

30/10/2023

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

nodigt u vriendelijk uit op een algemene eigenaarsvergadering  
die zal plaats hebben op zaterdag 18/11/2023 om 09h00 (einde voorzien 11h45)  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**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 19/11/2022**

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

**4. Verslag van de bijzondere vergadering van 31/03/2023**

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

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

Afrekening A4, over de periode 01/10/2022 - 30/09/2023.

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.

- 5.1. verslag van de rekeningcommissaris.
- 5.2. bespreking inkomsten en uitgaven boekjaar 10/22-9/23.
- 5.3. schuldvorderingen
- 5.4. balans
- 5.5. goedkeuring afrekening
- 5.6. kwijting

**6. Begroting periode 10/23-9/24, gewone en buitengewone uitgaven**

Voorstel begroting gewone kosten :

- 24.000 euro (20 euro per aandeel) op te vragen eind febr 24
- 24.000 euro op te vragen eind juni 24

Voor het reservefonds per 30/9, opgenomen in de jaarafrekening, 24.000 euro in te brengen. Dit is een verdubbeling omwille van de nakende renovatie van de gevels.

## 7. Raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris

- Herbenoeming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat momenteel uit de heren Henk Seynave (0202), Filip Van Den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502).
- Aanstelling van de rekeningcommissaris.

## 8. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

## 9. Gas apt 0501

Naar aanleiding van een lek in apt -001 werden in 2020 alle leidingen van de linkerzijde van het gebouw vernieuwd. Omwille van redenen van veiligheid en steeds strenger wordende voorschriften voor rookgasafvoeren stemden alle eigenaars van die zijde ermee in om het gas te elimineren. In 2021 werd, om diezelfde reden, beslist om ook aan de rechterkant alle gas te elimineren. Eén eigenaar was toen niet akkoord : 0501. En dus is er in het gebouw nog één appartement voorzien van een individuele gasaansluiting.

Om enige garantie voor de veiligheid te hebben is nodig :

- Een keuringsattest voor de (individuele) gasleiding : afgeleverd.
- Is de rookgasafvoer in orde en reglementair ?

## 10. Brandveiligheid gebouw

Suggesties ter verbetering?

## 11. 0601 achterterras, infiltraties

Een nieuwe betegeling zou geplaatst worden.

In het licht van de nakende renovatie is dit echter een zinloze kost. Het is ook nog maar de vraag of dit het probleem zou oplossen.

Belangrijker is dat betrokken eigenaar zijn terras naar behoren onderhoudt en vooral de afvoeren vrij houdt.

## 12. Isolatie verwarmingsleidingen

Een betere isolatie van de leidingen is mogelijk in het stooklokaal maar zeer moeilijk te realiseren in de koker naast de lift. Bespreking.

## 13. Lift, risicoanalyse 2023 - modernisatie

De 15-jaarlijkse risicoanalyse op de lift werd dit jaar uitgevoerd.

Die noopt tot een modernisatie waarvoor Kone een voostel opmaakte. Prijs : 8.700 euro.

Bespreking en beslissing.

Daarnaast maakte Vincotte in het laatste keuringsverslag enkele opmerkingen waaraan vrij dringend gevolg aan gegeven moet worden.

## 14. Palierverslichting

De paliersverlichting is geautomatiseerd maar blijkt te gevoelig te zijn ; Ze detecteert ook beweging achter de appartementsdeuren.

## 15. Identificatie van de tellers elektriciteit en water

Een verzoek tot optimalisering.

## 16. Bellenpaneel inkom fatsoeneren

Een voorstel om enkel het appartementsnummer op de bel te zetten en een namenlijst die naar het appartement verwijst in een afzonderlijk advalvastkastje ernaast te zetten.

## 17. Ophaling van het vuilnis

Het vuilnis wordt achteraan het gebouw in de Distellaan geplaatst.  
Daar is het echter vaak een prooi voor meeuwen.  
Oplossingen ?

## 18. Renovatie van de gevels

Op 31/3/23 werd met 61% meerderheid beslist om de voor- en de achtergevel tegelijkertijd te renoveren. Architectenatelier Vyvey werd gelast tot de opmaak van een lastenboek dat op deze vergadering voorgesteld zal worden. De documenten hiertoe worden gepubliceerd op de webpagina van het gebouw zodra ze beschikbaar zijn.

De architect zal op de vergadering het lastenboek ontwerp toelichten.

Zonder vervanging van alle ramen (behalve die van de zevende verdieping) kan deze renovatie niet uitgevoerd worden. Niet alleen voor een garantie op waterdichtheid is dit noodzakelijk, maar ook voor het esthetische aspect van de vernieuwing.

Op de bijzondere vergadering van 31/3 werd dit bij de eigenaars afgetoetst. Eén eigenaar was hiertoe niet bereid. De syndicus meldt dat hiervoor art 3.88 § 1.1.d. van de wet op mede-eigendom (\*) ingeroepen kan worden. Een andere eigenaar was niet aanwezig maar had een volmacht gegeven. De volmachtdrager had zich voor die vraag onthouden.

Te beslissen :

- \* Goedkeuring, evnt na aanpassingen, van het lastenboek.
- \* Herbevraging vernieuwing van de ramen voorgevel
- \* Wanneer de werken uit te voeren ? Eerder was bepaald te starten vanaf sept 24.
- \* Oprichting van een technisch comité van een beperkt aantal eigenaars met als opzicht van naderbij opvolgen van de renovatie.
- \* Financiering van de werken. Een versnelde versterking van het reservefonds is momenteel het meest aangewezen.

*(\*) De algemene vergadering beslist bij meerderheid van 2/3 van de stemmen... met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privaatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.*

*Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.*

## 19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* Datum volgende vergadering. Normaal zaterdag 16/11/2024.
- \* Eventuele agendapunten voor de volgende vergadering.

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,  
Alexandra Van den Bossche



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.