker (0403).

De mandaten zijn hernieuwbaar, nieuwe kandidaturen zijn mogelijk. Elke kandidaat met een volstrekte meerderheid van de stemmen wordt lid van de raad.

9. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.
Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

In het geval het mandaat niet verlengd wordt, aanstelling van een andere syndicus.

In het geval het mandaat wel verlengd wordt, ratificatie van het in juni 2022 ondertekend contract.
Dat contract werd opgesteld na de vergadering van 18/6/22 en werd ondertekend door Elly Prikker, Rudy Saerens, Marc de Clercq, Nele Dobbelaere en Jan Dhaeze.
Volgens Johan Dubelloy gebeurde dit zonder dat die personen hiervoor over een volmacht beschikten.

10. Reglement van interne orde (RIO)

Ontwerp van RIO op de webpagina van het gebouw in de rubriek komende vergadering.
Oplijsting van aanpassingen.
Goedkeuring.

11. rechtzaak VME versus Dubelloy en anderen

Bij vonnis van 3/11/2022 oordeelde de rechter dat de door enkele eigenaars bijeengeroepen en gehouden vergaderingen (14/5/21, 5/6/21, 7/8/21 en 11/9/21) niet rechtsgeldig tot stand waren gekomen en vernietigde bijgevolg de aldaar genomen beslissingen.

Voor de VME trad meester Ampe op. Zijn kosten werden ten laste genomen van de rechtsbijstandsverzekeraar. Die betaalde op 29/12/22 2.057 euro op de VME rekening.

Daarenboven betaalde Sissau op 11/3/22 1.331 euro "tussenkomst facturen Ampe" aan de VME. Dit bedrag werd in A01 als diverse opbrengst aan de eigenaars verdeeld (ref 32 en 33).

12. Polis brandverzekering

De brandverzekering is onderschreven bij Allianz en Finaut uit Oostende is er de makelaar van.
De verzekerde waarde is (ABEX 954) 2.479.000 euro.
Afschaffing van de evenredigheidsregel is niet van toepassing.
Aan makelaar Finaut is gevraagd om die afschaffing in de polis op te nemen. Daartoe is mogelijks een herwaardering nodig.

Verder beschikt de VME over een polis rechtsbijstand bij LAR en een BA uitbatingspolis bij AG Insurance.

13. Definitieve oplevering gemene delen.

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 bedoeling van een definitieve oplevering is gebreken lastens de bouwheer te leggen die op het moment van voorlopige oplevering met een normale kijk niet zichtbaar konden zijn. Maw dekt de definitieve oplevering de niet zichtbare gebreken die in de loop van één jaar aan de oppervlakte komen.

Zijn er in de gemene delen van het gebouw gebreken die (zelfs 8 jaar na datum) redelijkerwijs nog ten laste van de bouwheer kunnen worden gelegd ?

Zo ja, dan worden deze opgelijst met verzoek aan de bouwheer om deze alsnog op te lossen.

Zo neen, dan wordt bij deze de definitieve oplevering de facto geacteed.

14. PID gemene delen en EPC gemene delen

Sissau maakte het PID gemene delen over op 29/11/2022. Het is een goed gedocumenteerd dossier.

Het EPC gemene delen is beschikbaar sedert 7/1/23 en is te consulteren op de webpagina van het gebouw.

15. Farys waterafrekening

De waterverdelingsinstallatie in de kelder is voorzien van een aftakking voor een verzachter. Er is evenwel geen verzachter. Verder is er een aftappunt middels een kraantje.

Farys rekent aan de VME een verbruik van 5% op de hoofdmeter. Dit zal voor de (vermeende) verzachter zijn. Voor het aftappuntje zou 1% moeten worden aangerekend. Dat doet ze niet.

Aan Farys is gevraagd om 5% aan te passen naar 1%.

16. Dossier Sissau - ingebrekestelling

Het leidt geen twijfel dat de voormalige syndicus Sissau op meerdere punten in gebreke is gebleven.

Op 11/3/2021 stuurden Dubelloy-Veldeman-Sijnave-Van Halle reeds een omstandig aangetekend schrijven aan Sissau.

Na de vergadering van 27/8/2022 stuurde de syndicus een aangetekend schrijven aan Sissau

en na verzoek van Sissau om de openstaande ereloonfacturen te betalen werd nogmaals naar dit schrijven verwezen.

Ofwel wordt een foutenlijst opgesteld, een schadebedrag er aan gekoppeld en vormt ze de basis voor een vordering voor de rechtbank.

Ofwel wordt de zaak afgesloten en de blik naar de toekomst gericht.

Bespreking, gevolgd door een beslissing.

17. Reservefonds

Uit de boekhouding Sissau blijkt het reservefonds (RF) per 31/12/2021 over 9.000 euro te beschikken. Door een tekort op dat moment aan courante werkmiddelen werd een deel van de reservefondsgelden hiervoor aangewend. Intussen zijn er voldoende middelen waardoor het RF op 31/12/2022 ook effectief op de reservefondstrekening (RR) staat.

De vergadering van 27/8/2022 besliste tot verdere aanvulling van het reservefonds met 1.000 euro per semester. De eerste bijdrage werd opgenomen in A02 waardoor het RF nu 10.000 euro bevat. Na voldoende betalingen zal er dan ook effectief 1.000 euro worden overgeschreven naar de RR.

De syndicus stelt voor de bijdrage te verhogen naar 1.750 euro per semester teneinde tegen 2040 over 75.000 euro te beschikken.

18. Leveringscontracten 2023

Contracten zijn te raadplegen op 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

19. 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,

Ann Vanden Berghe

