

03/05/2018

Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zondag 20/05/2018 om 10h00 (einde voorzien 11h30)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 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 04/06/2017

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 164 tem 167, boekjaar 2017.

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. Energieaudit

Een energieaudit werd uitgevoerd en het rapport werd naar iedere eigenaar verstuurd.

De oude verwarmingsketels op stookolie zijn achterhaald en best te vervangen naar nieuwe condenserende aardgasketels.
Te bespreken.

6. Opfrissen van de inkom en gangen

Deze werken werden uitgevoerd door Buysse schilderwerken voor een totale prijs van € 13.908 iBTW.

Ook het plafond van de inkom en de appartementsdeuren werden geschilderd.

Het werk is gefinancierd met het reservefonds.

7. Aanpassing van de basisakte

Ondanks herhaald (tot vervelens toe) aandringen bij Notaris Polfliet, antwoordde hij op 2/5 :

<<Ik wens dit dossier wel degelijk af te werken doch niet meer voor de volgende algemene vergadering.

Gezien er toch bepaalde onduidelijkheden zijn heb ik enkele vragen gesteld aan het consultatiecentrum bij de federatie Belgisch notariaat en dit met het oog een correcte tekst te hebben en de juiste juridische en administratief correcte weg te bewandelen.

Ik weet dat het dossier reeds enige tijd terug werd opgestart doch een totale basisakte herschrijven is ingewikkelder dan een nieuwe te maken.

Eens het advies binnen werk ik de tekst af en dan kan ofwel een bijzondere vergadering samengeroepen worden ofwel het ontwerp rondgestuurd worden zodat die op de volgende algemene vergadering kan goedgekeurd worden.>>

8. Riooloverloop in de kelders

Afgelopen jaren zijn de rioleringen meerdere keren overgelopen in de kelder.

Na camera onderzoek heeft Farys, de watermaatschappij, vastgesteld dat er een verzakking was onder het voetpad. Dit werd hersteld. De meeste kosten voor het leegpompen van de kelders werden door Farys betaald.

Toch wordt uitdrukkelijk gevraagd om geen vochtige doekjes, maandverband en dergelijke in het toilet te werpen.

9. Gevel - crepie wordt vuil

De gevel is progressief vuil aan het worden. Een grondige onderhoudsbeurt van de volledige gevel houdt het schilderen van de crepie en alle betonnen balkononderdelen. Een offerte bij IBT voor de prijs van +/- € 82.000.

Er werden nog twee offertes opgevraagd (Keirsebilck en Batsseleer).

10. Schades nav de bouwwerken van "les Amiraux"

Er is forse zettingschade in de appartementen 0801 en SSbar.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

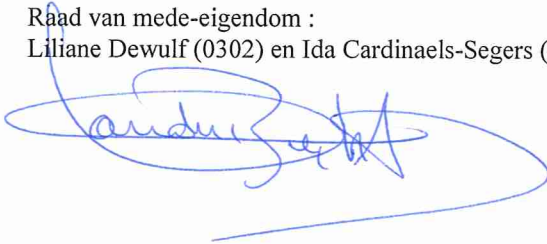
Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom :

Liliane Dewulf (0302) en Ida Cardinaels-Segers (0504), Bert Demeulemeester (0801)



03/05/2018

Association des Copropriétaires LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 à middelkerke

vous invite à
qui aura lieu le
à l'endroit

une assemblée générale de propriétaires
zondag 20/05/2018 à 10h00 (fin prévue 11h30)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

ordre du jour

1. Composition du bureau

Désignation du président et comptage de voix. Le syndic sera secrétaire.

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée est valable si plus de la moitié des propriétaires sont présents et/ou représentés et s'ils ont au moins la moitié des quotités. Si cette moitié n'est pas atteinte, l'assemblée sera valable si les présents et représentés disposent de plus que 75% des quotités.

3. Rapport de l'assemblée du 04/06/2017

Remarque, ajouts sur le rapport.
Execution des décisions.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 164 jusque 167, exercice 2017.
Explication éventuel par le syndic.
Contrôle des comptes.
Approbation et décharge.
Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice en cours.
En cas ou il y aurait des questions ou des remarques sur les comptes, veuillez les poser quelques jours avant l'assemblée afin qu'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.

5. Audit énergétique

L'examen est fait et le rapport a été envoyé à chaque propriétaire.
L'ancienne chaudière de chauffage au mazout est obsolète et peut être remplacée par une nouvelle chaudière à gaz. A discuter.

6. Rafrachissement de l'entrée, couloirs et escaliers

Ces travaux ont été réalisés par Decoratie Buisse pour un prix total de 13.908 € iBTW, financé par le fonds de réserve. y compris le plafond de l'entrée et la peinture des portes de l'appartement.

7. Adaption de l'acte de base

Le notaire Polfliet nous informe de ne pas être prêt avec le dossier, quelques ajustements doivent encore être faits pour obtenir l'acte légalement correct.

8. Débordement de l'égout au caves

Des dernières années, l'égout du sous-sol est débordé plusieurs fois. Après examen moyen d'un caméra, Farys a trouvé un affaissement en dessous du trottoir. Cela a été restauré et les frais de nettoyage ont été payés par Farys. Cependant, il est explicitement demandé qu'aucune lingette humide, aucune serviette hygiénique et similaire ne soient déposées dans les toilettes.

9. Façade - le crepie devient sale

La façade devient de plus en plus sale. Un entretien profond prévoit peindre le crépie et les balcons. Chez IBT cela couterait +/- 82 000 €.

Deux autres offers ont été demandées chez Keirsebilck et Batsseleer.

10. Dégats suite à la construction "les Amiraux"

Il y a du dégât fort suite à des tassements dans les appartements 0801 et SSbar.

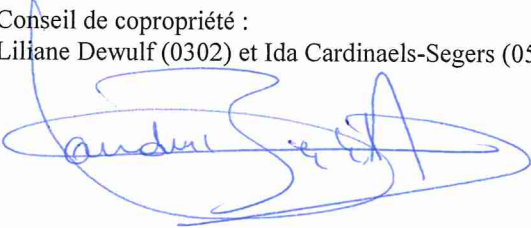
11. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Au cas ou vous ne pourriez pas assister à cette assemblée, faites-vous représenter par un copropriétaire ou une personne de votre choix. Vous trouverez un modèle de procuration sous ce pli.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées,
pour le syndic, Ann Vanden Berghe

Conseil de copropriété :

Liliane Dewulf (0302) et Ida Cardinaels-Segers (0504), Bert Demeulemeester (0801)



VME Res. La Maison Blanche
Controleverslag van de rekeningen en boekhouding 2017

Betreft de afrekeningen:	A164	periode	1/01/2017	31/03/2017
	A165	periode	1/04/2017	30/06/2017
	A166	periode	1/07/2017	30/09/2017
	A167	periode	1/10/2017	30/12/2017

Opmerkingen:

-) Alle mede-eigenaars hebben bij de afrekening in elke periode het detail van de rekeningen ontvangen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

-) Afrekening 164

- o) vervangen armaturen traphall & kelder (werk) = 1.209,99 € uit reservefonds
- o) armaturen traphall & kelder = 7.291,04 € uit reservefonds
- o) diverse aanpassing armaturen = 96,53 € uit werkingsfonds
- o) armatuur = 268,85 € uit reservefonds

-) Afrekening 165

- o) geen speciale uitgaven

-) Afrekening 166

- o) brandverzekering = 5.954,17 €
- o) telenet = 3.157,91 €
- o) creditnota elektriciteit alg. delen = 362,67 €
- o) creditnota elektriciteit lift = 148,11 €

-) Afrekening 167

- o) brandblussers in 2018 te vervangen, raming 786,50 €

-) PM: o) 8.769,88 € uit reservefonds voor vervanging armaturen hall & kelder

- o) 374,00 € werd betaald voor het verwijderen van grof huisvuil
eigenaars zijn verantwoordelijk want bevat luchter, stofzuiger, lampenkap, rolwagen, ..
= **sluikstorting**

-) Alle uitgaven worden gestaafd door een factuur of onkostennota.

-) De saldi van de bankrekeningen vermeld in de afrekeningen en de balans zijn correct en komen overeen met de saldi op de rekeninguittreksels van de bank.

-) De eindbalans is correct opgesteld.

Eindbalans:

Actief		Passief	
riooloverloop in kelder	822,90	provisie	21 000,00
eigenaars	15 622,96	afrondingen	75,96
uitgestelde kosten (*)	2 963,62	verwijlintresten	329,42
zichtrekening	14 391,62	intresten werkingsfonds	27,86
spaarboekje	0,00	reservefonds	44 462,39
reservefondsrekening	44 531,78	intresten reservefonds	69,39
		exploitatie WW en CV	11 444,63
		leveranciers (**)	923,23
	<u>78 332,88</u>		<u>78 332,88</u>
(*) water	629,00	(**) kuisen	923,23
mazout	<u>2 334,62</u>		
(betaald en niet verrekend)	2 963,62	(verrekend en niet betaald)	<u>923,23</u>

Overzicht van de gemaakte kosten:

	A164	A165	A166	A167	Totaal
S1 bijdrage reservefonds	1 230,12	10 000,00	10 000,00	10 000,00	31 230,12
S1 brandverzekering			5 954,17		5 954,17
S1 divers	13,05	362,16			375,21
S1 algemene vergadering		134,60			134,60
S1 verwarm. & mazouttanl	48,76				48,76
S1 waterverzachter		90,10			90,10
S1 riolering			398,41		398,41
S1 bankkosten				104,40	104,40
S1 gevels en daken	477,00				477,00
S1 schadegeval dakterras					0,00
S2 elektriciteit algemeen	719,00	719,00	356,33	693,00	2 487,33
S2 reiniging 2/3 kuisen	1 797,21	1 879,98	1 952,28	1 711,07	7 340,54
S2 brandblussers				104,18	104,18
S2 metselwerk kokers					0,00
S2 divers gemene delen	126,00	42,40			168,40
S2 reinigen divers					0,00
S2 verlichting	8 853,36			24,00	8 877,36
S3 reiniging 1/3 vuilnis	898,61	939,99	976,14	898,62	3 713,36
S3 afvoer grof huisvuil	133,71	90,07	150,22		374,00
S3 parlofoon					0,00
S4 syndicus loon	1 598,85	1 598,85	1 598,85	1 598,85	6 395,40
S4 syndicus administratie	148,50	148,50	148,50	148,50	594,00
S4 telenet			3 157,91		3 157,91
S4 herstel TV distributie					0,00
S5 elektriciteit lift	198,00	198,00	49,89	183,00	628,89
S5 lift onderhoudscontract	997,92				997,92
S5 lift technische controle	238,01				238,01
S5 lift onderhoud & herst.	356,59		121,90		478,49
S5 lift telefoon	35,85	35,85	35,85	35,85	143,40
S6 mazout	6 371,09	1 575,54	2 074,85	2 334,62	12 356,10
S6 water (voor WW)	552,00	552,00	819,99	629,00	2 552,99
S6 zout verzachter					0,00
Totaal kosten	24 793,63	18 367,04	27 795,29	18 465,09	89 421,05
Uitgesteld	7 638,93	-2 127,54	2 127,54	-2 963,62	
S7 Privé		12,17		121,00	
Totaal verrekend	32 432,56	16 251,67	29 922,83	15 622,47	94 229,53

S1 allen per aandeel (#/10.500)

S2 allen - krantenwinkel per aandeel (#/10.291)

S3 allen - krantenw. - bar per aandeel (#/9.764)

S4 allen per aantal (#/33)

S5 allen - gelijkvl. per aantal (#/30)

S6 CV en WW volgens verbruik

Besluit:

-) De rekeningen, de boekhouding en de eindbalans 2017 kunnen goedgekeurd worden.

-) Kwijting kan gegeven worden aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

Commissaris van de rekeningen

E. De Samblanckx

8/04/2018