

02/08/2025

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 02/08/2025 van 10h00 tot 11h45

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5964.00	16
	waren vertegenwoordigd	3321.00	9
	waren afwezig	1215.00	5
	totaal	10500.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
Stemopnemer : Dhr Wim Vermeulen
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Raamproblematiek voorgevel

Bij de gevelrenovatie van 2001 werden in bijna alle appartementen nieuwe ramen in PVC geplaatst. Die volgden het model van de voormalige houten ramen in Afzelia. Kantelramen bleven kantelramen.

Hoewel kantelramen grote beglaasde oppervlaktes mogelijk maken hebben ze toch enkele nadelen.

Water- en winddichtheid ter hoogte van de scharnieren is gebrekkig en bij het kantelen zweeft een groot oppervlak met een hoog gewicht zowel naar buiten als naar binnen.

Meerdere van die toen vernieuwde ramen zijn inmiddels weer aan vervanging toe. Er zijn problemen met de zwarte folie. Maar nog meer met het hang- en sluitwerk.

Thermische performantie van raamsystemen maken nieuwe ramen dikker en zwaarder. Maar ook dubbele beglazing wordt dikker en zwaarder, niet alleen ten behoeve van thermische prestaties maar ook op het vlak van veiligheid bij breuk.

Kantelraamsystemen bestaan nog, maar verdwijnen. En dus zijn die systemen bij nieuwe raampartijen minder gewenst.

Appartementen type 01 (op de tennis) hebben er één.

Appartementen type 02 (hoek) hebben er 5 : 2 in de woonkamer, één de keuken en één in de beide slaapkamers.

Appartementen type 03 (midden zeedijk) hebben er één in de slaapkamer.

Appartementen type 04 (links op de zeedijk) hebben er één.

Recentelijk werden de ramen op 0302 vervangen waarbij de kantelramen in de keuken en de beide slaapkamers werden vervangen door een draai-kip systeem met 2 vleugels. De andere werden vervangen door vaste ramen.

De kleur (RAL 7016) bleef behouden.

4. Bepaling van de modaliteiten voor vervanging van het schrijnwerk aan de voorgevel.

Enkele eigenaars (Demeulemeester, Pestiaux en De Vos) krijgen het woord en delen hun visie mee waarna een debat volgt. De voorzitter vat samen en vraagt een stemming over het volgende punt : "Bent u akkoord om de eigenaars die beslissen hun ramen te vernieuwen de vrijheid te geven over de kantenramen : behouden, vervangen door een vast raam of vervangen door twee vleugels waarbij een scheiding ontstaat in het midden ?" Er wordt nominatief gestemd, de stemopnemer schrijft de keuze op de aanwezigheidslijst.

Resultaat van de stemming : (*)

- antwoordden JA : 12 eigenaars met 4.574 aandelen (63%)

- antwoordden NEEN : 8 eigenaars met 2.690 aandelen (37%) (Coppens, De Groot, De Vos, Noteboom, Steinmetz, Vermeulen, Veys, Vieren)

- onthielden zich : 5 eigenaars (Cardinaels, Deprez, Marmic, Masselin, Van Gucht)

Besluit : Eigenaars die hun ramen vernieuwen zijn vrij bij de keuze van het type raam om het (oude) kantenraam te vervangen.

In acht genomen dat de kleur (RAL 7016) behouden blijft en het geheel harmonieus blijft met de rest van de gevel.

(*) Het noodzakelijke quorum is 50+1.

5. Inkomhal, vloer : polieren of vernieuwen

Er is een draagvlak om de vloeren van de benedenverdieping (beide toegangen en de verbindende gang) te vernieuwen. De syndicus zal tegen de volgende vergadering een prijsindicatie hebben zodat daar een beslissing genomen kan worden.

6. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Er is nog steeds een probleem met vervelende rioolgeuren op apt 0701.

Die komen mogelijks uit de koker achter badkamer en WC.

Hoewel al heel wat onderzoekwerk is geschied en een vermoedelijke oorzaak (te korte ontluichtingspijp van de riolering) is gevonden meent de syndicus dat het probleem een andere oorzaak heeft.

Verder onderzoekwerk zal gebeuren : controle schouw bovendaks buurgebouw en aansluiting riolering tussen de verdiepingen 6 en 7.

7. Afsluiting van de vergadering

Ondertekening notulen door de leden van het bureau.

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 02/09/2025

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 02/12/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré

idv-

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering en het gebouw staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/lamaisonblanche