

18/11/2022

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 19/11/2022 van 10h00 tot 12u00  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	827.00	11
	waren vertegenwoordigd	144.00	2
	waren afwezig	229.00	4
	<b>totaal</b>	<b>1200.00</b>	<b>17</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter: Dhr Bart Knaeps  
Stemopnemer: Dhr Filip Van den Broeck  
Secretaris: Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**3. Verslagen vorige vergaderingen**

3.1. Verslag van de vergadering van 20/11/2021  
Er zijn geen opmerkingen op de inhoud van het verslag.  
De genomen beslissingen zijn uitgevoerd of in fase van uitvoering.

3.2. Verslag van de bijzondere vergadering van 18/06/2022  
Er zijn geen opmerkingen op de inhoud van het verslag.  
De eigenaar van apt 0301 (Home Decor Invest) verzocht de rechtbank inmiddels om de op de vergadering genomen beslissingen te vernietigen.  
Uitvoering van de beslissingen zal bijgevolg afhangen van het toekomstige vonnis.

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

Afrekening A3 werd nagezien door Dhr Danny De Marrez  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr. De Marrez

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

De mandaten van de heren Henk Seynaeve (0202), Filip van den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502) worden unaniem verlengd.  
Eventuele kandidaten kunnen zich bij de syndicus melden.

## 6. Bespreking lopende en nieuwe zaken

### 6.1. Afsluiten gas appartement 0501.

Naar aanleiding van de vaststelling dat de (individuele) gasleidingen in een algemeen slechte staat verkeerden besliste de vergadering van 27/11/2020, omwille van de veiligheid, de gasleidingen uit gebruik te nemen. Een eenvoudige overschakeling van een gasboiler naar een elektrische boiler volstond.

Eén eigenaar weigerde : 0501.

Op de vergadering van 20/11/2021 werd de, intussen nieuwe eigenaar van 0501, gevraagd zich alsnog in regel te stellen met deze beslissing, temeer ook omdat de rookgasafvoer van de gasketel in een niet conforme schouw zou bevinden. Elk verzoek (aflevering gaskeuring, regularisatie rookgasafvoer) viel in dovemansoren.

Na oveleg beslist de vergadering unaniem om de eigenaar van 0501 een aangetekend schrijven te sturen : Als hij/zij tegen 23/12/2022 geen positief attest van keuring van gasleiding en gastoestel voorlegt, dan zal de syndicus een keuring laten uitvoeren op de kosten van de eigenaar. Is de keuring negatief, dan zal de syndicus Fluvius verzoeken de gastoevoer af te sluiten.

### 6.2. Renovatie voor-en achtergevel

Architectenatelier Vyvey & Partners maakte op 19/11 "een oriënterend onderzoek van de voor-en achtergevel". Het verslag is gepubliceerd op de webpagina. In 2018 maakte ABG studiebureau ook al een analyse van de gevels.

Op 16/12/2022 heeft de architect overleg met de raad op het kantoor van de syndicus.

In Januari of februari zal een presentatie volgen aan de eigenaars op een bijzondere vergadering. Op dat moment ook zullen principebeslissingen genomen worden.

Werken aan de gevel(s) zullen wellicht niet voor 2024 aanvangen.

### 6.3. Brandveiligheid

Gasinstallatie 0501, cf 6.1 hierboven.

### 6.4. Renovatiewerken 0301

Een rechtzaak is lopende. Nieuw ontwikkelingen worden meegedeeld aan de eigenaars.

### 6.5. Schilderwerken branddeuren

De nieuwe branddeuren zullen in Februari '23 door mensen van de raad geschilderd worden.

### 6.6. Waterinfiltratie doorheen het achterterras 0601

De problemen slepen al twaalf jaar aan. Het benadrukt dat de werken aan de achtergevel dringend zijn.

In afwachting van een diepgaande renovatie zal VD Projects via een nieuwe vloer, gelijmd op een onderzoek, op het terras leggen.

### 6.7. Isoleren van de centrale verwarmingsbuizen

Uit meting en berekeningen blijkt dat 53% van de stookkosten als "verlies" kan aanzien worden. Hoewel, dit is relatief : de verlieswarmte komt de algemeenheid van het gebouw ten goede. Het is immers de warmte die je in de gemene delen voelt en hierdoor ook de privatieve delen ten goede komt. Een betere isolatie van het leidingstelsel kan het verlies beperken. De syndicus zal hiervoor offertes opvragen.

Een bijkomende besparing kan bereikt worden door het verwarmingssysteem in de zomerperiode uit te schakelen.

Mogelijks (informereren bij de installateur) kan dit geautomatiseerd worden.

## 7. Begroting

Werkkapitaal (gewone kosten) voor 2023 : 43.200 euro, te voldoen in twee opvragingen :

- 21.600 euro in Februari 2023

- 21.600 euro in juni 2023

## 8. Reservefonds

Op 30/9/2022 bevat het reservefonds 46.700 euro.

Met een toekomstige renovatie van de gevels in het vooruitzicht beslist de vergadering om komend jaar (boekdatum 30/9/23) 12.000 euro aan het reservefonds toe te voegen.

## 9. Reglement van interne orde (RIO)

Met nummering van de fietsen wordt bedoeld dat het appartementsnummer aan de fiets wordt gehangen.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De eigenaars van 0502 delen mee dat zij renovatiewerken zullen uitvoeren in februari en maart 2023.
- Recentelijk werd de riool twee keer ontstopt. Een cameraonderzoek zal duiding moeten geven over de oorzaak.
- volgende algemene vergadering : 18/11/23.
- wie punten op de dagorde wilt plaatsen, deelt ze mee tegen 20/10/23.

**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 18/12/2022

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 19/03/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

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