

16/10/2025

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen
Vereniging van Mede Eigenaars RAMSES, k. ridderdijk 35 te westende

geeft verslag van de	algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op	zaterdag 11/10/2025 van 17h00 tot 18h35
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		7337.00	20
waren vertegenwoordigd		1538.00	5
waren afwezig		1108.00	4
totaal		9983.00	29

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Freddy De Ruyscher
 Stemopnemer : Mvr Gerda De Muyltere
 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 12/10/2024

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
 Punt 15 : De sleutel (van de dakdeur) dient nog in het kastje geplaatst te worden.

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

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

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 95 en 96 (07/24-06/25) werden nagezien door Gerda De Muyltere.
 1 opmerking : De poetsfactuur van Vermoclean van 02/25 omvat extra werk door een "renovatie in een appartement". Omdat niet geweten is waar renovatie plaatsvond werd deze kost (54 euro) gemeenschappelijk aangerekend.
 De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
 Rekeningcommissaris blijft Gerda De Muyltere.

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Joris De Ganck en Lincy De Ridder trekken hun kandidatuur in.
 De mandaten van Freddy De Ruyscher (0201), Laurent Albrecht (0502/0503), Anne Vanderperren (0601), Carine Caljon (1001) worden verlengd.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Volgende punten worden bevestigd.

- 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.

Geen verdere aanpassingen.

Het verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen werd op de vorige vergadering al behandeld.

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 het verzoek te melden of er recentelijk infiltraties zijn geweest aan voor- of achtergevel kreeg de syndicus geen enkel bericht.

11. Voor en achtergevel onderzoek

Na analyse van het dossier heeft het TC (technisch comité) besloten dat er geen dringende werken nodig zijn. Evenwel is "goed onderhoud" noodzakelijk : voegwerk herstellen, geveldelen proper houden, (privatief) schrijnwerk regelmatig inoliën en verdachte zaken melden aan de syndicus.

De syndicus uit zijn bezorgdheid over de chlorides in het beton. Een renovatie is vandaag nog niet dringend maar zal op termijn onvermijdelijk zijn. In die zin is "sparen" - ie de bijdrages aan het reservefonds verhogen - sterk aan te raden. De beslissing genomen op de bijzondere vergadering an 18/1/25 om binnen de vijf jaar werken in te plannen blijft onverkort behouden.

Laurent Albrecht verzoekt een inventaris op te maken van de actuele toestand van de gevels.

12. Lift: offerte volgens keuringsverslag

De lift werd in 2011 nieuw geplaatst. Het is dan ook een beetje verwonderlijk dat de omlewielen nu al aan vervanging toe zijn ; Een offerte van DeLift van 18.000 euro.

Daarom werd een onafhankelijk advies van een liftingenieur gevraagd.

Afhankelijk van zijn analyse en oordeel zal een beslissing genomen worden. Als de werken noodzakekelijk zouden blijken, wordt de offerte goedgekeurd. Financiering 50% door aanrekening in de kosten en 50% door het reservefonds.

13. Kelder: zoutafzetting

Laurent Albrecht zal Vercalo aanschrijven en in gebreke stellen.

Luc Peemans is van oordeel dat de diameter van de spoelwaterafvoer onvoldoende is. Die zou minstens "40" moeten zijn. Daarenboven is de helling niet goed.

De zoutafzetting is alvast op te ruimen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

nihil.

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 16/11/2025

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 11/02/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré

C.O.V.



Verdere relevante informatie op www.laplage.be/syndic/ramses.