

19/05/2025

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 08/06/2025 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.

3. Verslag van de vergadering van 19/05/2024

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 192 tem 195, over de periode 01/01/2024-31/12/2024.
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. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.
Die bestaat momenteel uit Bart Feys (0102), Xavier Vlaeminck (0304), Ida Segers (0504), Wim Vermeulen (0602) en Bert Demeulemeester (0801)

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.
Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).
Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

7. Reglement van interne orde (RIO) - vaste datum jaarvergadering

Zijn er aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

Verplaatsing vaste datum van de jaarlijkse vergadering.

Sedert 2015 wordt de jaarvergadering op Pinkstermaandag gehouden. De vergadering vindt dus steeds plaats pal in het midden van een verlengd weekend.

Voorstel om de vaste datum te verplaatsen naar Pinksterzaterdag. Door de verbondenheid met Pasen kan dit worden : tweede, derde, vierde of vijfde zaterdag Mei of eerste of tweede zaterdag Juni.

Bespreking / beslissing.

8. Controle gemeente Middelkerke

In Juni 2024 voerde de woninginspectie van gemeente Middelkerke een controle uit in het gebouw. Die leidde tijdelijk tot een procedure kwaliteitsbewaking.

Op 9/5/25 werd opnieuw een controle uitgevoerd. Weeral met opmerkingen : elektrocutiegevaar en enkele niet afgesloten niet meer gebruikte gasleidingen. Er werden aanpassingen uitgevoerd en hiervan melding gemaakt op 9/5.

9. Appartement 0302, wijziging raamindeling

De eigenaar van 0302 heeft het buitenschrijnwerk vernieuwd. De kantelramen van keuken en slaapkamers werden vervangen door vensters met 2 raamvleugels. De kleur is ongewijzigd.

Sommigen vinden dit een wijziging van het algemeen uitzicht van het gebouw waardoor vooraf toestemming van de eigenaarsvergadering nodig was.

Beslissing 1 : Is dit te aanzien als "algemeen uitzicht van het gebouw".

Beslissing 2 : Aanvaarding (of niet) van deze raamindeling ?

10. Lift, problematiek

Een lange reeks pannes in het najaar 2024 bleek (volgens DeLift) het gevolg van een defecte liftsturing. Die werd begin Februari vernieuwd. De prijs bedroeg 18.650 euro en werd in A195 aangerekend.

Alsnog ten laste nemen van het reservefonds ?

Dit euvel heeft ongenoegen over en vooral wantrouwen bij het liftbedrijf DeLift veroorzaakt.

Bespreking en nadenken naar een mogelijke overstap naar een andere firma.

11. Fietsenstalling gelijkvloers

Tot 30/6/25 zijn de 4 plaatsen toegewezen aan 0101, 0404, 0502 en 0501 aan 120 euro per jaar/plaats.

Toewijzing periode 7/25-6/26 en bepaling van de prijs.

12. Terrassen - Dakterras - Foto's

De buitenkoer kelder is vuil en op te ruimen.

Foto's van de achterterrassen zijn beschikbaar op de website.

De achtergevel wordt onder waakzame ogen gehouden omdat er een mogelijke renovatie op de baan ligt (te bespreken op AV van 2029).

Het dakterras van het 8ste verdiep is privé. Toegang enkel bij noodgevallen of voor onderhoud. Gelieve dit te respecteren.

13. Vuilnislokaal

Een gemeenschappelijk afvallokaal geeft een groot gebruikersgemak voor eigenaars, bewoners en huurders maar het is niet altijd netjes en ordelijk en vooral duur !

De gemeentelijke ophaling is goed georganiseerd en daarenboven zijn er vlakbij (op het pleintje op de hoek van de Zwaluwenlaan en de Ooievaarslaan) inzamelpunten voor het vuilnis.

En dus wordt voorgesteld om het afvallokaal te sluiten zodat iedereen zelf verantwoordelijk wordt voor de verwijdering van het (eigen) afval.

Bespreking / beslissing.

14. Kuisploeg

De samenwerking met Vermoclean werd vorig jaar bevestigd. Een analyse.

15. 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,
Nadia Adam

i.o. 

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/lamaisonblanche of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.



VME Res. La Maison Blanche

Controleverslag van de rekeningen en boekhouding 2024

Betreft de afrekeningen:	A192	periode	1/01/2024	31/03/2024
	A193	periode	1/04/2024	30/06/2024
	A194	periode	1/07/2024	30/09/2024
	A195	periode	1/10/2024	31/12/2024

Opmerkingen:

Het detail van de rekeningen was en is beschikbaar op de website van La Plage.
Er werden geen opmerkingen geformuleerd of de opmerking werd behandeld.

-) Afrekening A192

- o) onderhoudscontract lift = 1.162,88 €
- o) ontvangen: premie isolatie dak = -1.051,20 €
- o) vervangen noodverlichting & knop gelijkvl. lift = 276,73 + 293,06 = 569,79 €
- o) renovatie werken lift = 1.267,08 + 1.900,62 = 3.167,70 €
- o) technische controle lift = 598,95 €

-) Afrekening A193

- o) handgreep trap = 2.862,00 € verrekend in A192
- o) herstellen lek CV leiding = 436,72 € verrekend in A192
- o) technische controle lift = 187,05 €

-) Afrekening A194

- o) vervangen 2 hoofdcontactoren lift = 490,12 + 735,17 = 1.225,29 €
- o) brandverzekering = 8.260,84 €
- o) ontvangen: correctie factuur gas Luminus 4/9/23 = -21.303,72 €
- o) vervangen deel warmwaterleiding kelder = 3.413,88 €
- o) aanpassen elektriciteit na keuring = 2.192,46 €

-) Afrekening A195

- o) technische controle lift = 187,05 €
- o) ontvangen: slotrekening gas Luminus 31/8/24 = -16.359,95 €
- o) voorschot vervangen stuurbord lift = 6.521,64 €
- o) saldo vervangen stuurbord lift = 12.128,36 € voorzien door opvraging
- o) bankkosten = 278,25 €
- o) ontvangen: intrest op reservefondsrekening = 160,11 €

-) 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.

Eindbalans:

Actief		Passief		
eigenaars	44.290,30	werkingsfonds	21.000,00	
zichtrekening	650,87	afrondingen	96,87	
reservefondsrekening	116.252,37	verwijlintresten	1.586,45	
exploitatie WW en CV	9.647,32	intresten werkingsfonds	27,86	
		reservefonds	125.974,14	
		intresten reservefonds	278,23	
		huur fietsenrek	1.840,00	
		vervangen stuurbord lift	12.128,36	
		uitgestelde kosten (*)	7.908,95	
	<hr/>		<hr/>	
	170.840,86		170.840,86	
		(*)	gas	1.475,00
			Luminus	-16.359,95
			gas	2.655,00
			gas	3.795,00
			water	526,00
				<hr/>
			("betaald" niet verrekend)	-7.908,95

-) De eindbalans is correct opgesteld.

Overzicht van de gemaakte kosten:

	A192	A193	A194	A195	Totaal
S8 bijdrage reservefonds	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	40.000,00
S1 brandverzekering			8.260,84		8.260,84
S1 algemene vergadering		221,50			221,50
S1 verwarmingsinstallatie	538,33		3.632,51		4.170,84
S1 watervorzachter	152,16				152,16
S1 riolering	231,00				231,00
S1 gevels en daken					0,00
S1 schadegeval			1.044,28		1.044,28
S1 bankkosten				278,50	278,50
S1 divers				380,00	380,00
S2 elektriciteit algemeen	1.166,46	1.166,46	-574,15	867,00	2.625,77
S2 reiniging 2/3 kuisen	2.136,59	2.332,98	2.442,94	2.204,92	9.117,43
S2 brandblussers				114,10	114,10
S2 gem. delen	3.183,61	390,40	213,06	343,60	4.130,67
S2 divers					0,00
S2 verlichting				37,54	37,54
S3 reiniging 1/3 vuilnis	1.068,28	1.166,48	1.221,47	1.102,45	4.558,68
S3 parlofoon				363,95	363,95
S4 syndicus loon	2.315,07	2.315,07	2.315,07	2.315,07	9.260,28
S4 elektriciteitswerken			2.192,46		2.192,46
S5 elektriciteit lift	281,68	281,68	-153,65	195,00	604,71
S5 lift onderhoudscontract	1.162,88				1.162,88
S5 lift controle/keuring	598,95	187,05		187,05	973,05
S5 lift onderhoud & herst.	3.737,49	75,53	1.225,29	18.650,00	23.688,31
S5 lift telefoon	68,67	68,67	87,60	87,39	312,33
S6 gas	8.359,98	8.359,98	-15.476,72	-8.434,95	-7.191,71
S6 water (voor WW)	566,00	566,00	313,52	526,00	1.971,52
S6 zout verzachter					0,00
Totaal kosten	35.567,15	27.131,80	16.744,52	29.217,62	108.661,09
Uitgesteld	9.714,66	-8.925,98	8.925,98	7.908,95	
S6 Afbouw expl. + Corr.	-3.598,71		13.022,61		
S7 Privé	1.834,16	36.912,99	-20.854,06	380,41	
Schuld	6.742,50		5.978,74	6.782,44	
Afronding	0,76	1,00	1,16	0,88	
Totaal verrekend	50.260,52	55.119,81	23.818,95	44.290,30	173.489,58

S1: allen per aandeel (#/10.500) (=S8)

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 2024 kunnen goedgekeurd worden.

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

Commissaris van de rekeningen

E. De Samblanckx

8/05/2025

Overzicht van de kosten over de jaren heen

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
S8 bijdrage reservefonds	12.000,00	8.884,16	12.000,00	28.000,00	34.267,35	31.230,12	26.091,74	40.000,00	-13.380,54	-21.425,12	40.000,00	40.000,00	40.000,00
S1 brandverzekering	5.519,45	5.666,94	5.775,61	5.775,61	5.822,19	5.954,17	6.124,95	6.357,84	6.575,19	6.815,85	7.445,85	8.134,74	8.260,84
S1 algemene vergadering	161,40	107,80	226,00	184,70	179,20	134,60	146,60	166,20	120,00	141,80	190,20	272,80	221,50
S1 verwarming	324,36	120,00	810,90	182,47	500,54	48,76	798,31	135,00	94,34	266,06	4.041,46	3.387,28	4.170,84
S1 waterverz.	121,00	32,40	3.018,07	105,88	90,10	90,10	159,00	90,10	95,40	95,40	106,00	121,90	152,16
S1 riolering	173,40	95,40	0,00	731,40	659,40	398,41	122,04	121,90	0,00	561,10	2.964,51	580,69	231,00
S1 werken	5.841,55	0,00	2.106,60	2.099,24	218,36	477,00	0,00	53,00	971,11	16.657,61	57.975,74	24.578,82	0,00
S1 schadegeval	2.979,25	0,00	4.183,54	239,15	0,00	0,00	0,00	0,00	320,85	191,10	0,00	0,00	1.044,28
S1 bankkosten	0,00	0,00	17,40	6,00	81,45	104,40	109,80	138,20	208,55	68,25	274,00	280,05	278,50
S1 divers	475,52	48,20	75,00	88,88	401,50	375,21	0,00	1.057,50	2,00	795,58	1.380,80	-345,23	380,00
S2 electriciteit algemeen	2.598,41	2.968,41	2.307,33	3.124,59	2.441,46	2.487,33	2.725,13	1.823,74	3.030,78	2.427,74	3.847,19	4.856,30	2.625,77
S2 reiniging 2/3 kuisen	6.539,23	6.807,74	7.063,94	7.151,46	7.315,95	7.340,54	7.567,43	7.256,73	7.290,81	7.816,42	8.009,54	8.651,33	9.117,43
S2 brandblussers	90,15	90,15	97,41	110,47	103,09	104,18	110,23	105,27	798,60	133,10	103,21	104,91	114,10
S2 verlichting	814,50	617,95	490,95	6.333,15	1.005,74	8.877,36	0,00	0,00	23,50	243,54	32,41	1.031,23	4.130,67
S2 grote werken	0,00	0,00	0,00	0,00	2.453,37	0,00	14.457,32	0,00	53.380,54	53.713,20	0,00	606,00	0,00
S2 divers	60,50	691,91	90,24	2.441,27	1.042,80	168,40	52,00	0,00	495,50	546,57	226,38	0,00	37,54
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	3.628,36	3.645,40	3.458,51	3.927,79	4.325,70	4.558,68
S3 parlofoon	0,00	305,28	101,76	982,46	443,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,65	0,00	363,95
S4 syndicus loon	6.553,80	6.673,59	6.751,80	6.751,80	6.866,64	6.989,40	7.131,96	7.286,40	7.524,00	7.575,48	8.165,40	9.036,48	9.260,28
S4 divers	0,00	0,00	0,00	582,89	0,00	0,00	0,00	215,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.192,46
S5 electriciteit lift	671,98	740,32	650,31	777,84	684,83	628,89	620,20	385,89	642,63	589,44	183,16	1.236,90	604,71
S5 lift onderhoudscontract	945,42	973,79	986,58	991,03	995,52	997,92	1.015,65	1.027,64	1.054,71	1.063,63	1.038,80	1.542,02	1.162,88
S5 lift controle/keuring	208,43	216,77	225,48	351,17	234,50	238,01	243,49	256,88	275,03	545,01	0,00	330,55	973,05
S5 lift herstel	589,89	0,00	1.016,49	436,88	1.452,61	478,49	423,29	165,36	719,82	765,29	1.004,45	143,10	23.688,31
S5 lift telefoon	159,98	131,10	142,46	143,28	143,31	143,40	143,40	179,42	214,68	214,68	214,68	232,68	312,33
S6 mazout	21.498,10	20.544,94	16.723,10	9.441,62	8.799,26	12.356,10	15.405,06	12.451,31	10.957,64	7.822,42	0,00	0,00	0,00
S6 gas	1.971,57	1.527,11	2.273,02	1.613,89	2.038,09	2.552,99	2.094,83	2.088,92	2.128,17	1.050,00	19.941,70	62.130,46	-7.191,71
S6 water (voor WW)	174,24	139,39	0,00	108,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.114,90	1.779,80	2.297,90	1.971,52
S6 zout waterverzachter	73.724,75	60.779,71	70.653,46	82.315,19	81.851,30	85.889,14	89.326,17	84.991,00	87.188,71	94.247,56	162.955,72	173.536,61	108.661,09
Totaal													

S1: allen per aandeel (#/10.500) S4: allen per aandeel (#/33)

S2: (allen - krantenwinkel) per aandeel (#/10.291) S5: (allen - gelijkvl.) per aandeel (#/30)

S3: (allen - krantenw. - bar) per aandeel (#/9.764) S6: CV en WW volgens verbruik