

23/05/2025

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars PRIMEROSE, priorijlaan 32 te middelkerke**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 17/05/2025 van 16h00 tot 17h15  
op locatie brasserie Alias, priorijlaan 32 - Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	550.00	5
	waren vertegenwoordigd	270.00	3
	waren afwezig	180.00	2
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>10</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Olivier Lewille  
Stemopnemer : Dhr Michel Delorge  
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 18/05/2024**

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

Uitvoering van de beslissingen:

- Verfraaiing van de liftkooi zal door Kurt Deschamps in het najaar uitgevoerd worden. Zie punt 7.
- isoleren zijgevel : nog geen aannemer gevonden. Zie punt 10.
- lift(problematiek) : De liftingenieur is nog (steeds) niet langsegekomen. Zie punt 9.
- EPC gemene delen : aan te passen na isolatie zijgevel.

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

Afrekeningen 75 en 76 (2024) werden nagezien door Kurt Deschamp.

De vergadering heeft alvast geen opmerkingen. Onder voorbehoud van opmerkingen van de commissaris (\*) keurt de vergadering de rekeningen goed.

Rekeningcommissaris blijft Kurt Deschamp.

(\*) *Na de vergadering meldde Kurt per mail "de rekeningen zijn OK voor mij",*

**5. Verlenging mandaat syndicus**

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar.

## 6. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen : Vuilnis mag niet in de gemene berging vooraan worden opgeslagen.  
Een nota in die zin is ter plaatse aan te brengen.

## 7. Lift: kooi verfraaiing

De firma Lifttel heeft de oude telefoon weggenomen en vervangen.  
Kurt Dechamp (0901) zal de liftkooi verder verfraaien in de loop van het najaar.

## 8. Lift: risico analyse

De risicoanalyse van 2020 lijst enkele aan te passen punten op : onvoldoende lichtsterkte op enkele paliërs, aan te passen toegangsladder in de liftput, een noodstop in de liftput, verplaatsen lichtschakelaar in de put, een stopcontact onderaan in de schacht en aanpassing lichtgordijn. Uitvoeringstermijn van modernisatie : 3 jaar.  
In die periode werd van onderhoudsbedrijf gewisseld : van Cosmolift naar DeLift waardoor de moderniseringswerken niet werden uitgevoerd.

De 6-maandelijkse keuringen vermelden een in het oog te houden slijtage aan het tractie- en omleidwiel.

DeLift maakte een prijsvoorstel voor zowel modernisatie als voor vervanging van de beide wielen als voor vernieuwing van de liftmachine. Ze stellen een vernieuwing van de machine voor omwille van slijtage en olieverslies. Prijs : 22.000 euro.

Op de vergadering van 22/5/2021 werd aangenomen dat voor een nieuwe lift zou geopteerd worden als de kosten de 5.000 euro zouden overstijgen.

De syndicus is van oordeel dat een nieuwe machine overbodig is. Begin 2018 werd een frekwentiesturing geplaatst en eind 2018 de motor herwikkeld. In 2024 werden de deurcontacten en het lichtgordijn vervangen.

Om de lift wettelijk terug in orde te hebben volstaat de modernisatie alleen.

Na overleg wordt het volgende beslist :

1. Enkel de minimale modernisatie te laten uitvoeren. Hiervoor een prijs vragen en bestellen.
2. Omdat op termijn een nieuwe lift zich zal opdringen een fonds "liftvernieuwing" op te richten en hierin jaarlijks 5.000 euro te sparen.
3. Aandringen op een plaatsbezoek van een onafhankelijke liftingenieur om de staat van de lift na te zien : ernst van slijtage van de wielen, noodzaak vernieuwing machine, enz...

## 9. Lift: onafhankelijk onderzoek

Zie punt 8.3

*Het onderzoek van de liftingenieur is voorzien op 03/06/2025.*

## 10. Zijgevel isolatie

Het probleem is het vinden van een aannemer die de bestaande schalies kan afnemen en na plaatsing van isolatie de reeds op het dak van la Maison Blanche staande schalies ertegen plaatst.

Indien offertes ontvangen worden, toewijzen aan de meest gunstige voor uitvoering en de eigenaars hiervan inlichten.

## 11. Brandtrap: herstel of vernieuwen?

De brandtrap is kennelijk het meest verroest op de verdiepingen 8 en 9.

Een eigenaar lanceert het volgende voorstel : elke eigenaar schildert het stuk trap vòòr zijn eigen appartement. Het te gebruiken product : Hammerite grijs.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* Verhoging bijdrage aan het reservefonds. Hoewel niet expliciet geagendeerd maar in het licht van toekomstige kosten (gevel ?) en het feit dat afgelopen jaren weinig werd gespaard wordt unaniem beslist om de bijdrages te verhogen van 2.500 euro per jaar naar 5.000 euro per jaar (2.500 euro per semesterafrekening).

\* Het stuk inkom tussen deur en straat is heel vaak vuil. Mogelijke oplossingen ?

**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 23/06/2025

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 17/09/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante informatie over deze en eerdere vergaderingen staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/primerose](http://www.laplage.be/syndic/primerose).