

30/03/2026

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen
Vereniging van Mede Eigenaars ANITA, zeedijk 365 te westende

geeft verslag van de	algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op	zaterdag 28/03/2026 van 14h00 tot 15h35
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	6111,00	18
waren vertegenwoordigd	798,00	2
waren afwezig	3091,00	9
totaal	10000,00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Rene Deleu
 Stemopnemer : Dhr Etienne Desmablanckx
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

Met 68% van de eigenaars en 69% van de aandelen voldoet de vergadering aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 22/03/2025

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

Mbt agendapunt 7 blijken nog (steeds) enkele opmerkingen gemaakt na het einde van de renovatiewerken niet opgelost : 0101 :

- In bergingshok is nog glaswol zichtbaar
- Bergingsdeur is weg (eigenaars moesten hier zelf voor zorgen)
- Terras loopt niet waterpas (was al voorheen) waarom niet opgelost met renovatie
- 2 luchtbellen glazen paneel uiterst links
- Raamframe is licht beschadigd en schuursporen
- Witte randen zichtbaar in schuine hoek van frame (niet op te lossen)
- Binnenzijde raam onderaan is een witte siliconeplek zichtbaar tussen glas en raamprofiel (op zwarte silicone)

0302 :

Middenglasplaat klein stukje af

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 14 en 15 (3/25-2/26) werden nagezien door Etienne Desamblankx. Een verslag van controle is beschikbaar. Boeking 2122 in A15 is te corrigeren : de kost dient verdeeld met S1 ipv S3. Correctie in A16.

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

Etienne Desamblankx blijft rekeningcommissaris.

De bijdrages aan het reservefonds worden gehalveerd : van 10.000 naar 5.000 euro per jaar.

Het werkingfonds wordt verhoogd met 100 euro per kavel. De verhoging wordt opgenomen in A16 (30/6/2026).

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van René Deleu (0401), Lievin Vander Meeren (0902) en Etienne De Samblanckx (0803 en 0903) worden verlengd.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Wordt bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 4de zaterdag van maart
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000€
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000€

Toe te voegen : inzake rookdetectoren :

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.

Rappel : Bij langere afwezigheid, wil water afsluiten.

7. Lift, vernieuwing of verdere opvolging

In 2025 werden bijna 22.000 euro aan kosten uitgevoerd aan de lift. In 2024 5.700 euro. Ook verloop de communicatie met het onderhoudsbedrijf TKE niet echt vlot.

Is het nog zinvol (veel) kosten aan deze lift te doen?
Is een nieuwe lift aan de orde?

De recent gemaakte kosten zijn quasi allemaal het gevolg van aanpassingen aan steeds strengere regelgeving. Een nieuwe lift is te ramen op 80 à 90.000 euro.

De lift is aangepast aan de laatste risicoanalyse. Strategisch is de beste beslissing nu : afwachten.

8. Asbest attest is opgevraagd

Er is geen asbest aanwezig in het gebouw. Behalve elektriciteitsomkasting in bakeliet in de kelder. Dat is "zorgvuldig" te beheren.

9. Toegang voor rolstoel

Architectenatelier heeft de toegang tot het gebouw onderzocht. Een aanpassing blijkt niet mogelijk omdat er een transformatiekabine van Fluvius onder de inkomhal zit.

Een helling of bredere trap op de zeedijk wordt niet toegestaan door de stedenbouwdienst van Middelkerke.

Om de trap toch een beetje gemakkelijker te maken zal aan beide zijden een leuning worden geplaatst.

10. Brandblussers en pictogrammen

Een extra voorstel zal aan Nu-Swift worden gevraagd.

Vergadering geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om de opdracht (nieuwe blussers, aangepaste pictogrammen, nieuwe haspels) toe te wijzen.

De kosten worden ten laste genomen van het reservefonds.

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 overleg wordt beslist de opdracht toe te wijzen aan Lievinus om de paliers van 1 tem 8 te herschilderen naar het model van de negende verdieping.

Eigenaars op één palier die onderling over een andere kleur overeenkomen regelen dit rechtstreeks met de schilder op lievinus@gmail.com. Eventuele meerkosten door die keuze zijn ten privéven laste.

De binnenzijde van de liftdeuren, de trappsassen en de trapzaal zelf wordt niet geschilderd.

13. Verlichting terrassen achtergevel

Privatief. Elkeen hangt wat hij wil.

Let wel op het zeeklimaat. Roest !

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Voorstel voor de toekomst : vernieuwing inkomhal. Lievinus maakt een voorstel.

* De gemeenschappelijke elektrische installatie dient gekeurd te worden.

* Volgend niet vervangen schrijnwerk achteraan is (dringend) te schilderen :

* Dak gelijkvloers achteraan : een verluchtingpijp mankeert de kap.

15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

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

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 unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 30/04/2026

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 28/07/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré



Informatie over deze en eerdere vergaderingen vindt u op www.laplage.be/syndic/anita.