

21/11/2024

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 16/11/2024 van 16h00 tot 17h40
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda**Quorum**

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	760.00	10
waren vertegenwoordigd	149.00	2
waren afwezig	291.00	5
totaal	1200.00	17

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bart Knaeps
 Stemopnemer : Dhr Van den Broeck Filip
 Secretaris : Mvr Alexandra Van den Bossche

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 18/11/2023

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

- Waterinfiltratie achtergevel terras 0701 met schade in appartement 0601: dit probleem zal opgelost worden tijdens de renovatiewerken. De werken worden uitgesteld met één jaar, zie punt 10.
 Dhr Poncin (0302) vraagt om niet langer te wachten om een oplossing voor de waterdichting aan de achtergevel ter hoogte van de getroffen appartementen te vinden. Er volgt geen positieve reactie op het verzoek. De reden hiervoor is dat dit punt aangepakt zal worden tijdens de gevelrenovatie.
- Elektriciteit en watermeters beter identificeren: de syndicus heeft het nodige gedaan, toch komen de etiketten opnieuw los. Te herbevestigen.
- Het bellenpaneel in de inkom werd veranderd. Enkel etiket 0502 ontbreekt, nog aan te brengen door de syndicus.

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 25/05/2024

- André Poncin (0302) merkt op dat de geldopvragingen voor de gevelwerken verkeerd werden genotuleerd in het verslag (punt 7 renovatie van de gevels : financiering. De opvragingen zoals opgegeven :
 begin september 2024 betaalbaar tegen 30/09/2024
 begin december 2024 betaalbaar tegen 31/12/2024
 begin maart 2025 betaalbaar tegen 31/03/2024
 moeten opgeschoven worden met één jaar.
- Ook merkt hij op dat een verdeeltabel moeilijk op te maken valt zolang de ingevulde enquêtes die naar de eigenaars gestuurd werden niet binnen zijn.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 5 over de periode van 01/10/2023 - 30/09/2024 werd nagezien door Danny Demarrez (0002). De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Danny Demarrez (0002) blijft rekeningcommissaris.

6. Begroting : periode 01/10/24 - 30/09/25

De begroting voor het volgende werkjaar (2024-2025) is gebaseerd op de normale uitgaven van het afgelopen werkjaar (2023-2024), zijnde +/- 63.000 euro. Er werd door de vergadering beslist om twee voorschotten op te vragen, dit per eind februari en eind juni voor telkens een bedrag van 24.000 euro. De rest wordt eind september met de jaarafrekening opgevraagd. De periodieke bijdrage aan het reservefonds van 24.000 euro wordt behouden. Opvraging in jaarafrekening 30/09/2025.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Henk Seynaeve (0202), Filip Van den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502) worden verlengd.

8. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3jaar tot 2027.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

9. Reglement van interne orde (RIO)

- De algemene vergadering geeft de syndicus machtiging om bij een cashtekort tijdelijk geld van het reservefonds te lenen op voorwaarde dat het geleend geld gebruikt wordt voor het algemeen belang/ normale werking van het gebouw/ installaties.
- rappel om flessen en glas naar de glascontainer te brengen.
- rappel om het vuilnislokaal proper te houden en het afval te sorteren.

10. Renovatie van de gevels (voor, achter en zij)

Door een interne fout bij de aannemer zijn de werken met één jaar uitgesteld. De werken zullen dus aanvangen in september 2026. De vergadering gaat akkoord met het uitstel. Er wordt gevraagd om dringend een bijeenkomst in te plannen tussen de syndicus, de raad, de architect en Braet om het contract te tekenen en een mogelijke commerciële geste (een blokkering van de indexatie tussen september 2025 en juni 2026) te bespreken.

Financiering via drie provisies : **juni 2026, oktober 2026 en januari 2027 tenslotte het saldo juni 2027.**
De voorlopige verdeeltabel van de kosten is online te raadplegen.

- Privatieve kosten: buitenschrijnwerk, balustrades
- De terrasbevloering (50/50) gemeenschappelijk en privaat
- De uitslag van de enquête zal ook invloed hebben op de verdeeltabel.

11. Gevelrenovatie: enquêtes

Volgende appartementen worden nog gevraagd de enquête ingevuld terug te bezorgen aan de syndicus: 0001 en 0501, syndic@laplage.be of persoonlijk op kantoor.

- 0302 wenst ook het volgende: een rolluik aan de kleine venster op de hoek. mogelijkheid? Te vragen aan schrijnwerker op het moment dat de gevelwerken starten. Rolluiken aan de voorgevel: mogelijk om twee rolluiken te voorzien? 1 voor 3/4 van de venster en 1 voor 1/4 aan de westkant van de venster. Ook te vragen aan architect/ schrijnwerker.

Verslag enquêtes:

- Voorgevel: nieuw inbouwrolluik:

Ja: 0002, 0101, 0102, 0201, 0202, 0301, 0302, 0401, 0402, 0502, 0601 en 0602

Neen: -001, 0701 en 0702

Ontbrekend: 0001, 0501

Voorgevel: indeling rolluiken (onder voorbehoud, de architect vraagt na bij de aannemer).

1stuk: : 0002, 0102, 0402 en 0601

3stukken: 0101, 0201, 0202, 0301, 0302, 0401(*) en 0502

Geen voorkeur: 0602

NVT: -001, 0701 en 0702

Ontbrekend: 0001, 0501

(*) 0401 laat op de vergadering weten een voorkeur te hebben voor een rolluik in drie stukken.

Achtergevel: nieuwe bergingsdeur:

Ja: -001, 0401, 0602 en 0701

Neen : 0101, 0102, 0201, 0202, 0301, 0302, 0402, 0502 en 0601

NVT: 0002 en 0702

Ontbrekend: 0001 en 0501

Achtergevel: nieuw buitenschrijnwerk (prijs nog onbekend):

Ja: 0101, 0401, 0602 en 0701

Neen: -001, 0002, 0102, 0201, 0202, 0301, 0302, 0402, 0502, 0601 en 0702

Ontbrekend: 0001, 0501

Achtergevel uitvoering borstwering:

Herstelling huidige muur: 0302 (*), 0202 en 0402 (**)

De Raad neemt contact op met de architect voor meer duidelijkheid rond behoud muurtje en bijkomende kosten.

(*) André Poncin (0302) wenst dat er niet aan zijn muur gewerkt wordt. Deze is volgens hem in goede staat.

(**) 0202 en 0402 laten op de vergadering weten dat ze waarschijnlijk ook een voorkeur hebben voor het behoud van hun muurtje.

Achtergevel uitvoering borstwering:

Balustrade zoals voorgevel:

Ja : 0002, 0101, 0102, 0301, 0502, 0602 en 0701

Niet duidelijk: 0401.

Ontbrekend: 0001, 0201 en 0501

Balustrade met onderaan melkglas:

Ja: 0202 en 0402

Niet duidelijk: 0401 en 0601

NVT: -001, 0201(*) 0501(*) 0702 (*)

Ontbrekend: 0001 0201 en 0501

(*) 0201, 0501 en 0702 hebben een uitbouw, dus geen borstwering.

12.Zonnepanelen

Er is weinig animo onder de eigenaars om zonnepanelen op het hoofddak te plaatsen. Bijgevolg wordt het voorstel niet weerhouden.

13. Lift: Werken volgens risicoanalyse

De werken volgens de risicoanalyse werden uitgevoerd. Een attest van herindienststelling zal door het onderhoudsfirma aangevraagd worden aan een keuringsorganisme. Nadat deze een blanco attest aflevert zijn de werken en de lift in orde. André Poncin (0302) bemerkt dat het plaatsen van een volledig nieuwe lift misschien een beter optie en beterkoop zou zijn geweest. Omdat er de afgelopen jaren heel wat kosten aan de lift geweest zijn, stelt André Poncin (0302) voor om offertes aan te vragen bij voorkeur bij drie firma's voor het plaatsen van een volledig nieuwe lift. De vergadering gaat in op het voorstel. De syndicus vraagt offertes. Verdere bespreking op volgende algemene vergadering.

14. Lift: Periodieke keuringen

De lift ondergaat om de zes maanden een periodieke keuring door Vinçotte. Het laatste keuringsverslag dateert van 18/10/2024. De werken volgens de risicoanalyse waren toen nog in uitvoering. Nochtans meldt het keuringsverslag dezelfde gebreken dan deze gemeld op de risicoanalyse.

Bij de volgende keuring zullen deze opmerkingen niet meer opgenomen worden omdat de werken ondertussen afgerond zijn.

15. Asbestattest

Vanaf 01/05/2025 is een asbestattest voor de gemene delen voor gebouwen dat voor 2001 gebouwd zijn verplicht. De syndicus zal de aanvraag indienen.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Op te nemen in het renovatieproject van de inkom: voorstel vragen om kluisjes te plaatsen voor sleutels om een uniform karakter te behouden.
- Volgende algemene vergadering : 3de zaterdag van november, 15/11/2025 om 14u
- Bijkomende bijzondere algemene vergadering inplannen : mei of juni 2025 met architect
- Punten dagorde voor volgende algemene vergadering tegen 20/10/2025.

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 21/12/2024

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 16/03/2025

voor de syndicus, Alexandra Van den Bossche



Relevante stukken die verband houden met deze en eerdere vergaderingen zijn te vinden op www.laplage.be/syndic/lasvegas.