

08/03/2024

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars EDEN BEACH, k. ridderdijk 22-23 te westende

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zondag 03/03/2024 van 10h30 tot 12h30  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	575.00	11
	waren vertegenwoordigd	223.00	5
	waren afwezig	202.00	4
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>20</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Michel De Samblanx  
Stemopnemer : Dhr Carlos Benoit  
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 05/03/2023

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Mede-eigenaar Steeno (0402) heeft een analyse gemaakt voor zonnepanelen. Hij concludeert dat met een terugverdientijd van 15 jaar rekening moet gehouden worden. Naast enkele andere praktische problemen zijn zonnepanelen voor de VME niet zo interessant.

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

Afrekeningen 61 en 62 (2023) werden nagezien door Carlos Benoit.

Hij heeft 3 opmerkingen :

- Een nader te verklaren supplement op de poetsrekening van okt '23 van Vermoclean, ref 7141 A62. (\*)
- Herstel deurtje balustrade, ref 7116 A62, is privaatief aan te rekenen.
- De waterafrekening is zeer (te) duur. Zie verder punt 13.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Benoit.

(\*) *Reactie Vermoclean : Het betreft een fout in de facturatie bij de vermelde aantallen. Een creditnota met nieuwe factuur volgt. Die wordt verwerkt in A63 van 30/6/2024.*

## 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Michel De Samblanx (0801) en Carlos Benoit (0502) worden verlengd.  
Katrien van Sever (0402) volgt Guy Vertommen (0802) op.

## 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.  
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

## 7. Reglement van interne orde (RIO)

Glas NIET in de kelder deponeren ! Een bordje in die zin is ter plaatse aan te brengen.

Eigenaars die verhuren dienen een uittreksel van het RIO aan hun huurders over te maken.

RAL kleur buitenschrijnwerk : 7042

## 8. Voorgevel, vernieuwing soepel voegwerk

Het werk werd op 27/5/2022 toevertrouwd aan Nick Hoste. en zou nog in juni aangevangen worden.  
Uiteindelijk - na vele keren aandringen - werd het in het voorjaar van 2023 uitgevoerd en dan nog niet in één aangesloten geheel.

Het werk werd besteld aan 17,5 euro per lopende meter voeg. De kost voor een hoogwerker bedroeg 5.025 euro voor maximaal 12 werkdagen. Alles plus BTW.

Het werk werd begroot op 16.500 euro en zou door het reservefonds gefinancierd worden.

Op 28/5/22 werd een voorschot van 9.874 euro betaald.

De (slot)factuur bedraagt 1.848 euro plus BTW en maakt geen enkele verwijzing naar het aantal uitgevoerde meters voegwerk.

Verduidelijking werd gevraagd, maar op vandaag nog steeds niet ontvangen. Factuur staat ook nog altijd open.

Verder afwachten is het enige wat we kunnen doen.

## 9. Brandladder 10de verdieping: slechte staat

De raad zal dit ter plaatse bekijken en oordelen...

## 10. Kelders: inventarisatie eigenaars

Willen de eigenaars van volgende appartementen het nummer van hun kelderberging opgeven ?  
0102, 0201, 0301, 0401, 0501, 0601, 0602, 0701 en 1001.

## 11. Brandblussers: offerte

De blussers werden intussen vervangen door nieuwe die 20 jaar meegaan.

## 12. Hoofddak en zijgevel

Bij de syndicus is één EPC gekend : 0902. Het kreeg met 303 KWh/m<sup>2</sup>.jr een D-label.  
De appartementen 0901 en 0801 scoren wellicht slechter omwille van de open zijgevel.

Gebrek aan goede energieprestaties, problemen met de achtergevel en reeds zichtbare betonschade zowel voor als achteraan wijzen op ingrepen die in de toekomst noodzakelijk zullen zijn.

Na overleg beslist de vergadering om een studieopdracht toe te wijzen aan Buro Nova uit Oostende.

De opdracht luidt : Het maken van een analyse van daken en gevels met een voorstel tot verbetering of renovatie, zo mogelijk met een kostenindicatie.

In het licht van toekomstige kosten wordt de bijdrage aan het reservefonds verdubbeld van 2.500 euro per semester momenteel naar 5.000 euro per semester vanaf 30/6/2024.

### 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De waterverzachter verbruikt teveel spoelwater (\*). Oplossing is te zoeken.
- \* De plannen van het gebouw zullen digitaal beschikbaar worden gesteld.
- \* 0902 : bel (beneden en boven) werkt niet.
- \* De werking van de ventilatie laten nazien.

(\*)

*In 2023 werd 448 m3 water afgenomen terwijl er slechts 291 m3 in de appartementen werd verbruikt. Een verlies van 157 m3 of 35% van het gekochte water.*

*In 2022 bedroegen de cijfers respectievelijk 458, 304 en 154 of 33%*

*En in 2021 : 506, 284, 222 of 78%*

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 08/04/2024

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 03/07/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

  
i.o.v.

Relevante stukken over deze vergadering en eerdere staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/edenbeach](http://www.laplage.be/syndic/edenbeach).