

02/03/2026

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars EDEN BEACH, k. ridderdijk 22-23 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zondag 01/03/2026 van 10h30 tot 12h30
 op locatie Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

agenda**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	483,00	9
waren vertegenwoordigd	223,00	5
waren afwezig	294,00	6
totaal	1000,00	20

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Michel De Samblanx
 Stemopnemer : Dhr Wouter Benoit
 Secretaris : Dhr Frank Roussé

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid : 70% van de eigenaars met 71% van de aandelen. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

3. Verslag van de vergadering van 02/03/2025

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

Twee eigenaars maken enkele randbedenkingen :

- Dhr Mestdagh (0201) meldt - per volmacht - dat sommige zaken te lang aanslepen. Hij vraagt zich ook af waarom de vergaderingen niet hybride verlopen en hij deelt mee niet akkoord te zijn met betaling van 300 euro administratiekosten als iemand niet op een vergadering aanwezig is en geen volmacht heeft gegeven. (*)
- Dhr Benoit (0502) vraagt meer transparantie in de toewijzing van volmachten. (**)

(*) Er volgt een debat waarbij verduidelijkt wordt dat sommige zaken inderdaad wat lang duren maar dat dit op zich geen probleem is als er geen hoogdringendheid mee gemoeid is.

De syndicus meldt dat hybride vergaderingen niet werken. Ten andere vereist dit enige techniek en die is in de beschikbare vergaderzalen niet aanwezig. Enkele eigenaars sluiten zich aan bij de opinie dat hybride vergadering niet het resultaat geven die beoogd wordt en wel omwille van het ontbreken van "de menselijke factor".

Tot slot werd reeds in 2018 beslist een administratieve kost in te voeren ALS een vergadering NIET zou kunnen doorgaan door een gebrek aan aanwezigheid en volmachten. Die maatregel heeft tot gevolg gehad dat er nooit een vergadering niet is kunnen doorgaan.

(**) De syndicus merkt op begrip te hebben en zal vanaf heden over de volmachten op de vergaderingen zelf duidelijk communiceren.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 65 en 66 (2025) zijn nog niet nagezien. De rekeningcommissaris was van mening dat de syndicus de rekeningen zou overmaken. De syndicus echter verwacht dat de commissaris de rekeningen ophaalt. Een misverstand dus. De commissaris zal de rekeningen binnen een korte termijn komen nazien. Daarom wordt goedkeuring verdaagd naar de volgende vergadering. Gerrit Steeno & Katrien van Sever (0402) blijven rekeningcommissaris.

Een verhoging van 300 euro per entiteit voor het werkingsfonds wordt unaniem aangenomen. De opvraging zal geschieden in de afrekening van 30/6/2026. Deze verhoging verlaagt het risico dat geld van de reservefondstrekening tijdelijke liquiditeitsproblemen moet oplossen.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Karien Van Sever (0402), Wouter Benoit (0502) en Michel De Samblanx (0801) worden verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat en het contract van de syndicus met 3 jaar. De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Het volgende wordt bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 1ste zondag van maart.
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 euro.
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 euro.

Eveneens akkoord om toe te voegen :

- De syndicus kan tijdelijk geld van de reservefondstrekening gebruiken om een tijdelijk liquiditeitsprobleem van het werkingsfonds op te lossen.
- 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.

8. Dakverdiepingen en zijgevel: renovatie stand van zaken

Het onderzoek van Buro Nova is nog niet compleet. Er is nog meer duidelijkheid nodig over :

- de mogelijkheid om de spouw tussen de isolava- en gemene muur na te isoleren?
- wat met de balustrades op 1001?
- is een bijkomende isolatie op de zijgevel nuttig of noodzakelijk?
- dient de blote gevel kant Oostende ook geïsoleerd te worden?

Om hier en mogelijks nog andere punten te antwoord te krijgen zal de syndicus een bijkomst organiseren tussen Buro Nova en de raad van mede-eigendom en, ten eerste aangewezen, de eigenaar van 1001. Andere eigenaars zijn welkom.

De vergadering geeft een volmacht aan de raad om, aansluitend aan deze vergadering, de nodige beslissingen te nemen en opdracht te geven aan Buro Nova om een lastenboek op te maken zodat een aanbesteding uitgeschreven kan worden.

9. Asbestattest gemene delen

Het asbestattest gemene delen is beschikbaar. Er is geen asbest in het gebouw. De bekleding van de zijgevel bevat mogelijks asbest.

10. Inboedelpolis: aanpassing verzekerde waardes

De syndicus zal de volgende dekkingen doorgeven aan Vivium :

0101 : 70k
0201 : 70k
0301 : 90k
0302 : 50k
0401 : 70k
0402 : 45k
0501 : 70k
0502 : 50k
0601 : 70k
0602 : 50k
0701 : 30k
0902 : 70k
1001: 165k

11. Gemene delen: glasafval

Er wordt vaak glas achtergelaten in de gemene delen van het gebouw. Verzoek aan bewoners / huurders/ eigenaars die verhuren de huurders te informeren over het deponeren van de glazen en borden in de daarvoor voorziene containers buiten het gebouw.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Er is mogelijk een veiligheidsprobleem met de tellers of ermee verbonden zekeringkastjes in het elektriciteitslokaal. De syndicus zal Fluvis informeren.
- Er werden fietsen weggehaald in de kelder. Neveux deelt mee haar fiets kwijt te zijn. (*)
- Hoogendijk merkt op dat de achterdeur (aan de trap) nu en dan op slot is. Deze deur wordt het beste niet gesloten voor de veiligheid. De deur moet dicht zijn, maar niet op slot.
- De verlichting in de kelder blijft branden. Probleem met minuterie of hangende drukknop.
- De klink van de deur naar de kelder in de inkom zit los. De syndicus zal alle deuren laten nazien.
- De verlichting in het brievenbuskastje is naar LED om te schakelen. Van Brussel zal hiervoor zorgen.
- De eigenaarslijst op de webpagina zal geactualiseerd worden.
- Het keuringsorganisme heeft opmerkingen op de lift. (**)
- Van Steeno zal de leuning aan de keldertap achteraan iets verlengen richting deur.
- Naamplaatjes brievenbus en bellen updaten (en recht zetten). Namen 0102 en 0402 wijzigen.

(*) De syndicus had op 14/8/2025 en per mail aan alle eigenaars een bericht verstuurd dat er enkele zeer oude en kennelijk niet meer gebruikte fietsen in de kelder stonden. Bij nazicht blijkt de syndicus van Neveux geen mailadres te hebben.

(**) De verlichting in de schacht zou niet of slechts deels branden en er zit afval in de schachtput. Deze opmerkingen zijn reeds doorgegeven aan het onderhoudsbedrijf.

13. 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 02/04/2026

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 01/07/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré

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



