

13/06/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke**

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zondag 09/06/2019 van 10h30 tot 12h20**
 op locatie **resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende**

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5256.00	16
	waren vertegenwoordigd	4116.00	11
	waren afwezig	1128.00	4
	totaal	10500.00	31

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
 Stemopnemer : Mvr Ida Segers
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 20/05/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
 Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 168 tem 171 (2018) werden nagezien door Etienne Desamblanckx
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
 Rekeningcommissaris blijft Dhr Desamblanckx (0104).

5. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2022.

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.

Aan Bernard Muylle, bewoner van het gebouw en medewerker bij notaris Hans Vanhimbeeck te Middelkerke, is gevraagd of hij de nieuwe basisakte kan afwerken.

7. vernieuwing van het stooklokaal

De beschikbare offertes voldoen niet echt aan de verwachtingen. Extra voorstellen worden gevraagd.

De vergadering verlengt het mandaat dat ze gaf op de vergadering van 20/5/2018 aan het technisch comité (TC - Xavier Vlaeminck (0304), Bart Feys (0102), Nathan Anquinet (0001), Ida Segers (0504) en Bert Demeulemeester (0801)) om tot uitvoering over te gaan als een goed voorstel wordt ontvangen.

Het meetsysteem van de verwarming (nu gebeurt dat met urentellers) dient in de vernieuwing opgenomen te zijn.

Financiering met het reservefonds.

8. Gevel - crepie wordt vuil

Het voorstel van Faderi Belgium uit Melle (herstellen, reinigen en schilderen) van de ganse gevel wordt aangenomen. De offerteprijs bedraagt 34.500 Euro, BTW incl.

Uitvoering zo snel als redelijk en in overleg met Faderi.

Toe te passen kleur : RAL 9001 (crémewit)

Financiering met het reservefonds.

9. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Het te vernieuwen dakdeel is dat onder het terras van apt 0801.

De beste uitvoeringswijze is een volledige uitbraak van de bestaande verdichting en hellingslaag gevolgd door een nieuwe hellingslaag volledig in isolatie met nieuwe verdichting in roofing. Daarna kan het terras worden heraangelegd.

Er zijn bijkomende offertes op te vragen.

10. Schades nav bouwwerken van "les Amiraux"

Er is vooral schade aan het apt 0801. Een volgende expertise gaat door op 21/6.

11. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. Meer informatie over de aanpassing vindt u op de website van de syndicus.

Toe te voegen aan het RIO : gedragsregels bij verbouwingen.

Een uittreksel van het RIO is in de inkomhal op te hangen.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

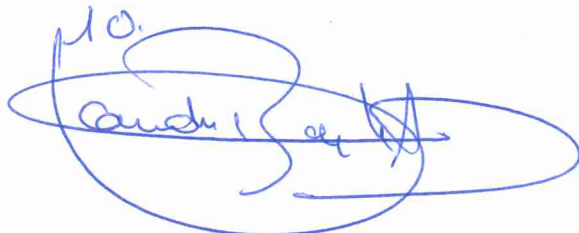
De nieuwe PMD regeling is in het vuilnislokaal aan te brengen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 13/07/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 09/10/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

10.


13/06/2019

Extrait du registre des assemblées de propriétaires

Association des Copropriétaires LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 à middelkerke

donne rapport de
qui a eu lieu
à location

l'assemblée générale de propriétaires
dimanche 09/06/2019 de 10h30 à 12h20
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

Quorum	Liste de présences à consulter chez le syndic.	# quotités	#
	présent	5256.00	16
	représenté par procuration	4116.00	11
	absent	1128.00	4
	total	10500.00	31

ordre du jour

1. Composition du bureau

Président : M. Bert Demeulemeester
Comptage de voix : Mme Ida Segers
Secrétaire : M. Frank Rouseré

2. Validité de l'assemblée

L'assemblée répond à la double majorité. Elle peut valablement délibérer et décider.

3. Rapport de l'assemblée du 20/05/2018

Il n'y a pas eu de remarques, ni d'ajouts sur le rapport.
Toutes les décisions ont été exécutées.

4. Vérification, approbation et décharge des comptes

Les décomptes 168 au 171 (2018) ont été vérifiés par Etienne Desamblanckx
L'assemblée n'a pas de remarques, elle approuve les comptes et donne décharge au syndic.
Commissaire aux comptes reste M. Desamblanckx (0104).

5. Prolongation du mandat du syndic

L'assemblée renouvelle le mandat du syndic pour 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 Polfiet voit trop de problèmes juridique pour passer cet acte.

A M. Bernard Muylle, habitant dans le bâtiment et coopérateur chez le notaire Hans Vanhimbeek de Middelkerke est demandé si il saurait finir cette acte.

7. renouvellement de la chaufferie

Les offres reçues ne satisfont pas aux exigences. Des autres sont demandés.

L'assemblée prolonge le mandat donné à l'assemblée du 20/5/2018 au comité technique (Xavier Vlaeminck (0304), Bart Feys (0102), Nathan Anquinet (0001), Ida Segers (0504) et Bert Demeulemeester (0801)) pour décider dès qu'une bonne proposition est reçue. Le renouvellement du système de métrage du chauffage (actuellement via des compteurs horaire) doit être intégré.

Financement via le fonds de réserve.

8. Façade - crepie devient sale

La proposition de Faderi Belgium (réparation, nettoyage et peinture) de la façade entière est acceptée.
Le prix de l'offre monte à 34.500 Euro, TVA incl.
Execution dès que possible.
Couleur à appliquer : RAL 9001 (blanc crème).
Financement via le fonds de réserve.

9. Isolation du toit des que 2020

La toiture à rénover est celle en dessous la terrasse de l'apt 0801.
L'exécution souhaité est : enlèvement total de l'étanchéité et la chape, suivie par une nouvelle pente en matière isolante, fini par du roofing. Ensuite la terrasse peut être remise.
Il y a des offres supplémentaire à demander.

10. Dégats suite à la construction "les Amiraux"

Il y a du dégat dans l'apt 0801. La prochaine expertise aura lieu le 21/6.

11. Nouvelle loi sur la copropriété 2019 & RIO

La nouvelle loi sur la copropriété est à consulter sur le siteweb du syndic.

A ajouter au RIO : des règles de comportement en cas de rénovation.
Un extrait du RIO est à afficher dans le hall d'entrée.

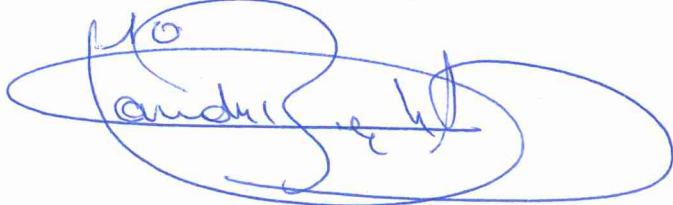
12. Divers - propositions des propriétaires / locataires

Le nouveau règlement PMC est à afficher dans le local des immondices.

Veillez nous faire parvenir vos remarques éventuelles pour le 13/07/2019 au plus tard.

Quiconque se sent lésé par une décision peut, conformément à la loi, porter plainte auprès du juge de paix. Toutes les décisions deviennent définitives le 09/10/2019 sous réserve de plaintes fondées.

pour le syndic, Frank Rouseré



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 gedeponneerd 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. Een attest voor 2^{de}-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. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

Steeds meer eigenaars verbouwen hun appartement.

Dit gaat steeds gepaard met hinder (stof, lawaai) en zelfs beschadiging aan gemene delen (lift, gangen en trappen).

Daarom enkele eenvoudige tips om problemen met verbouwingen te vermijden :

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.

Als je verbouwt, doe het goed en grondig !

Niemand verbouwt omdat hij dat leuk vindt. Er wordt verbouwd om te moderniseren.

Moderniseer dan ook alles wat onder de vloer zit. **Vernieuw ook alle water en verwarmingsleidingen. Schade door lekken in oude leidingen is, na dak- en gevelproblemen, de grootste ergernis in appartementsgebouwen.**

- Bij het plaatsen van nieuwe ramen

Ramen op de zeedijk of ramen naar het westen gericht krijgen het zwaar te verduren bij de combinatie regen / wind.

Geen enkel raam is 100% waterdicht. **Dat gebrek aan dichtheid geldt op twee niveau's :**

- dichtheid tussen de bewegende en vaste raamdelen.
- dichtheid tussen het raamkader en de constructie waarin het is opgesteld.

Gebreken op het eerste niveau uit zich in plasvorming op vensterbank of vloer. Dit is op zich niet dramatisch omdat dit water vrij snel terug opdroogt. Een deel ervan sijpelt door de voegen naar de er onder gelegen chape, die dan fungeert als een soort spons.

Water die langs het raamkader - en dan vooral onderaan - doorsijpelt zorgt voor grotere problemen. Dit water sijpelt door naar de betonnen draagstructuur waar het door het beton (dit is van nature poreus) wordt opgenomen. Een gevolg daarvan is dat de wapening onder invloed van ingesloten zouten begint te roesten.

Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet. Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

10. 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 privaatieve 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.

C Privacy beleid

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.