

20/05/2019

**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 09/06/2019 om 10h30 (einde voorzien 12u30)  
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 20/05/2018**

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

### **4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 168 tem 171, boekjaar 2018.

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).

### **6. Aanpassing van de basisakte**

Hoewel de tekst van de gewijzigde basisakte al een tijd klaar is, ziet notaris Polfliet teveel juridische obstakels om die akte te verlijden.

Wat zijn de mogelijkheden ?

### **7. vernieuwing van het stooklokaal**

Op de vorige vergadering werd beslist om het stooklokaal te vernieuwen en over te stappen naar gas.

- Klima+ : offerte voor het plaatsen van twee Viessmann vloerketels in cascade (twee ketels in één behuizing). Vloerketels hebben het voordeel dat zij werken met een grote waterinhoud. Prijs: € 48.247 incl btw.

- Seys & Co : offerte voor het plaatsen van 1 Vaillant ketel. Prijs: € 34.890 excl btw

- Seys & Co : offerte voor het plaatsen van 3 Vaillant ketels: Prijs: € 50.890 excl btw

In alle offertes zijn de afbraakwerken van de oude installatie inbegrepen.

## 8. Gevel - crepie wordt vuil

Er is een test uitgevoerd op de muur aan de ingang kant Zeedijk door de firma Faderi. Aangezien er toch eenduidelijk verschil te zien was, is er bij deze firma een offerte opgevraagd voor volgende werken:

- Afschermen van de niet te reinigen bouwdelen
- Plaatsen van de stelling
- Herstellen van kleine scheurtjes
- Reinigen van de gevel met Sto Multicleaner
- Schilderwerken:

1 laag primer Stoplex

2 lagen met Sto Lotusan kleur verf bovenop de bestaande crepielaag. Deze verf beschermd de gevel tegen vervuiling.

Prijs: € 34.476 incl btw

## 9. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd. De dakterrassen dienen nog geïsoleerd te worden.

- offerte van dakwerken Jonckheere voor het isoleren en verdichten met epdm: € 37.039 excl btw
- offerte Jonckheere voor isoleren en verdichten met roofing: € 36.213

In beide offertes blijft de bestaande dakbedekking liggen en dient als damp scherm ter bescherming van de isolatie.

De bestaande balustrade voldoet niet aan de wettelijke hoogte van 1.20m en dient aangepast te worden. Er zal een muurtje opgetrokken worden van twee stenen hoog waarop de bestaande balustrade kan bevestigd worden op de wettelijke hoogte.

## 10. Schades nav bouwwerken van "les Amiraux"

Stand van zaken.

## 11. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht en dient elementaire gegevens te bevatten over het beheer van het gebouw. Zo ondermeer de organisatie van de eigenaarsvergaderingen en de benoeming en de taak van de syndicus.

Een eerste ontwerp ervan in bijlage.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

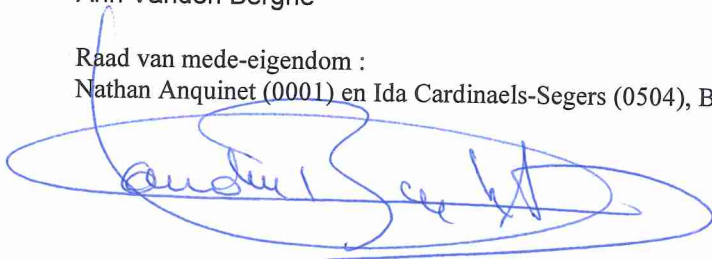
Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Ann Vanden Berghe

Raad van mede-eigendom :

Nathan Anquinet (0001) en Ida Cardinaels-Segers (0504), Bert Demeulemeester (0801)



20/05/2019

**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 09/06/2019 à 10h30 (fin prévue 12u30)  
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 20/05/2018

Remarque, ajouts sur le rapport.  
Execution des décisions.

### 4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Décomptes 168 jusque 171, exercice 2018.

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 q'une réponse correcte puisse être donné à l'assemblée.**

### 5. Prolongation du mandat du syndic

Renouvellement du mandat.

Détermination de la nouvelle durée (max. 3 ans).

### 6. Adaption de l'acte de base

Tant que le texte de l'acte de base est prêt depuis bien longtemps, le notaire Polfliet voit trop de problèmes juridique pour passer cet acte.

Quels sont les possibilités ?

### 7. renouvellement de la chaufferie

Lors de la réunion précédente, il avait été décidé de renouveler la chaufferie et de passer au gaz.

- Klima +: offre de placer en cascade deux chaudières au sol Viessmann (deux chaudières dans un boîtier). Les chaudières au sol ont l'avantage de fonctionner avec une grande teneur en eau. Prix: 48 247 € TVA incl.

- Seys & Co: offre de placer 1 chaudière Vaillant. Prix: 34 890 € hors TVA

- Seys & Co: offre de placement de 3 chaudières Vaillant: Prix: 50 890 € hors TVA

Tous les offres incluent les travaux de démolition de l'ancienne installation.

## 8. Façade - crepie devient sale

La société Faderi a effectué un test sur le mur côté Zeedijk. Comme il y avait une nette différence, un devis a été demandé à cette société pour les travaux suivants:

- Blindage des composants impossibles à nettoyer
- Placer l'échafaudage
- la réparation de petites fissures
- Nettoyage de la façade avec Sto Multicleaner
- Peinture: 1 couche primer Stoplex

2 couches de peinture couleur Sto Lotusan au-dessus du crepie existant. Cette peinture protège la façade contre la contamination.

Prix: 34 476 € TVA comprise

## 9. Isolation du toit des que 2020

À partir de 1/1/2020, de l'isolation en dessous des toitures est obligatoire dans les bâtiments loués. Puisque dans le bâtiment, des locations sont courantes, la présence de l'isolation est à examiner. Les toits-terrasses doivent encore être isolés.

- offre Jonckheere pour l'isolation et couverture avec EPDM: 37 039 € hors TVA
- offre Jonckheere pour l'isolation et couverture avec roofing: 36 213 €

La couverture de toit existante reste dans les deux devis et sert de pare-vapeur pour protéger l'isolation.

La balustrade existante ne respecte pas la hauteur légale de 1,20 m et doit être ajustée. Un mur de deux pierres de hauteur sera érigé sur lequel la rampe existante peut être montée à la hauteur légale.

## 10. Dégats suite à la construction "les Amiraux"

Etat des choses.

## 11. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & ROI

La loi sur la copropriété a été changée. Depuis le 1 janvier 2019, les modifications sont d'application. Le texte intégral est publié sur le site du syndic sous la rubrique fgestion de copropriété.

Une des modifications les plus importantes est le règlement d'ordre interne (ROI). Il est obligatoire et doit contenir des informations de base sur la gestion du bâtiment. Entre autre l'organisation des assemblées et la mission du syndic.

Un premier projet en annexe.

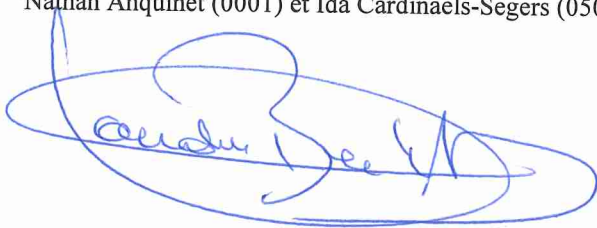
## 12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

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 :

Nathan Anquinet (0001) et Ida Cardinaels-Segers (0504), Bert Demeulemeester (0801)



**VME Res. La Maison Blanche**  
**Controleverslag van de rekeningen en boekhouding 2018**

<b>Betreft de afrekeningen:</b>	A168	periode	1/01/2018	31/03/2018
	A169	periode	1/04/2018	30/06/2018
	A170	periode	1/07/2018	30/09/2018
	A171	periode	1/10/2018	30/12/2018

**Opmerkingen:**

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

-) Afrekening A168

- o) onderhoudscontract lift = 1.015,65 €
- o) schadevergoeding door Farys herstel riolering = +700,86 €
- o) blijft ten laste VME = 122,04 €
- o) keuring lift = 243,89 €
- o) energie-audit = 659,45 €
- o) schilderen gang, plafond gang en deuren = 13.908,26 € uit reservefonds

-) Afrekening A169

- o) geen bijzondere uitgaven of ontvangsten

-) Afrekening A170

- o) brandverzekering = 6.124,95 €

-) Afrekening A171

- o) herstellingen aan de lift = 423,29 €

-) 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	
eigenaars	16 150,48	provisie	21 000,00
uitgestelde kosten (*)	6 909,29	afrodingen	78,30
zichtrekening	9 701,54	verwijlintresten	347,88
spaarboekje		intresten werkingsfonds	27,86
reservefondsrekening	70 623,52	reservefonds	70 554,13
		intresten reservefonds	69,39
		exploitatie WW en CV	9 281,75
		leveranciers (**)	2 025,52
	103 384,83		103 384,83
(*) water	563,00	(**) kuisen	844,80
mazout	6 346,29	mazout	1 180,72
(betaald en niet verrekend)	6 909,29	(verrekend en niet betaald)	2 025,52

**Overzicht van de gemaakte kosten:**

	A168	A169	A170	A171	Totaal
S1 bijdrage reservefonds	-3 908,26	10 000,00	10 000,00	10 000,00	26 091,74
S1 brandverzekering			6 124,95		6 124,95
S1 divers					0,00
S1 algemene vergadering		146,60			146,60
S1 verwarm. & mazouttan	708,21	90,10			798,31
S1 waterverzachter				159,00	159,00
S1 riolering	122,04				122,04
S1 bankkosten				109,80	109,80
S1 gevels en daken					0,00
S1 schadegeval dakterras					0,00
S2 elektriciteit algemeen	693,00	693,00	596,13	743,00	2 725,13
S2 reiniging 2/3 kuisen	2 121,20	1 807,55	1 962,63	1 676,05	7 567,43
S2 brandblussers				110,23	110,23
S2 kokers	381,00				381,00
S2 schilderen gem. delen	13 908,26	168,06			14 076,32
S2 divers				52,00	52,00
S2 verlichting					0,00
S3 reiniging 1/3 vuilnis	1 060,61	903,79	981,31	838,03	3 783,74
S3 afvoer grof huisvuil					0,00
S3 parlofoon					0,00
S4 syndicus loon	1 634,49	1 634,49	1 634,49	1 634,49	6 537,96
S4 syndicus administratie	148,50	148,50	148,50	148,50	594,00
S4 telenet					0,00
S4 herstel TV distributie					0,00
S5 elektriciteit lift	183,00	183,00	80,20	174,00	620,20
S5 lift onderhoudscontract	1 015,65				1 015,65
S5 lift technische controle	243,49				243,49
S5 lift onderhoud & herst.				423,29	423,29
S5 lift telefoon	35,85	35,85	35,85	35,85	143,40
S6 mazout	2 449,53	4 352,12	2 257,12	6 346,29	15 405,06
S6 water (voor WW)	629,00	629,00	273,83	563,00	2 094,83
S6 zout verzachter					0,00
<b>Totaal kosten</b>	<b>21 425,57</b>	<b>20 792,06</b>	<b>24 095,01</b>	<b>23 013,53</b>	<b>89 326,17</b>
Uitgesteld	2 963,62	-4 981,12	4 981,12	-6 909,29	
S7 Privé		366,46		45,58	
<b>Totaal verrekend</b>	<b>24 389,19</b>	<b>16 177,40</b>	<b>29 076,13</b>	<b>16 149,82</b>	<b>85 792,54</b>

S1: allen per aandeel (#/10.500)

S2: (allen - krantenwinkel) per aandeel (#/10.291)

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

Bijlage: Overzicht van de kosten over de jaren heen.

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 2018 kunnen goedgekeurd worden.

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

Commissaris van de rekeningen

E. De Samblanckx

8/04/2019



**Bijlage bij het controleverslag: Overzicht van de kosten over de jaren heen**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
S1 bijdrage reservefonds	12 000,00	8 884,16	12 000,00	28 000,00	34 267,35	31 230,12	26 091,74
S1 brandverzekering	5 519,45	5 666,94	5 775,61	5 775,61	5 822,19	5 954,17	6 124,95
S1 algemene vergadering	161,40	107,80	226,00	184,70	179,20	134,60	146,60
S1 verwarming	324,36	120,00	810,90	182,47	500,54	48,76	798,31
S1 waterverz.	121,00	32,40	3 018,07	105,88	90,10	90,10	159,00
S1 riolering	173,40	95,40	0,00	731,40	659,40	398,41	122,04
S1 grote werken	5 841,55	0,00	2 106,60	2 099,24	218,36	477,00	0,00
S1 schadegeval	2 979,25	0,00	4 183,54	239,15	0,00	0,00	0,00
S1 bankkosten	0,00	0,00	17,40	6,00	81,45	104,40	109,80
S1 divers	475,52	48,20	75,00	88,88	401,50	375,21	0,00
S2 electriciteit algemeen	2 598,41	2 968,41	2 307,33	3 124,59	2 441,46	2 487,33	2 725,13
S2 reiniging 2/3 kuisen	6 505,23	6 792,74	7 038,94	7 119,64	7 156,23	7 340,54	7 567,43
S2 brandblussers	90,15	90,15	97,41	110,47	103,09	104,18	110,23
S2 reinigen divers	34,00	15,00	25,00	31,82	159,72	0,00	0,00
S2 verlichting	814,50	617,95	490,95	6 333,15	1 005,74	8 877,36	0,00
S2 grote werken	0,00	0,00	0,00	0,00	2 453,37	0,00	14 457,32
S2 divers	60,50	691,91	90,24	2 441,27	1 042,80	168,40	52,00
S3 reiniging 1/3 vuilnis	3 252,62	3 396,36	3 519,47	3 559,79	3 610,96	3 713,36	3 783,74
S3 afvoer grof huisvuil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	374,00	0,00
S3 parlofoon		305,28	101,76	982,46	443,08	0,00	0,00
S4 syndicus loon	5 959,80	6 079,59	6 157,80	6 157,80	6 272,64	6 395,40	6 537,96
S4 syndicus administratie	594,00	594,00	594,00	594,00	594,00	594,00	594,00
S4 telenet	3 157,91	3 157,91	3 157,91	3 157,91	3 157,91	3 157,91	0,00
S4 divers	0,00	0,00	0,00	582,89	0,00	0,00	0,00
S5 electriciteit lift	671,98	740,32	650,31	777,84	684,83	628,89	620,20
S5 lift onderhoudscontract	945,42	973,79	986,58	991,03	995,52	997,92	1 015,65
S5 lift technische controle	208,43	216,77	225,48	351,17	234,50	238,01	243,49
S5 lift herstel	589,89	0,00	1 016,49	436,88	1 452,61	478,49	423,29
S5 lift telefoon	159,98	131,10	142,46	143,28	143,31	143,40	143,40
S6 mazout	21 498,10	20 544,94	16 723,10	9 441,62	8 799,26	12 356,10	15 405,06
S6 water (voor WW)	1 971,57	1 527,11	2 273,02	1 613,89	2 038,09	2 552,99	2 094,83
S6 zout waterverzachter	174,24	139,39	0,00	108,27	0,00	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>76 882,66</b>	<b>63 937,62</b>	<b>73 811,37</b>	<b>85 473,10</b>	<b>85 009,21</b>	<b>89 421,05</b>	<b>89 326,17</b>

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

# Reglement van interne orde La Maison Blanche

## A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

### 1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

### 2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

### 3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

- kleur gangen en deuren : RAL 9010
- kleur ramen : RAL 7016 antraciet grau

### 4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

- 1) glazen flessen en borden in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken in het huisvuillokaal in de kelder
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeerd te worden in de bruine vuilniszakken in het huisvuillokaal in de kelder.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op [middelkerke.be](http://middelkerke.be). Een attest voor 2<sup>de</sup>-verblijvers kan verkregen worden bij de



syndicus.

## **5. riolering**

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

## **6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming**

De individuele tellers voor elektriciteit staan in de kelder

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in de kelder.

Tellers en afsluitkranen voor warm water staan in de appartementen.

Tellers en afsluitkranen voor gas staan in de kelder.

Dit gebouw is voorzien van collectieve-individuele verwarming met uurmeters staan in de appartementen.

## **7. Huisdieren**

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

## **8. Verhuizen**

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meldt uw verhuis bij de syndicus.

## **9. Defecten, problemen en klachten**

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privaatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

# **B Beheer van het gebouw**

## **1. De syndicus en zijn opdracht**

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

## **2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris**

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

Ida Cardinaels-Segers (0504), Bert Demeulemeester (0801), Nathan Anquinet (0001).

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

## **3. De algemene vergadering**

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op Pinkstenzondag.

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

## **4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken**

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.