

21/11/2020

## 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 21/11/2020 van 10h00 tot 12h50  
op locatie ZOOM

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	847,00	11
	waren vertegenwoordigd	62,00	1
	waren afwezig	291,00	5
	<b>totaal</b>	<b>1200,00</b>	<b>17</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr. Bart Knaeps  
Stemopnemer : Dhr. Filip Van den Broeck  
Secretaris : Mevr. Charissa Delys

### 2. Geldigheid van de vergadering

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

### 3. Verslag van de vergadering van 23/11/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
Alle punten hier besproken werden aangepakt en afgesloten.

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

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

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

Afrekeningen A1, over de periode 01/10/2019-30/09/2020, werden nagezien door Dhr. Poncin op afstand. De rekeningen dient hij nog te bekijken, de afrekening werd goedgekeurd.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris wordt Dhr. Danny De Marrez.

De voorschotten zullen in het komende jaar in februari en juni worden opgevraagd met een bedrag van €10 per 1000st aandeel.

Het reservefonds zal het komende boekjaar €6 per 1000st aandeel bedragen.

### 6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom neemt afscheid van Dhr. André Poncin en dankt hem voor zijn diensten. De raad bestaat vanaf heden uit: Mevr. L. Van Gucht, Dhr. B. Knaeps, Dhr. H. Seynaeve en Dhr. F. Van den Broeck.

## 7. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 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 warm water er in het appartement komt en hoeveel er weer buiten komt, om zo een preciese meting te verkrijgen.

De vergadering beslist om voor de offerte van SPM en Deconinck te gaan. De aanwezige stemmen werden als het volgt verdeeld:

- SPM+ Deconinck: **8 stemmen voor**
- Lefevre : **Nihil**
- Vanbilloen: **2 stemmen voor**

De syndicus zal de gekozen firma aanschrijven en vragen om dit werk voor februari uit te voeren.

*U ontvangt bij dit verslag eveneens uw persoonlijke code om via internet uw warmteverbruik te controleren.*

*De plaatsing van de nieuwe meters is voorzien voor half januari.*

### 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.

Op 20/11 was er een samenkomst met de syndicus, Van Heule en ABG. Hier werden enkele punten besproken en gevraagd om dit in orde te brengen. Door het aangetekend schrijven dat Van Heule van de syndicus mocht ontvangen komt er nu een keuringsbedrijf (IRS) om de dakwerken te keuren. Deze keuring vindt plaats op 27/11/2020. Mevr. L. Van Gucht, Dhr. E. Wilssens en Dhr. H. Seynaeve zullen hierbij proberen aanwezig te zijn.

De voorlopige oplevering zal later plaatsvinden.

### 8.3. TV/internet

Het kabelnetwerk in het gebouw is verouderd waardoor het niet geschikt is voor de diensten die momenteel op de kabel worden aangeboden. Eveneens zijn er geregeld problemen met wegvallend signaal. Het dient bijgevolg vernieuwd te worden. Er wordt beslist om over te gaan tot vernieuwing van het netwerk.

Als na vernieuwing, 30% (ca 6 eigenaars) van de appartementen, inschrijft op een internet abonnement bij Telenet, dan is Telenet bereid om de kosten van deze vernieuwing te dragen. Indien niet, dan zijn de kosten van aanpassing lastens de VME.

Geheel vrijblijvend omdat het een privatieve materie betreft - elke eigenaar zal trouwens individueel door Telenet worden gecontacteerd - wordt gevraagd wie bereid is om een internet abonnement bij Telenet te onderschrijven. Voorlopig geven 5 eigenaars aan bereid te zijn dit te doen.

### 8.4. Inbraak kelder februari 2020

In de nacht van 05/02 op 06/02 werd er ingebroken in de kelder. Dit berokkende heel wat schade aan de deuren. Dhr. Willsens en Dhr. Seynaeve zullen de kelderdeuren herstellen met het geld van de verzekering. Zij zullen een ijzeren plaat aanbrengen, mogelijks nieuw handvat en waar nodig de sloten vernieuwen.

Hiervoor is het noodzakelijk dat alle eigenaars een sleutel van hun kelder voor 5/12 bij Dhr. Wilssens of Dhr. Seynaeve afgeven, of bij de syndicus afgegeven. Dit voor 05/12. Zo kunnen zij tegen eind 2020 de deuren herstellen.

## 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. Omdat het gebouw binnen aanzienbare tijd een gaskeuring moet kunnen voorleggen voor de gemeente wordt ook hier geopteerd om **alle** gasleidingen, m.u.v. de CV-installatie die in de kelder staat, buiten dienst te nemen.

De vergadering is **unaniem** akkoord om de nog bestaande privatieve gasleidingen te elimineren. Alle eigenaars aan de 01 zijde worden verzocht om het nodige te doen voor de zomer van 2021. U kan bij een elektricien ten rade gaan voor de omvorming/vernieuwing van uw fornuis, boiler en andere gasgestuurde voorzieningen. De keuze van elektriciens staat u volledig vrij. Volgende twee namen kunnen wij u meegeven voor het geval u niet weet bij wie u terecht kan:

- F. Dedoelder, 0495/66.94.66, info@drenovatie.be
- ElektroPower, 0472/86.05.79, info@elektropower.be

In juni zal Fluvius worden verzocht om alle gasmeters te verwijderen. Indien u de nodige werken heeft uitgevoerd geeft u de syndicus een seintje. Hoe sneller een gaskeuring mogelijk is, hoe beter.

## 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, dat twee maal per jaar zal plaatsvinden.

Omdat het voorjaar nog ver af is, zullen Dhr. Wilssens en Dhr. Seynaeve het zand al eens verwijderen en wat aanpassingen maken. Verder zal aan het onderhoudsteam worden gevraagd om zeker het zand te verwijderen met respect voor de rozenbottels.

De gang naar de achterdeur wordt door de gewone onderhoudsfirma meegenomen, maar dit is en blijft een eindbestemming van alle afval en zand dat de wind met zich meebrengt.

## 8.7. Meterlokaal

De vergadering beslist om de toegangsdeur van het meterlokaal te vervangen door een branddeur met een pomp. Eveneens zal worden gevraagd om de verlichting hier te vervangen door verlichting met bewegingssensor; mogelijks kunnen we dit samen laten uitvoeren met de beslissing van punt 8.9.

## 8.8. Renovatie voor- en achtergevel

Door de problemen die zich nu voordoen met de dakrenovatie, zal de syndicus met het lastenboek enkele aannemers aanschrijven. Zij zullen gevraagd worden naar hun prijs en mening.

## 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.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om voor de gemeenschappelijke delen werken uit te voeren na offerte. Volgende punten worden aangepakt:

- Noodverlichting, mogelijks ingebracht in nieuwe verlichting. Dit zal aan een elektricien worden gevraagd die ook voor een elektrische keuring van de gemene delen zal zorgen.
- Noodsignalisatie, rookmelders, brandblussers en andere signalisatie. ACS om offerte vragen.
- Na het verwijderen van de privatieve gasinstallatie zal de gasinstallatie voor de CV-ketel worden gekeurd.

Ook al zijn brandwerende deuren privaat, de syndicus zal een offerte opvragen bij de firma Braem voor het gemeenschappelijk vernieuwen van de deuren die nodig zijn. Ook de kelderdeuren (meterlokaal, doorgang kelder, chauffagelokaal) zullen aan hem gevraagd worden.

Alle eigenaars moeten zelf instaan voor volgende punten:

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- Keuring van hun elektrische installatie.
- Plaatsen van brandwerende inkomdeur (supra.)

## 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)

Het RIO werd goedgekeurd zoals deze nu is. Aanpassingen kunnen op de volgende AV worden doorgevoerd.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- 2de inkomdeur: de deur slaat erg hard toe. Dhr. Wilssens zal navragen of er een mogelijkheid is om een zachtere pomp te plaatsen. Eveneens zal er tegen 2021 een offerte worden opgevraagd voor het vernieuwen van deze deur.
- De algemene vergadering volgend jaar gaat door op 20/11/2021. Indien u punten heeft voor de agenda gelieve ze voor 15/11/2021 aan de syndicus door te geven.
- Een regeling met 0602, i.v.m. hun verwarmingsverbruik 2017, werd getroffen en goedgekeurd. De firma Keirsebilck zal gevraagd worden om de schade te herstellen.

## 12. Slot

De vergadering geeft de raad volmacht voor het ondertekenen van het syndicuscontract, notulen en eigenaarslijst.

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 21/12/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 21/03/2021

voor de syndicus, Charissa Delys

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.