

31/10/2020

**Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 te westende**

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

**een algemene eigenaarsvergadering**  
**zaterdag 21/11/2020 om 10h00 (einde voorzien 12h00)**  
**ZOOM**

## **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 23/11/2019**

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

### **4. Verslag van de bijzondere vergadering van 08/02/2020**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen

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

Afrekeningen A1, over de periode 01/10/2019-30/09/2020.

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.**

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

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Mevr. L. Van Gucht, Dhr. B. Knaeps, Dhr. H. Seynaeve en ontslagnemend lid Dhr. A. Poncin.

### **7. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

## 8. Bespreking lopende en nieuwe zaken

### 8.1. Verwarmingsproblemen

In de voorbije jaren was er heel wat problematiek rond het verbruik van chauffage. Om dit te verhelpen heeft de raad met de syndicus verscheidene loodgieters aangeschreven voor een oplossing. Het beste meetsysteem voor dit type verwarming is een calorimeter. Deze meet de hoeveelheid warmwater er in het appartement komt en hoeveel er weer buiten komt, om zo een preciezere meting te verkrijgen.

Volgende firma's bezorgden ons hun offerte:

- SPM+ Deconinck
- Leffevre (nog niet voorhanden bij her versturen van deze dagorde)
- Vanbilloen

Offertes kunnen geraadpleegd worden op: [www.laplage.be/syndic/lasvegas](http://www.laplage.be/syndic/lasvegas) onder vertrouwelijke informatie, het wachtwoord zal u ontvangen bij de afrekening.

### 8.2. Dakrenovatie

De dakrenovatie ging van start in februari. Bij het versturen van deze dagorde was nog geen datum gekend voor de oplevering. Door de corona-pandemie is een heel stuk opgeschoven of werden materialen niet op tijd geleverd. Hierdoor is de werf uitgelopen. Bespreking van de werken.

### 8.3. TV/internet

Op heden is Telenet bereid op hun kosten (dus gratis) een nieuw intern netwerk aan te leggen op voorwaarde dat minstens 6 eigenaars ( $\pm 30\%$ ) een Telenet-internet aansluiting neemt. Bart Knaeps heeft navraag gedaan omtrent prijzen.

### 8.4. Inbraak kelder februari 2020

In de nacht van 05/02 op 06/02 werd er ingebroken in de kelder. Dit berokende heel wat schade aan de deuren. Bespreking van verdere herstelling.

### 8.5. Afsluiten Gas Rechterzijde

In het voorjaar van 2020 ontdekte men een waterlek in het kelderappartement. Tijdens de werken kwamen de gasleidingen van het linker deel bloot te liggen. De staat van deze leidingen was slecht. De leidingen waren geroest en vertoonden lekken. Door veiligheidsredenen werd geopteerd om het gas af te sluiten.

De rechterzijde van het gebouw is echter nog steeds voorzien van gas. Echter is ook hier de kans op lekken groot. Omdat het gebouw binnen aanzienbare tijd een gaskeuring moet kunnen voorleggen voor de gemeente wordt ook hier geopteerd om de gasleidingen buiten dienst te nemen.

Stemming en bespreking.

### 8.6. Fietsrek op plaats driehoek struikgewas

Het stukje struikgewas op de koer is een verzamelplaats voor zand en allerhande afval. Dit zal vanaf heden meegenomen worden met het onderhoud van de koer. Echter werd gevraagd of hier geen fietsenrek kon geplaatst worden. Bespreking.

### 8.7. Meterlokaal

De deur van dit lokaal slaat hard toe. Voorstel om deze deur te vervangen met een branddeur (noodzaak) en een stillere pomp?

In het lokaal eveneens overgaan tot het plaatsen van verlichting met bewegingssensor. Bespreking.

## 8.8. Renovatie voor- en achtergevel

Raming ABG Voorgevel:  
€ 414.500

Raming ABG Achtergevel:  
- Gevelafwerking in crepi : €247.500  
- Basisherstel : €229.000

## 8.9. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkooprecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

\* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

\* Privatief (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Las Vegas werd nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

## 9. Mededelingen

- Kelder 18 wordt verhuurd met een huurcontract aan het kelderappartement
- De koer achter het gebouw wordt 2x per jaar onderhouden en ontdaan van onkruid. Dit eens in het voorjaar en eens in het najaar.
- Vochtprobleem in de linkse koker zou verholpen zijn.

## 10. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO?

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

## 12. Slot

Afsluiten van de algemene vergadering met het ondertekenen van het syndicuscontract, notulen en eigenaarslijst.

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,

Charissa Delys



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