

12/03/2026

Vereniging van Mede Eigenaars ANITA, zeedijk 365 te westende

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 28/03/2026 om 14h00 (einde voorzien 15h30)
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 22/03/2025

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 14 en 15, over de periode 01/03/2025 tot 28/02/2026.

Eventuele toelichting door syndicus en rekeningcommissaris.

Beslissing tot 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.

Het werkingsfonds bedraagt 30.000 euro. De laatste afrekeningbedragen waren tussen 25.000 en 29.000 euro.

Het werkingsfonds is krap.

Voorstel om het werkingsfonds te verhogen met 100€ per kavel.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit René Deleu (0401), Lievin Vander Meeren (0902) en Etienne De Samblanckx (0803 en 0903)

6. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 4de zaterdag van maart

- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000€

- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000€

- Defecte rookdetector: bij een alarm door een defecte rookdetector mag de syndicus het appartement betreden om het toestel uit te schakelen, indien hij een sleutel heeft. Vooraf verwittigen is niet altijd mogelijk. De eigenaar wordt nadien geïnformeerd.

Afsluiten van waterkranen bij langere afwezigheid van de eigenaar.

Andere aanpassingen ?

7. Lift, vernieuwing of verdere opvolging

De lift kende het afgelopen jaar meerdere defecten, wat aanzienlijke kosten met zich meebracht:

- 04/2025 deursluiters 6de verdiep 650€
- 05/2025 contactoren 1.000€
- 06/2025 frequentiesturing vervangen 6.905€
- 08/2025 glij schoenen en magneetsensor 2.560€

De communicatie tussen TKE en de residentie Anita verloopt moeizaam. De wachttijden voor de herstelling van de frequentiesturing waren bijzonder lang.

Omdat de werken volgens de risicoanalyse nog niet volledig waren afgerond, werd het overstappen naar een andere onderhoudsfirma tijdelijk uitgesteld. Enkel de herindienststelling moet nog gefactureerd worden.

Belangrijke opmerking: bij een overstap naar een andere firma vervalt de garantie op de recent geplaatste onderdelen.

Bespreking:

- Wens van de VME: blijven bij TKE of overschakelen naar een andere firma
- Gezien de recente investeringen lijkt een volledige liftvernieuwing momenteel niet noodzakelijk

Beslissing

8. Asbest attest is opgevraagd

In december werd het asbest attest besteld.

Met uitzondering van de elektriciteitstellers is er geen asbest aanwezig in de residentie.

Het attest is op de website gepubliceerd.

9. Toegang voor rolstoel

Samen met de raad en architect Paul Vyvey (Architectenatelier) werd onderzocht hoe het gebouw rolstoelvriendelijk kan worden gemaakt.

Bevindingen:

- Fluvius weigert het plafond in het tellerlokaal of de stroomcabine te laten verlagen.
- De gemeente Middelkerke staat geen inname van het openbaar domein toe voor het plaatsen van een helling.
- Een traplift is technisch mogelijk, maar wordt afgeraden wegens het zeeklimaat en de beperkte duurzaamheid.

Bovendien neemt dit ook openbaar domein in.

Conclusie: Er is momenteel geen haalbare oplossing. Het dossier wordt daarom tijdelijk afgesloten.

10. Brandblussers en pictogrammen

De onderhoudsfirma van de brandblussers is SOMATIFIE

De blussers zouden vervangen moeten worden en er moeten pictogrammen geplaatst worden.

Er is een offerte beschikbaar van hun voor een prijs van 4.375€ inclusief BTW (enkel pictogrammen voor blussers en haspels).

Om te kunnen vergelijken is er een offerte opgevraagd geweest bij Braco Le Chimiste.

Hun offerte komt op 2.300€ inclusief BTW voor de zelfde diensten en op 2.700€ inclusief BTW met alle verplichte pictogrammen (volgens regels brandweer).

Bespreking / Beslissing

11. Vluchtweg dak

Alleen bij brand mag het dak eventueel, als laatste vluchtweg, betreden worden.

De deur die toegang geeft tot het dak moet steeds gesloten zijn om onbevoegden te verhinderen langs daar binnen te komen.

De sleutel moet aanwezig zijn aan de haak op de deurstijl om bij nood te kunnen vluchten.

De sleutel hangt hoog genoeg zodat spelende kinderen er niet bij kunnen om het dak te betreden.

12. Inkomhal en overlopen, verfrissing

Na de gevelrenovatie is er vraag om de inkomhal en overlopen ook eens te verfrissen.
Er wordt gevraagd aan de fietsenwinkel om zijn schrijnwerk eveneens op te frissen.
De mat in de inkom is te vervangen.
Bespreking

13. Verlichting terrassen achtergevel

Verlichting op de terrassen achteraan bestaat nog niet.
Is het mogelijk om een uniforme verlichting aan te brengen?
Of installeert iedere eigenaar zijn eigen verlichting?
Bespreking / beslissing

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Niet nader benoemde of eerder vernoemde punten zijn hier bespreekbaar.

15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.
Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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

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