

22/09/2025

**Vereniging van Mede Eigenaars RAMSES, k. ridderdijk 35 te westende**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 11/10/2025 om 17h00 (einde voorzien 18h15)  
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 12/10/2024**

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

**4. Verslag van de vergadering van 18/01/2025**

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

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

Afrekeningen 95 & 96, over de periode 01/07/2024 - 30/06/2025.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

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 23.350 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 25.000 euro.

Het werkingsfonds is te laag.

**6. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. (Kandidaten kunnen zich aanmelden).

Die bestaat momenteel uit: Freddy De Ruysscher (0201), Laurent Albrecht (0502/0503), Anne Vanderperren (0601), Lincy De Ridder, Joris De Ganck (0803) en Carine Caljon (1001).

## 7. Reglement van interne orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 2de zaterdag van oktober
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 5.000 eur.
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000eur.

Andere aanpassingen ?

Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

## 8. Lift: gebruik

Ter herinnering om de lift correct te gebruiken en met zorg te behandelen door geen deuren te forceren bij open-/dichtgaan, geen stofwolken laten ontsnappen naar de gemeenschappelijke gangen" geen zand op overlopen laten liggen. Onnodige oproepen aan de liftfirma leiden tot extra kosten die vermeden kunnen worden.

## 9. Inkomdeur gebouw

Gelieve de inkomdeur na gebruik steeds correct te sluiten, laat geen deuren ontgrendeld achter. Het bewust open laten staan verhoogt het risico op ongewenste toegang tot het gebouw.

## 10. Voor en achtergevel: recente infiltraties?

Op vraag van de raad van mede-eigendom : zijn er nog appartementen waar er recentelijk infiltraties via de gevel waar genomen zijn? Graag melden tegen ten laatste 11/10/2025 via:

- de volmachtformulieren
- of tijdens dit agendapunt op de algemene vergadering.

## 11. Voor en achtergevel onderzoek

Op de bijzondere vergadering van 18/1/25 gaf architectenbureau Vyvey & Partners toelichting bij het onderzoek dat ze maakten van beide gevels.

Daar werd een volmacht gegeven aan het technisch comité (André Van Lierop (0101), Freddy De Ruyscher (0201), Joris De Ganck (0803) en Steph De Hertogh (1002) ) om een plan van aanpak op te stellen, meer bepaald :

- renovatie voor- en achtergevel in één project of in twee projecten.
- renovatie achtergevel met (isolatie mogelijk) of zonder afbraak (isolatie niet mogelijk) van de bakstenen
- integrale afbraak van de terrassen vooraan of eerder een herstel. Bij afbraak is (misschien) een groter terras mogelijk.

Een ingenieurbureau onderzocht nadien de draagkracht van de gevel. Daaruit blijkt het mogelijk te zijn de terrassen kant zeedijk te verdiepen, beperkt tot 20 cm.

Het technisch comité met de raad van mede-eigendom is op 13/09/2025 bijeengekomen in het kantoor van de syndicus. Zij stellen voor :

- De huidige schadegevallen te bundelen ( zie punt 10)
- Nagaan welke herstellingen "dringend" aangepakt dienen te worden
- In functie daarvan beslissen voor - en/of achtergevel? Samen of apart? wanneer?
- Aandacht voor energetische aanpak bij mogelijke renovatie.
- Eigenaars met niet onderhouden ramen, terrassen enz. aansporen dit aan te pakken om schade bij burens (gemeenschapskosten) te vermijden (beperken).
- de eigenaars worden aangemoedigd het rapport online te raadplegen.

Bespreking / beslissing.

## 12. Lift: offerte volgens keuringsverslag

Elke liftinstallatie wordt periodiek gekeurd door een onafhankelijk keuringsorganisme. Voor reidentie Ramses gebeurt dit zesmaandelijks, conform de wettelijke verplichtingen. De lift wordt ook om de 6 maanden onderhouden.

Op 06/06/2025 ontving de syndicus van onderhoudsfirma Delift een prijsofferte naar aanleiding van het keuringsverslag van BTI (keuring december 2024). De offerte omvat:

Vervanging van het omleidwiel van de kooi  
Vervanging van het omleidwiel van het tegengewicht  
Vervanging van de tractiekabels (MRL 2/1 conventionele kabels)

Totale kostprijs: 18.000 eur. (\*)

De syndicus merkte op dat deze gebreken niet vermeld stonden in het keuringsverslag van BTI.  
De offerte werd doorgestuurd naar de raad van mede-eigendom.  
Na overleg werd beslist om contact op te nemen met BTI voor uitleg tijdens de volgende keuring.

Bij de keuring op 15/07/2025 waren Carine Caljoen en Stef De Hertogh (1001) en de gebouwenbeheerder aanwezig.

Het vervangen van de kabels waarvoor een offerte werd opgemaakt, bleken terecht, maar zijn nog niet dringend van aard. Ze werden als nota opgenomen in de randmarge van het verslag. Bij een volgende keuring kunnen ze mogelijk wel als officiële opmerkingen worden opgenomen.

De syndicus merkte op dat in andere dossiers sommige offertes van liftfirma's en keuringsorganismen niet altijd neutraal zijn en soms onnodige werken voorstellen.  
Daarom werd in onderlinge overeenkomst beslist om een onafhankelijke expertise aan te vragen bij een liftingenieur.  
Na ontvangst van zijn rapport kan een objectief oordeel worden gevormd.

Te bespreken / te beslissen:

Indien het rapport van de liftingenieur de offerte en het keuringsverslag bevestigt:

Bespreking van de uit te voeren werken  
Beslissing over de wijze van financiering

*(\*) Keuringsverslagen en offerte zijn online raadpleegbaar. De offertes voor de kleinere maar niettemin belangrijke gebreken volgens het verslag van de periodieke keuring werden reeds ondertekend voor uitvoering na overleg met de raad van mede-eigendom. (Het vervangen het stootbord, schachtverlichting en het vervangen van de noodbatterij voor een bedrag van 1.700 eur. incl. 6% BTW). Uitvoering nog onbekend, het onderhoudsfirma werd hiervoor gevraagd de planning naar uitvoering toe mee te delen. De werken zijn besteld zodat de lift zo snel mogelijk een A attest kan verkrijgen en mogelijke uit dienstzetting van FOD economie vermeden kan worden.*

## 13. Kelder: zoutafzetting

Het probleem met zoutafzetting in de kelder blijkt nog niet volledig opgelost te zijn.

Bij de laatste melding aan de syndicus werd contact opgenomen met Vercalo, het bedrijf dat instaat voor het onderhoud van de waterverzachter.

Een technicus, een manager van Vercalo en de gebouwenbeheerders zijn meermaals ter plaatse geweest om de oorzaak te onderzoeken.

Er werden haarscheurtjes vastgesteld in de zoutbak.

Als commerciële geste werd een nieuwe zoutbak kosteloos geplaatst.

De syndicus wijst erop dat ook de harsfles recent werd vervangen.

Huidige situatie:

Ondanks de uitgevoerde ingrepen stelt de raad van mede-eigendom vast dat het probleem aanhoudt weliswaar in mindere maat.

De raad heeft daarom beslist om Vercalo in gebreke te stellen.

Laurent Albrecht (0502 -0503) Laurent Albrecht (0502-0503) heeft zich geëngageerd om zelf een brief te sturen in naam

van de raad naar Vercalo met betrekking tot de jarenlange schade aan de keldermuren veroorzaakt door de zoutafzetting.

Huidige stand van zaken

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

#### 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,

Alexandra Van den Bossche



Aandacht voor een beslissing van de eigenaarsvergadering van 10/10/2015 : De kosten van het opnieuw organiseren van een eigenaarsvergadering wegens een tekort aan voldoende quotiteiten wordt verhaald op de niet aanwezige eigenaars ( afwezig in persoon of bij volmacht)

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/ramses](http://www.laplage.be/syndic/ramses) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.