

19/11/2023

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 18/11/2023 van 09h00 tot 13h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	875,00	12
	waren vertegenwoordigd	62,00	1
	waren afwezig	263,00	4
	totaal	1200,00	17

1. Samenstelling bureau

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

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 19/11/2022

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
De beslissing betreffende het schilderen van de nieuwe branddeuren werd uitgevoerd en afgesloten.

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

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
De beslissing betreffende het stopzetten van de procedure VME versus HDI werd uitgevoerd en afgesloten.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

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

- 5.1. De rekeningcommissaris, Danny De Marrez, brengt mondeling verslag van de rekeningcontrole
- 5.2. bespreking inkomsten en uitgaven boekjaar 10/22-9/23 : geen specifieke vermeldingen.
- 5.3. Er zijn geen abnormale schuldvorderingen.
- 5.4. Balans : geen bemerkings
- 5.5. Vergadering keurt A4 (1/10/22-30/9/23) unaniem goed...
- 5.6. ... en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

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

De vergadering neemt het voorstel voor de begroting van de gewone kosten aan en bepaalt

- 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 30/9/24 een bijdrage van 24.000 euro in te brengen.

7. Raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris

- De mandaten van Henk Seynave (0202), Filip Van Den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502) worden verlengd
- Danny De Marrez blijft rekeningcommissaris.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Iemand merkt op dat er in het reglement verwezen wordt naar het nummeren van fietsen terwijl er in het gebouw geen fietsen mogen geplaatst worden.

Vuilniszakken : Soms zijn er te weinig zakken. Het telefoonnummer van de verantwoordelijke (Alain De Coene - 0486/83.12.12) zal in het vuilnislokaal worden geafficheerd zodat hij bij een tekort aan zakken kan gecontacteerd worden.

9. Gas apt 0501

Een keuringsattest voor de gasleiding van 0501 werd afgeleverd.

Een onderhoudsattest van de ketel dient nog gevraagd te worden. Onderhoud van een CV-ketel op aardgas is een tweejaarlijkse verplichting.

10. Brandveiligheid gebouw

Keuringsattest centrale gasinstallatie dient nog aangevraagd te worden (Syndicus). Dit hangt af van het resultaat van punt 9.

11. 0601 achterterras, infiltraties

In het licht van de toekomstige gevelrenovaties zal dit probleem opgelost worden.

De eigenaar van 0701 wordt gevraagd om regelmatig de regenwaterafvoer van het terras te controleren.

12. Isolatie verwarmingsleidingen

Na overleg wordt besloten om bijkomende isolatie te combineren met een vernieuwing van de verwarmingsleidingen (kelder en beide kokers).

De vraag is of dit mee kan geïntegreerd worden in de bouwwerken van de gevelrenovatie. Te vragen aan Vyvey (Syndicus).

13. Lift, risicoanalyse 2023 - modernisatie

Op 27/4/2023 werd een risicoanalyse uitgevoerd. De vorige waarvoor op 19/11/2013 een regularisatieattest werd afgeleverd dateert van 15/12/2005.

Een nieuwe modernisatie is bijgevolg aan de orde. Kone maakte hiervoor een voorstel op. Prijs : 8.700 euro.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om dit te analyseren en een beslissing te nemen.

De laatste keuringsverslag meldden enkele kleine inbreuken die nog steeds niet zijn opgelost. De Syndicus zal hiervoor bij Kone aandringen op een oplossing.

14. Palierverslichting

De palierverslichting is geautomatiseerd maar blijkt te gevoelig te zijn ; ze detecteert ook beweging achter de appartementsdeuren. Dit is evenwel niet oplosbaar.

15. Identificatie van de tellers elektriciteit en water

De identificatie is inmiddels gebeurd maar de plaatjes komen los. Te herbevestigen (Syndicus).

16. Bellenpaneel inkom fatsoeneren

Het voorstel om enkel het appartementsnummer op de bel te zetten en een namenlijst die naar het appartement verwijst in een afzonderlijk advalvaskastje ernaast te zetten wordt aangenomen.

Tevens zijn ook de brievenbussen te fatsoeneren. Opnemen in de gevelrenovatie ? Syndicus contacteert Vyvey.

17. Ophaling van het vuilnis

Verskillende mogelijkheden worden besproken : bak, kooi, paal,... Alle hebben ook nadelen.
Na overleg wordt besloten hiervoor niets specifiek te doen.

18. Renovatie van de gevels

Paul Hermans geeft toelichting bij het voorliggend ontwerp van de energetische renovatie waartoe de bijzondere vergadering van 31/3/2023 heeft beslist.

Omdat enkele details hiervan nog onbekend zijn, is dan ook nog geen lastenboek klaar.

Enkele krachtlijnen die de opmaak ervan mogelijk maken worden besproken :

- Achtergevel : een keuze is mogelijk voor behoud van de terrasmuren of wegname ervan. Er zijn drie balkons die middels ramen zijn afgesloten. Betrokken eigenaars wensen dit zo te houden.
- Voorgevel ter hoogte van apt -001 : Het verdichten van de muur onder de zeedijk is noodzakelijk omdat betrokken appartement last heeft van vocht.
- Een energetische renovatie van de voorgevel vereist een vervanging van het schrijnwerk van de appartementen van de eerste tot en met de zesde verdieping. Hierzonder is het niet mogelijk om een isolatiedeken te plaatsen. Daarenboven dient ook rekening gehouden te worden met de verplichte afstand van één meter tussen twee boven elkaar geplaatste ramen. Hierdoor dient elk raam zo'n 12 cm boven het vloerniveau te worden geplaatst.
- Nieuw schrijnwerk kan in PVC of aluminium. De architect deelt mee een voorkeur te hebben voor aluminium omdat deze fijnere profielen hebben. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met het feit dat de nieuwe ramen van ventilatioosters voorzien zullen moeten worden.

Aansluitend worden volgende beslissingen met unanimité genomen :

- Kleuren voorgevel : schrijnwerk in aluminiumkleur, balustrades in zo fijn mogelijke spijlen, eveneens in aluminium kleur. De optie PVC (maar dan in witte kleur) is te voorzien.
- Achtergevel : keuze-optie voorzien : behoud van muurtjes of afbraak ervan. Betrokken eigenaars kunnen dan later nog beslissen.
- Rolluiken aan de voorgevel blijven behouden. Het smalle rolluikje aan de zijkant wordt geëlimineerd.
- Start van de werken bij voorkeur september 2024. Indien (voor een vrije keuze van aannemer) niet meer mogelijk, dan september 2025.

De verplichting tot vervanging van het schrijnwerk aan de voorgevel wordt niet gedeeld door twee eigenaars : Dansercourt, bij volmacht en Poncin. De Syndicus roept de toepassing van art 3.88 §1.1. van de wet op mede-eigendom in. Die meldt dat de vergadering met een meerderheid van 2/3 van de stemmen, mits een bijzondere motivering - zie hiervoor - kan beslissen over werken aan bepaalde private delen - hier de ramen van de woonkamer - die door de VME zullen worden uitgevoerd terwijl de kosten hiervan private blijven. Er wordt nominatief gestemd (op de aanwezigheidslijst) met toepassing voor alle appartementen van gelijkvloers tot en met verdieping 6.

Dit is het resultaat :

- Stemmen voor : 11 eigenaars, met 793 aandelen, of 85 %
- Stemmen tegen : 2 eigenaars (Dansercour en Poncin), met 144 aandelen (15%)
- Niemand onthoudt zich.

Besluit : Vervanging van het schrijnwerk van deze appartementen zal in de renovatie worden geïntegreerd.

19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Datum volgende vergadering. Normaal zaterdag 16/11/2024.
- * Punten voor de dagorde volgende vergadering voor 18/10/2024.
- * De nachtstand van de verwarming is na te zien. Er zou geen verwarming meer zijn tussen 22h00 en 07h00.

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 19/12/2023

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 18/03/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré C.O.V.



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