

# VME LAS VEGAS ALGEMENE VERGADERING

## ACP LAS VEGAS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

15 NOVEMBER 2025 – 14u00

15 NOVEMBRE 2025 – 14h00

Resto St. James



## **01. Samenstelling bureau**

1. Benoeming voorzitter => dhr. Bart Knaeps?
2. Benoeming stemopnemer => dhr. F. Van den Broeck?
3. Benoeming secretaris => syndicus

## **01. Composition du bureau**

1. Nomination du président => M. Bart Knaeps?
2. Nomination de l'enregistreur => M. F. Van den Broeck?
3. Nomination du secrétaire => syndic

## 02. Geldigheid van de vergadering

1. # mede-eigenaars of vertegenwoordigers  $> 8,5$   
en # quotiteiten  $> 600$  ( $1/2 * 1200$ )?
2. # quotiteiten  $> 900$  ( $3/4 * 1200$ )?

## 02. Validité de l'assemblée

1. # copropriétaires ou représentants  $> 8,5$   
et # quotités  $> 600$  ( $1/2 * 1200$ )?
2. # quotités  $> 900$  ( $3/4 * 1200$ )?

### **03. Verslag van de AV van 16/11/2024**

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

### **03. Rapport de l' ACP du 16/11/2024**

1. Commentaires, ajouts au rapport
2. Mise en oeuvre des décisions

## **04. Verslag van de BAV van 17/05/2025**

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

## **04. Rapport de l' ACP du 17/05/2025**

1. Commentaires, ajouts au rapport
2. Mise en oeuvre des décisions

**04.2. Uitvoering van de beslissingen van 17/05/2025**

**04.2. Mise en œuvre des décisions du 17/05/2025**

## 04.2.1. Waterinfiltratie terras app 701 => app 601

Voorstel: *renovatiewerken afwachten*

*terras opkuisen + waterafvoer nakijken (door eigenaar app 701)*

*MAAR, dringende interventie door Syndicus op 11/03/25 omwille van schimmelvorming in slaapkamer; tijdelijke oplossing!*

*Kosten opkuis: app 701*

*Kosten schilderen met Rubson: gemeenschap*

**=> LOPENDE**

## 04.2.1. Infiltration d'eau terrasse apt 701 => apt 601

Proposition : *attendre les travaux de rénovation*

*nettoyer la terrasse + vérifier l'évacuation de l'eau (par le propriétaire apt 701)*

*MAIS, intervention urgente du Syndic suite à formation de moisissure dans la chambre; solution temporaire!*

*Frais de nettoyage : apt 701*

*Frais de la peinture avec Rubson : communauté*

**=> EN COURS**

## *04.2.2. Vernieuwen en isoleren van de leidingen*

- a. Leidingen in de kelder zijn geïsoleerd met asbesthoudend materiaal
- b. Leidingen in de verticale kokers zijn NIET geïsoleerd
- c. Vervanging van de isolatie is momenteel niet aan de orde
- d. Beslissing: deze vervanging combineren met een algehele vernieuwing van het leidingnet

**=> IN DE WACHT**

## *04.2.2. Renouveler et isoler les canalisations*

- a. Les tuyaux du sous-sol sont isolés avec un matériau contenant de l'amiante
- b. Les tuyaux dans les conduits verticaux NE sont PAS isolés
- c. Le remplacement de l'isolation n'est actuellement pas une option
- d. Décision: combiner ce remplacement avec un renouvellement complet du réseau de canalisations

**=> EN ATTENTE**

### *04.2.3. Elektriciteits- en watermeters beter identificeren*

Syndicus heeft het nodige gedaan maar etiketten komen los.

Te herbevestigen door syndicus.

**=> LOPENDE**

### *04.2.3. Mieux identifier les compteurs d'électricité et d'eau*

Syndic a fait le nécessaire mais les étiquettes se détachent.

A rattacher par le syndic.

**=> EN COURS**

## 04.2.4. Asbestattest

- a. Voor de gemene delen
- b. Vanaf 1/05/2025
- c. Syndicus doet het nodige

=> **LOPENDE**

## 04.2.4. Test certificat amiante

- a. Pour les parties communes
- b. A partir du 1/05/2025
- c. Le Syndic fait le nécessaire

=> **EN COURS**

## 04.2.5. Vernieuwen van inkomdeuren

- a. Samen met renovatieproject (eerste inkomdeur, achterdeur niet)
- b. De tweede inkomdeur wordt wel vernieuwd
- c. Raad krijgt volmacht voor uitwerking ervan
- d. Architect maakt een 'moodboard' tegen BAV 17/05

=> **LOPENDE**

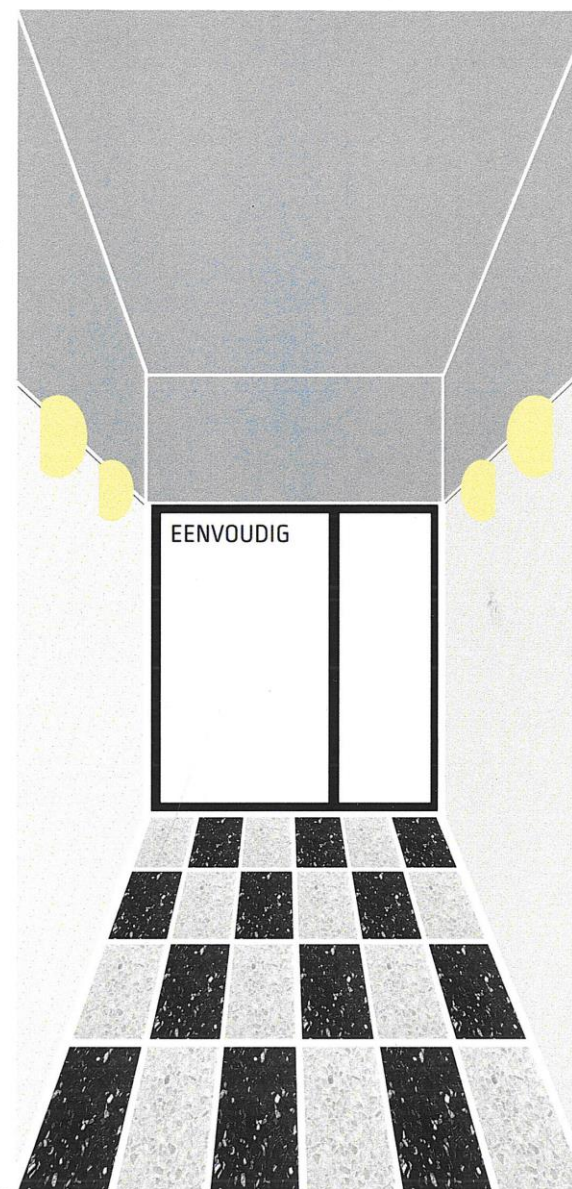
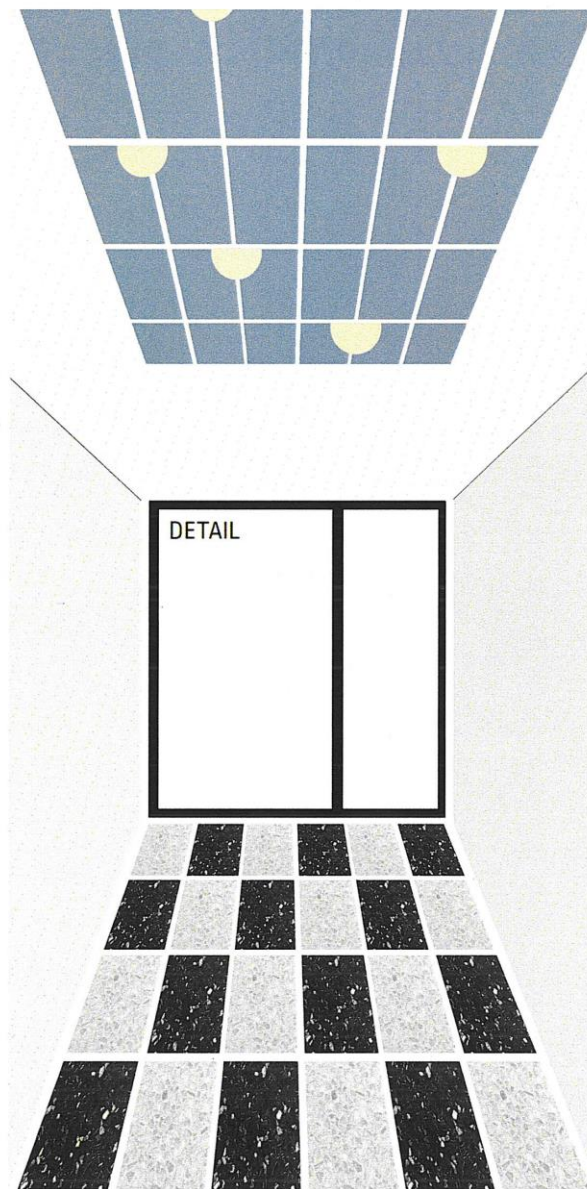
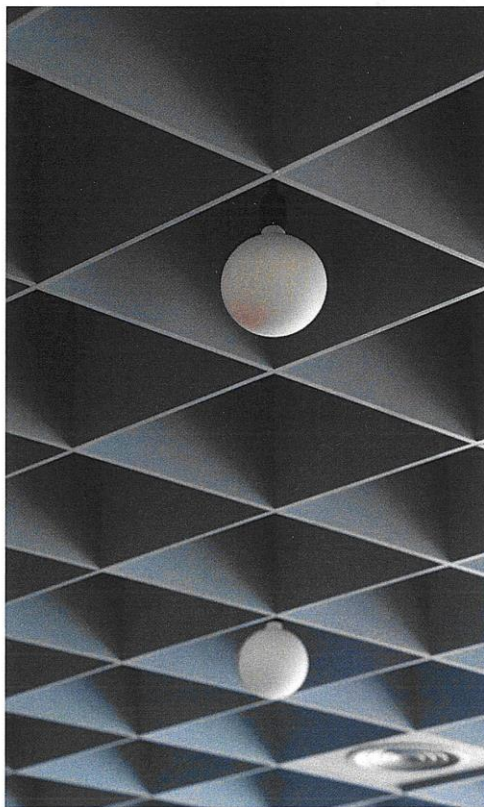
## 04.2.5. Renouveler les portes d'entrée

- a. Avec le projet de rénovation (première porte d'entrée, pas la porte arrièrèz)
- b. La deuxième porte d'entrée, elle sera remplacée
- c. Le Conseil est habilité à le mettre en oeuvre
- d. L'architecte prépare un 'moodboard' pour le AGE du 17/05

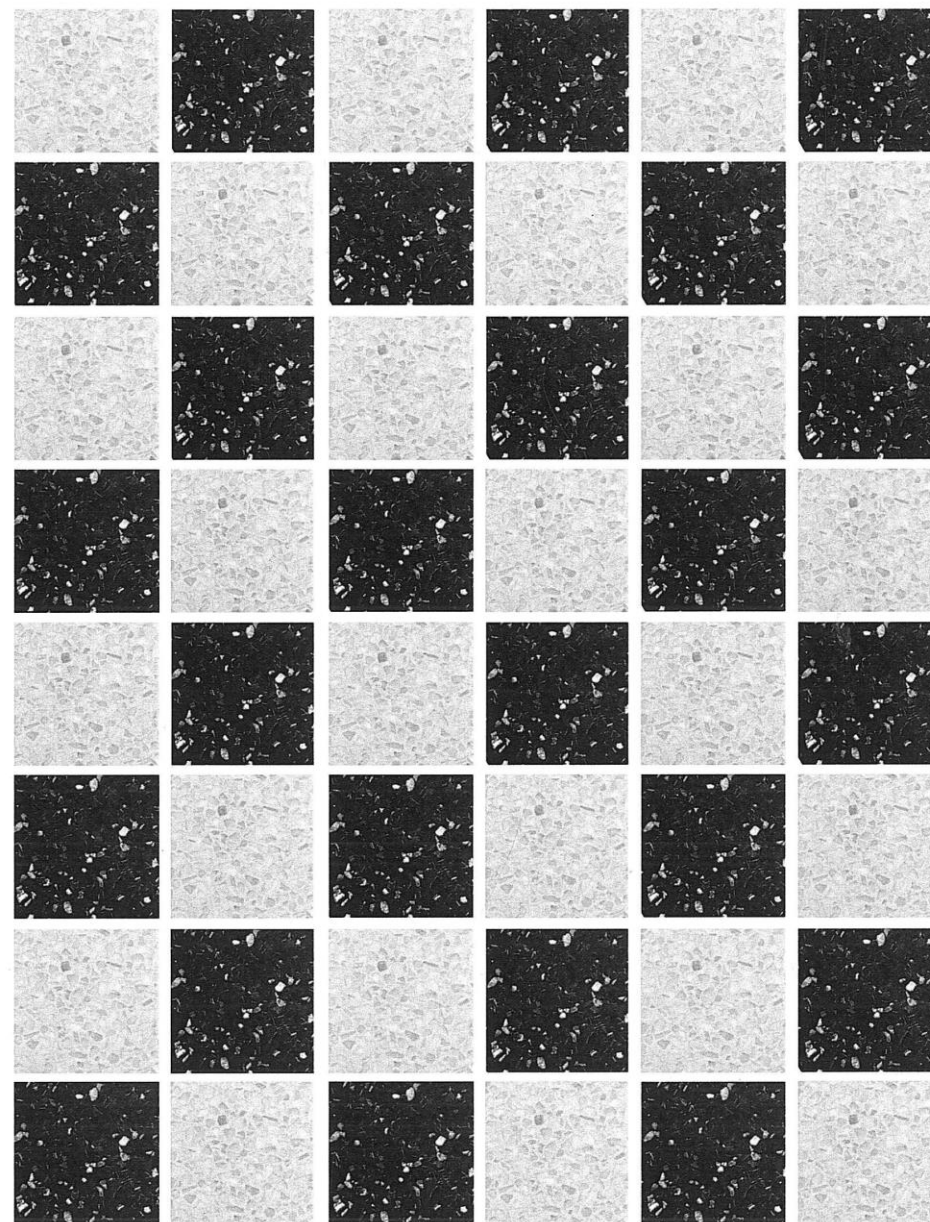
=> **EN COURS**

# ART-DECO

PLAFOND LAGER DOOR KLEUR  
BLAUW REFEREERD NAAR DE ZEE



VLOER BEHOUDEN  
|  
SUBTIELE INGREPEN



# BESTAAND

DEURGEHEEL VERNIEUWEN

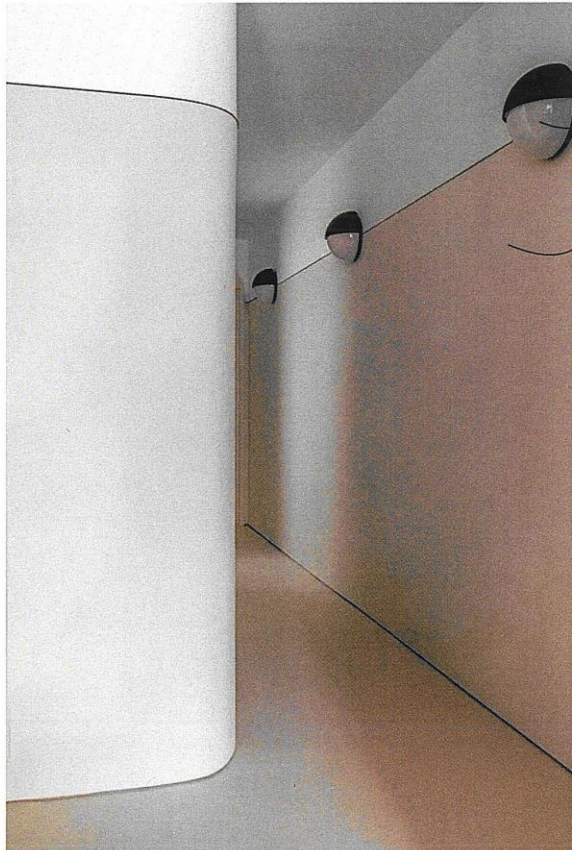


HOOG PLAFOND  $\times$  SMALLE RUIMTE  
VISUEEL VERLAGEN D.M.V. KLEUR

BRIEVENBUS VERNIEUWEN

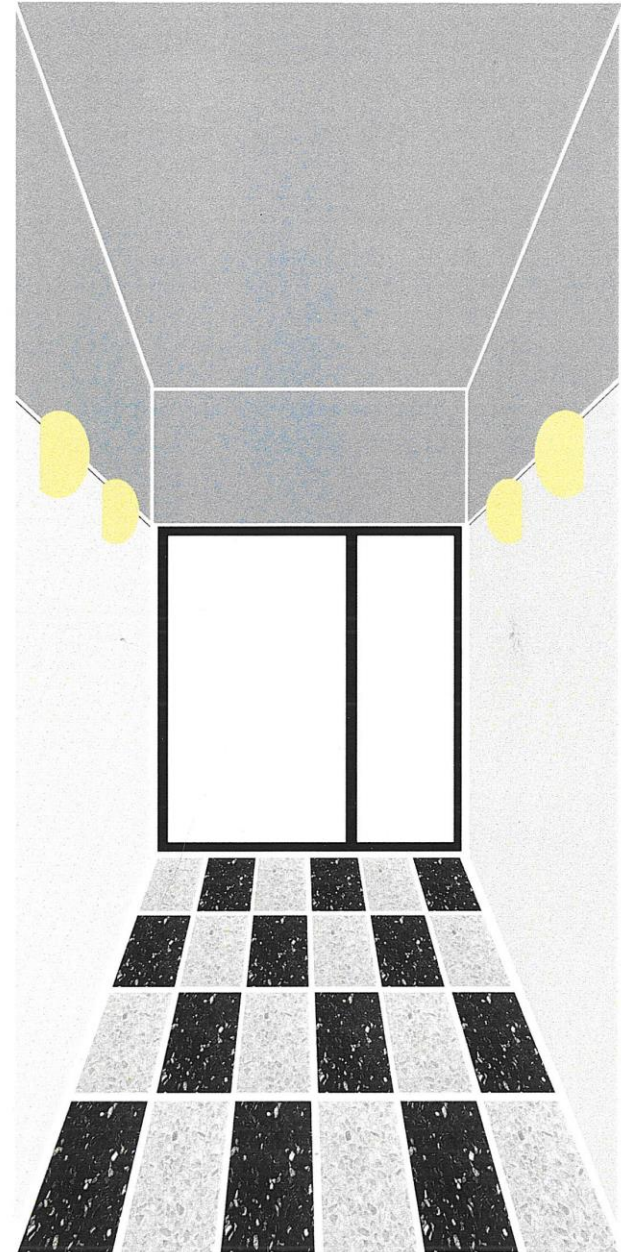
STOOTWAND TOT DEURHOOGTE

# ART-DECO



VERLICHTING UITLIJNEN

STOOTWAND TOT DEURHOOGTE  
IN KLEURTINT WIT BESTAANDE TEGEL



## *04.2.6. Vernieuwen van brievenbussen*

- a. Samen met renovatieproject
- b. Raad krijgt volmacht voor uitwerking ervan
- c. Kluisjes voor sleutels plaatsen (uniform karakter)
- d. Architect maakt een 'moodboard' tegen BAV 17/05

**=> *LOPENDE***

## *04.2.6. Renouveler les boîtes aux lettres*

- a. Avec le projet de rénovation
- b. Le Conseil est habilité à le mettre en oeuvre
- c. Placement de coffres à clés (caractère uniforme)
- d. L'architecte prépare un 'moodboard' pour le AGE du 17/05

**=> *EN COURS***

## *04.2.7. Renovatie van de gevels (voor, achter en zij)*

- 1. Toewijzing*
- 2. Kostenverdeling, principe*
- 3. Financiering*
- 4. Enquêtes*

## *04.2.7. Rénovation des façades (avant, arrière et latérale)*

- 1. Allocation*
- 2. Partage des coûts, principe*
- 3. Financement*
- 4. Enquêtes*

### *04.2.7.1. Renovatie van de gevels – toewijzing*

- a. Wie? BRAET
- b. Bedrag? **€ 1.086.160,94 (excl. 6% BTW)**  
**(+ € 68.696,44 (excl. 21% BTW) voor Vyvey)**
- c. Wanneer? **01/09/26 – 30/06/27**

### *04.2.7.1. Rénovation des façades – attribution*

- a. Qui ? BRAET
- b. Montant? **€ 1.086.160,94 (excl. 6% TVA)**  
**(+ € 68.696,44 (excl. 21% TVA) pour Vyvey)**
- c. Quand ? **01/09/26 – 30/06/27**

## *04.2.7.2. Renovatie van de gevels – kostenverdeling, principe*

- a. Privatieve kosten: buitenschrijnwerk, terrasbevloering (50/50) en balustrades
- b. Al de rest is gemeenschappelijk
- c. Verdeeltabel (Braet): zie webpagina LaPlage **(INDICATIEF)**
- d. Bijkomende enquête (zie punt 04.7.2.4.) zal invloed hebben op de verdeeltabel
- e. Privatieve kosten zullen niet privaat gefactureerd worden maar zullen worden opgenomen in de maandelijkse vorderingen ten aanzien van de VME

## *04.2.7.2. Rénovation des façades – partage des coûts, principe*

- a. Frais privés : menuiserie extérieure, revêtement de sol terrasse (50/50) et balustrades
- b. Tout le reste est commun
- c. Tableau de répartition (Braet) : voir page web de LaPlage **(INDICATIF)**
- d. Enquête supplémentaire (voir point 04.7.2.4.) influencera le tableau de répartition
- e. Les frais privés ne seront pas facturés de manière privée mais seront inclus dans les réclamations mensuelles contre le ACP

### *04.7.2.3. Renovatie van de gevels – financiering*

- a. Reservefonds wordt niet aangewend.
- b. Financiering via 3 opvragingen : **JUN 26**, **OKT 26** en **FEB 27**
- c. Eindafrekening : **JUL 27**
- d. Lening? => privatief

### *04.7.2.3. Rénovation des façades – financement*

- a. Le fonds de réserve n'est pas utilisé.
- b. Financement via 3 retraits: **JUN 26**, **OKT 26** et **FEB 27**
- c. Décompte final: **JUL 27**
- d. Prêt? => privatif

*04.7.2.4. Gevelrenovatie: enquêtes*

*04.7.2.4. Rénovation des façades : enquêtes*

#### 04.7.2.4.1. Nieuw inbouwrolluik

- a. JA : 001, 002, 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602,
- b. NVT : -001, 701, 702,

#### 04.7.2.4.1. Nouveau volet roulant intégré

- a. OUI : 001, 002, 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602,
- b. Sans objet : -001, 701, 702,

## 04.7.2.4.2. Indeling inbouwrolluik

- a. 1 deel : 002, 102, 501, 601,
- b. 2 delen : 302\*,
- c. 3 delen : 001, 101, 201, 202, 301, 401, 402, 502, 602,
- d. NVT : -001, 701, 702,

*\*2 delen voorgevel (3/4 + 1/4 van venster)? => alles is mogelijk volgens architect*

## 04.7.2.4.2. Aménagement volet roulant intégré

- a. 1 partie : 002, 102, 501, 601,
- b. 2 parties : 302\*,
- c. 3 parties : 001, 101, 201, 202, 301, 401, 402, 502, 602,
- d. Sans objet : -001, 701, 702,

*\*façade avant en 2 parties (3/4 + 1/4 de la fenêtre) => tout est possible selon l'architect*

### 04.7.2.4.3. Nieuwe bergingsdeur

- a. JA : -001, 001, 301, 401, 602, 701,
- b. NEEN\* : 101, 102, 202, 302, 402, 502, 601,
- c. NVT : 002, 201, 501, 702,

\* Onder voorbehoud van mogelijkheid om bergingsdeur te hergebruiken

### 04.7.2.4.3. Nouvelle porte de rangement

- a. OUI : -001, 001, 301, 401, 602, 701,
- b. NON : 101, 102, 202, 302, 402, 502, 601,
- c. Sans objet : 002, 201, 501, 702,

\* Sous réserve de la possibilité de réutiliser la porte de rangement

#### 04.7.2.4.4. Nieuw buitenschrijnwerk achtergevel

- a. JA\* : 101, 401, 602, 701,
- b. NEEN : -001, 001, 002, 102, 201, 202, 301, 302, 402, 501, 502, 601,  
702,

*\* Nog geen prijs bekend*

#### 04.7.2.4.4. Nouvelle menuiserie extérieure en façade arrière

- a. OUI\* : 101, 401, 602, 701,
- b. NON : -001, 001, 002, 102, 201, 202, 301, 302, 402, 501, 502, 601,  
702,

*\* Pas de prix connu pour l'instant*

## 04.7.2.4.5. Uitvoering borstwering achtergevel

- a. Behoud/herstelling huidige muur : 001,
- b. Balustrade (cfr voorgevel) : 002, 101, 102, 202, 301, 302, 401, 402, 502, 601, 602, 701,
- c. NVT : -001, 201, 501, 702,

## 04.7.2.4.5. Exécution de parapet en façade arrière

- a. Conservation/restauration du mur actuel : 001,
- b. Balustrade (cf. façade avant) : 002, 101, 102, 202, 301, 302, 401, 402, 502, 601, 602, 701,
- c. Sans objet : -001, 201, 501, 702,

	Rubriek		PRIVATIEF	GEMEENSCH	TUSSENTOTAAL	BTW	KOSTEN ARCH	BTW ARCH	EINDTOTAAL	Vernieuwen schrijnwerk achtergevel	Vernieuwen tweede inkomdeur	Vernieuwen postbussen	EINDTOTAAL + EXTRA	OPVRAGING 1 JUN 26	OPVRAGING 2 OKT 26	OPVRAGING 3 FEB 27	AFREKENING JUL 27
		aand eel															
1	-001 + K01 (01A)	28	€ 2 726,69	€ 16 265,39	€ 18 992,08	€ 1 139,52	€ 1 582,59	€ 332,34	€ 22 046,54		€ -	€ -	€ 22 046,54	€ 7 500,00	€ 7 500,00	€ 7 500,00	€ -453,46
2	0001 + K03 (03B)	82	€ 27 706,51	€ 47 634,35	€ 75 340,85	€ 4 520,45	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 85 469,34		€ -	€ -	€ 85 469,34	€ 28 500,00	€ 28 500,00	€ 28 500,00	€ -30,66
3	0002 + K02 (02A)	82	€ 17 457,33	€ 47 634,35	€ 65 091,67	€ 3 905,50	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 74 605,21		€ -	€ -	€ 74 605,21	€ 25 000,00	€ 25 000,00	€ 25 000,00	€ -394,79
4	0101 + K05 (05B)	62	€ 24 646,37	€ 36 016,21	€ 60 662,58	€ 3 639,75	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 68 542,56		€ -	€ -	€ 68 542,56	€ 23 000,00	€ 23 000,00	€ 23 000,00	€ -457,44
5	0102 + K04 (04A)	82	€ 27 180,96	€ 47 634,35	€ 74 815,30	€ 4 488,92	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 84 912,26		€ -	€ -	€ 84 912,26	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ -137,74
6	0201 + K07 (07B)	62	€ 20 702,96	€ 36 016,21	€ 56 719,17	€ 3 403,15	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 64 362,55		€ -	€ -	€ 64 362,55	€ 21 500,00	€ 21 500,00	€ 21 500,00	€ -137,45
7	0202 + K06 (06A)	82	€ 27 180,96	€ 47 634,35	€ 74 815,30	€ 4 488,92	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 84 912,26		€ -	€ -	€ 84 912,26	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ -137,74
8	0301 + K09 (09B)	62	€ 26 795,15	€ 36 016,21	€ 62 811,36	€ 3 768,68	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 70 820,26		€ -	€ -	€ 70 820,26	€ 23 700,00	€ 23 700,00	€ 23 700,00	€ -279,74
9	0302 + K08 (08A)	82	€ 27 180,96	€ 47 634,35	€ 74 815,30	€ 4 488,92	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 84 912,26		€ -	€ -	€ 84 912,26	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ 28 350,00	€ -137,74
10	0401 + K11 (11B)	72	€ 28 468,45	€ 41 825,28	€ 70 293,73	€ 4 217,62	€ 4 069,53	€ 854,60	€ 79 435,49		€ -	€ -	€ 79 435,49	€ 26 500,00	€ 26 500,00	€ 26 500,00	€ -64,51
11	0402 + K10 (10A)	72	€ 24 992,28	€ 41 825,28	€ 66 817,56	€ 4 009,05	€ 4 069,53	€ 854,60	€ 75 750,75		€ -	€ -	€ 75 750,75	€ 25 350,00	€ 25 350,00	€ 25 350,00	€ -299,25
12	0501 + K13 (13B)	72	€ 20 763,99	€ 41 825,28	€ 62 589,27	€ 3 755,36	€ 4 069,53	€ 854,60	€ 71 268,75		€ -	€ -	€ 71 268,75	€ 23 850,00	€ 23 850,00	€ 23 850,00	€ -281,25
13	0502 + K12 (12A)	72	€ 24 992,28	€ 41 825,28	€ 66 817,56	€ 4 009,05	€ 4 069,53	€ 854,60	€ 75 750,75		€ -	€ -	€ 75 750,75	€ 25 350,00	€ 25 350,00	€ 25 350,00	€ -299,25
14	0601 + K15 (15B)	62	€ 25 026,02	€ 36 016,21	€ 61 042,24	€ 3 662,53	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 68 945,00		€ -	€ -	€ 68 945,00	€ 23 000,00	€ 23 000,00	€ 23 000,00	€ -55,00
15	0602 + K14 (14A)	82	€ 29 741,61	€ 47 634,35	€ 77 375,95	€ 4 642,56	€ 4 634,74	€ 973,30	€ 87 626,55		€ -	€ -	€ 87 626,55	€ 29 350,00	€ 29 350,00	€ 29 350,00	€ -423,45
16	0701 + K16 (16B)	62	€ 9 831,10	€ 36 016,21	€ 45 847,31	€ 2 750,84	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 52 838,37		€ -	€ -	€ 52 838,37	€ 17 700,00	€ 17 700,00	€ 17 700,00	€ -261,63
17	0702 + K17 (17A)	62	€ 1 889,04	€ 36 016,21	€ 37 905,25	€ 2 274,32	€ 3 504,32	€ 735,91	€ 44 419,79		€ -	€ -	€ 44 419,79	€ 14 850,00	€ 14 850,00	€ 14 850,00	€ -130,21
18	gar 1	5	€ 4,17	€ 2 904,53	€ 2 908,70	€ 174,52	€ 282,61	€ 59,35	€ 3 425,17		€ -	€ -	€ 3 425,17	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ -174,83
19	gar 2	5	€ 4,17	€ 2 904,53	€ 2 908,70	€ 174,52	€ 282,61	€ 59,35	€ 3 425,17		€ -	€ -	€ 3 425,17	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ -174,83
20	gar 3	5	€ 4,17	€ 2 904,53	€ 2 908,70	€ 174,52	€ 282,61	€ 59,35	€ 3 425,17		€ -	€ -	€ 3 425,17	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ -174,83
21	gar 4	5	€ 4,17	€ 2 904,53	€ 2 908,70	€ 174,52	€ 282,61	€ 59,35	€ 3 425,17		€ -	€ -	€ 3 425,17	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ 1 200,00	€ -174,83
		1200	€ 367 299,31	€ 697 087,99	€ 1 064 387,30	€ 63 863,24	€ 67 825,49	€ 14 243,35	€ 1 210 319,38		€ -	€ -	€ 1 210 319,38	€ 405 000,00	€ 405 000,00	€ 405 000,00	€ -4 680,62

# 05. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

1. Afrekening A6 (01/10/24 – 30/09/25)
2. Verslag van de rekencommissaris(sen), eventuele toelichting syndicus
3. Bespreking inkomsten en uitgaven voorbije boekjaar 01/10/24 – 30/09/25
4. Schuldvorderingen
5. Goedkeuring en kwijting van de rekeningen
6. Aanstelling van rekencommissaris(sen) voor het komende boekjaar

# 05. Vérification, approbation et décharge des comptes

1. Décompte A6 (01/10/24 – 30/09/25)
2. Rapport du (des) vérificateur(s) aux comptes, explication éventuelle par le syndic
3. Discussion des revenus et dépenses de l'année comptable précédente 01/10/24 – 30/09/25
4. Récupération des créances
5. Approbation et décharge des comptes
6. Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes pour l'année comptable à venir

## **06. Begroting periode 01/10/25 – 30/09/26**

1. Begroting gewone en buitengewone uitgaven
2. Reservefondos

## **06. Budget période 01/10/25 – 30/09/26**

1. Budget pour les dépenses normales et extraordinaires
2. Fonds de réserve

## 06.1. Begroting gewone en buitengewone uitgaven

1. Werkkapitaal 2025 = **€50.000,00** =>  $€50.000,00/1200 = €41,67/1000^{ste}$
2. Buitengewone uitgaven:
  - a. Forfait: **€8.000,00**
  - b. Renovatie van de gevels (zie punt 0.2.7.)
3. Werkingsfonds: **€10.000,00**
4. Nodig:  $€50.000,00 + €8.000,00 - €10.000,00 = €48.000,00$
5. Voorstel: 2 afbetalingen aan **€ 20/1000<sup>ste</sup> (€ 24.000,00)** + rest met afrekening
6. Datums: 02/2026, 06/2026 en rest met afrekening (09/2026)

## 06.1. Budget pour les dépenses normales et extraordinaires

1. Budget annuel 2025 = **€50.000,00** =>  $€50.000,00/1200 = €41,67/1000^{ième}$
2. Dépenses extraordinaires:
  - a. Forfait: **€8.000,00**
  - b. Rénovation des façades (voir point 0.2.7.)
3. Fonds de fonctionnement: **€10.000,00**
4. Besoin:  $€50.000,00 + €8.000,00 - €10.000,00 = €48.000,00$
5. Proposition : 2 paiements à **€ 20/1000<sup>ième</sup> (€ 24.000,00)** + reste avec le décompte
6. Dates: 02/2026, 06/2026 et le reste avec le décompte (09/2026)

## 06.2. Reservefonds

1. Toestand reservefonds 30/09/2025: €107.000,00
2. 5% van de jaarbegroting (wettelijk minimum)
3. Jaarbegroting 2025 = €50.000,00 => 5% = €2.500,00
4. Min. = €2.500,00/1200 = €2,083/1000<sup>ste</sup>
5. Voorstel : €2,10/1000<sup>ste</sup> (€2.520,00) met volgende afrekening (09/2026)  
of één jaar overslaan (voorstel syndicus)

## 06.2. Fonds de réserve

1. État du fonds de réserve 30/09/2025 : €107.000,00
2. 5% du budget annuel (minimum légal)
3. Budget annuel 2025 = €50.000,00 => 5% = €2.500,00
4. Min. = €2.500,00/1200 = €2,083/1000<sup>ième</sup>
5. Proposition : €2,10/1000<sup>ième</sup> (€2.520,00) avec le décompte prochain (09/2026)  
ou bien sauter d'une année (proposition du syndic)

## **07. Herbenoeming Raad van Mede-Eigendom**

1. Momenteel: dhr. H. Seynaeve (202), dhr. F. Van den Broeck (401) en dhr. B. Knaeps (502)
2. Kandidaten?

## **06. Renouvellement du Conseil des CoPropriété**

1. Actuellement: dhr. H. Seynaeve (202), dhr. F. Van den Broeck (401) en dhr. B. Knaeps (502)
2. Candidats?

# 08. Reglement van Interne Orde (RIO)

Herinnering / bevestiging van:

- vaste datum jaarlijkse vergadering: 3<sup>de</sup> zaterdag van november
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is: €2.000,00
- bedrag vanaf dewelke mededinging vereist is: €5.000,00
- syndicus mag bij een cashtekort tijdelijk geld lenen bij het reservefonds

Andere aanpassingen?

# 08. Règlement d'Ordre Interne (ROI)

Rappel / Confirmation :

- date fixe pour l'assemblée générale : 3<sup>ième</sup> samedi du mois novembre
- montant géré par le syndic: €2.000,00
- montant à partir duquel la mise en concurrence est requise : €5.000,00
- le syndic peut emprunter temporairement de l'argent sur le fonds de réserve en cas de manque de trésorerie

Autres adaptations?

# RIO - Mededelingen

- Verboden te roken in de gemeenschappelijke delen en ingang gebouw
- In geval van jaarverhuur, gegevens huurder aan syndicus bezorgen
- Werken voor uitvoering melden aan syndicus
- Werken aan gemeenschappelijke delen enkel via syndicus
- **FLESSEN EN GLAS NAAR GLASCONTAINER**
- Verbod om in het gebouw ontvlambare, ontplofbare en gevaarlijke producten binnen te brengen
- Vetten (frituurvet, ...) naar containerpark
- Lege bidons naar containerpark doen
- Niet met fietsen in de lift
- Verbod om lift te gebruiken voor verhuis
- Geen grote werken uitvoeren tijdens 01/06/xx tem 30/09/xx, alle vakantieperiodes en in de weekends
- Geen werken voor 7u 's morgens en na 22u 's avonds
- Onderhoud + privaat schilderen van de terrassen achteraan
- **HOU HET VUILNISLOKAAL PROPER; SORTEREN GRAAG!!!**

# ROI - Communications

- Interdiction de fumer dans les parties communes et à l'entrée du bâtiment
- En cas de location à l'année, procurer les données du locataire au syndic
- Travaux à signaler avant la réalisation au syndic
- Travaux parties en commun seulement via le syndic
- **PORTER LES BOUTEILLES ET VERRES AU CONTENEUR SPÉCIAL VERRE**
- Il est interdit de mettre des produits inflammables, explosifs et dangereux dans le bâtiment
- Porter des matières grasses (huile de friture, ...) au parc à conteneurs
- Bidons vides au parc des conteneurs
- Pas avec vélo dans l'ascenseur
- Interdit d'utiliser l'ascenseur pour déménager
- Pas de travaux majeurs durant la période du 01/06/xx au 30/09/xx, toutes les périodes de vacances et les week-ends
- Pas de travail avant 7h et après 22h
- Entretien + peinture privée des terrasses à l'arrière
- **GARDEZ LE LOCAL DES DÉCHETS PROPRE!!! TRIEZ SVP!!!**

**09. Verzoek van dhr. Poncin (E-mail van 15/10/25)**

**09. Demande de M. Poncin (Courriel du 15/10/25)**

LAS VEGAS .Demande d'inclusion de ce texte pour l'assemblée du 15 novembre 2025

A.Poncin appartement 302 note et demande ce qui suit.

-- Dans le dossier de la remise de prix les quantités sont surestimées !

Ce n'est pas nécessaire car toutes les dimensions sont existantes.

Il est utile de réaliser un contrôle sur place.

Cela évitera des erreurs de comptage en fin de chantier

ou, j'espère que non, des arrangements entre entreprise et architecte qui pourraient cacher des oublis dans la conception.

Cela pourrait être fait lors de l'état des lieux des parties communes, avec l'architecte.

Cela l'aidera au décompte final. Pourquoi pas avant le 15 mars 2026, pour convenir d'une date.

Les résultats pourraient tomber au 31 avril, avant l'assemblée de mai 2026.

# Commentaires

- De offerte van BRAET (evenals de andere offertes) zijn gebaseerd op de documenten:
  - *doc. 20231207-renovatie\_voor\_en\_achtergevel\_lastenboek*
  - *lvwBE231127 - Renovatie van de voor- en achtergevel - Detailmeetstaat*
- Het is mogelijk dat er fouten zijn in de detailmeetstaat
- **Juiste dimensies (en prijzen)** zullen pas gekend zijn bij **voorlopige oplevering**
- Architect en leden van de Raad zullen hierop toezien. Andere mede-eigenaars zijn ook uitgenodigd.
  
- Vooraf nazicht samen met architect tijdens plaatsbeschrijving?
- Voor 15/03/2026?
- Resultaten voor BAV in mei 2026?

--Dans la remise de prix Braet ne s'engageait pas sur la réalisation, l'architecte n'a rien dit.

Il apportait aussi des commentaires. Quels sont-ils ?

# Commentaires

- ???
- Zie ***aannemingscontract*** van 7/01/2025, rubriek AANVANG VAN DE WERKEN EN TERMIJN, punt 1. Timing
- “De aannemer verbindt er zich toe de werken aan te vangen vanaf september 2026 en dat af te werken tegen uiterlijk 30/06/2027.”
- Commentaar van de architect?
- ***Er is een commerciële afspraak overeengekomen van 1% bij volledige betaling, van alle facturen binnen de 14 kalenderdagen. Deze korting zal verrekend worden bij de eindvorderingsstaat.***

--Les plans des façades, du pignon avec ses cotations, ainsi que des coupes avec noms des matériaux et épaisseurs ne sont toujours pas produits.

Un dossier papier peut-il être déposé chez Laplage ? C'est indispensable pour les contrôles.

# Commentaires

- Zie ***doc. 20231207-renovatie\_voor\_en\_achtergevel\_lastenboek***
- Dossier bij LaPlage => architect

--Quel sera le coût de la terrasse sans la balustrade et/ou muret ?

Il n'y aura plus de carrelage, si j'ai bien compris.

Une plinthe sera-t-elle posée contre le crépi et les 2 murets extérieurs ?

Il y a aussi un poste toiture, dans les travaux. Pourtant les travaux du toit sont terminés..

Quand connaître-t-on les coûts définitifs avec les dernières corrections ?

Peut-être lors de l'assemble de ce 15/11 ?

# Commentaires

- Kost van balustrade ↔ behoud muurtje

Zie doc. ***lvwBE231127 - Renovatie van de voor- en achtergevel - Detailmeetstaat***

en doc. ***20240327-renovatie\_voor\_en\_achtergevel\_prijvergelijking***

- Balustrade GV-V3: €16.639,89 voor 34,05m => app 302 (6,35m) geeft €3.103,18
- Balustrade V4-V7: €12.457,11 voor 25,05m => app 602 (6,35m) geeft €3.157,79
- Behoud muur houdt extra kost in van €38.193,05 voor 59,10m => 6,35m geeft €4.103,65
- Handgrepen GV-V3: €7.107,60 voor 34,05m => app 302 (6,35m) geeft €1.325,50
- Handgrepen V4-V7: €5.560,69 voor 25,30m => app 602 (6,35m) geeft €1.395,67
- DUS
- Balustrade GV-V3: **€3.103,18** ↔ Muurtje GV-V3 (€4.103,65 + €1.325,50 = **€5.429,15**)
- Balustrade V4-V7: **€3.157,79** ↔ Muurtje V4-V7 (€4.103,65 + €1.395,67 = **€5.513,25**)
- Geen tegels maar een slijtlaag vloeibare verdichting
- Plaatsing plint: => architect???
- Post **35. PLAT DAK / DAKDICHTING** => architect???
- Post **37. DAKRANDEN EN KROONLIJSTEN** => architect???
- Wanneer “correcte” definitieve kosten? => architect

--Quand verrons-nous un planning des travaux ?

Les architectes seront encore payés en 4 versements.

Je demande que les propriétaires procèdent à 4 versements :

31/7- 31/10- 15/1/ 26- 15/ 4/ 26.

Nous ne sommes pas les sponsors du banquier !

Je propose de retenir 5% sur le total de travaux privés lors du dernier versement.

Qui nous défendra en cas de problèmes ?

# Commentaires

- Zie ***aannemingscontract*** van 7/01/2025, rubriek AANVANG VAN DE WERKEN EN TERMIJN, punt 3. Planning
- Architect, samen met opdrachtgever en aannemer(s) maakt **planning op voor aanvang der werken** (SEP 2026)
- Beslissing BAV : 3 opvragingen (JUN 26, OKT 26, FEB 27) + afrekening (JUL 27)
- 4 opvragingen (31/7/26 - 31/10/26 - 15/1/27 - 15/4/27 + afrekening (JUL 27)?
- **5%** inhouden op het **totale bedrag van de private kosten** bij de laatste betaling?

--Je demande que soit établie une réception provisoire préalable, un mois avant le réception provisoire finale.

Si tout est en ordre, dans les huit jours du calendrier suivants, les 5% retenus devront être payés.

# Commentaires

- Zie ***aannemingscontract*** van 7/01/2025, rubriek OPLEVERING
- Aannemer vraagt **voorlopige oplevering** schriftelijk aan
- Opmerkingen dienen **binnen 4 maand** opgelost te worden
- 1 jaar na **voorlopige oplevering** volgt de **definitieve oplevering**
- Er is een **borg van 5%** waarvan **2,5%** wordt betaald bij **voorlopige oplevering**, de overige **2,5% bij definitieve oplevering**
  
- Voorafgaande voorlopige oplevering één maand vóór de **voorlopige oplevering?**
- **5%** te betalen **binnen 8 dagen** na **voorlopige oplevering?**

## **10. Renovatiewerken**

1. Financiering
2. Verwijlinteresten bij laattijdige betalingen

## **10. Travaux de rénovation**

1. Financement
2. Intérêts de retard

## 10.1. Renovatiewerken: financiering

- a. Totale renovatie incl. BTW en architecten is begroot op **€1.210.320,00**
- b. Een tabel met de kosten berekend per eigendom werd opgesteld
- c. 3 opvragingen: 1/6/26, 1/10/26, 1/2/27; eindafrekening: 1/7/27
- d. De syndicus stelde een meer verfijnde tabel op (zie volgende dia)

## 10.1. Travaux de rénovation : financement

- a. Le budget total de la rénovation, TVA et architectes inclus, s'élève à **€1.210.320,00.**
- b. Un tableau des coûts par propriétaire a été établi
- c. 3 demandes : 1/6/26, 1/10/26, 1/2/27; décompte final : 1/7/27
- d. Le syndic a établi un tableau plus raffiné (voir dia suivant)

Las Vegas renovatie gevels									
25/10/2025									
financiering									
				VK	1/06/2026	1/10/2026	1/02/2027	VS	
		aandln				saldo			
				1 210 319,38	-403 500,00	-403 500,00	-403 319,38	0,00	
1	-001 + K01 (01A)	28		22 046,54	-7 500,00	-7 500,00	-7 046,54	0,00	
2	0001 + K03 (03B)	82		85 469,34	-28 500,00	-28 500,00	-28 469,34	0,00	
3	0002 + K02 (02A)	82		74 605,21	-25 000,00	-25 000,00	-24 605,21	0,00	
4	0101 + K05 (05B)	62		68 542,56	-23 000,00	-23 000,00	-22 542,56	0,00	
5	0102 + K04 (04A)	82		84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00	
6	0201 + K07 (07B)	62		64 362,55	-21 500,00	-21 500,00	-21 362,55	0,00	
7	0202 + K06 (06A)	82		84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00	
8	0301 + K09 (09B)	62		70 820,26	-23 700,00	-23 700,00	-23 420,26	0,00	
9	0302 + K08 (08A)	82		84 912,26	-28 350,00	-28 350,00	-28 212,26	0,00	
10	0401 + K11 (11B)	72		79 435,49	-26 500,00	-26 500,00	-26 435,49	0,00	
11	0402 + K10 (10A)	72		75 750,75	-25 350,00	-25 350,00	-25 050,75	0,00	
12	0501 + K13 (13B)	72		71 268,75	-23 850,00	-23 850,00	-23 568,75	0,00	
13	0502 + K12 (12A)	72		75 750,75	-25 350,00	-25 350,00	-25 050,75	0,00	
14	0601 + K15 (15B)	62		68 945,00	-23 000,00	-23 000,00	-22 945,00	0,00	
15	0602 + K14 (14A)	82		87 626,55	-29 350,00	-29 350,00	-28 926,55	0,00	
16	0701 + K16 (16B)	62		52 838,37	-17 700,00	-17 700,00	-17 438,37	0,00	
17	0702 + K17 (17A)	62		44 419,79	-14 850,00	-14 850,00	-14 719,79	0,00	
18	gar 1	5		3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00	
19	gar 2	5		3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00	
20	gar 3	5		3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00	
21	gar 4	5		3 425,17	-1 200,00	-1 200,00	-1 025,17	0,00	
controle				1 210 319,38	-405 000,00	-405 000,00	-400 319,38	0,00	
				0,00	-1 500,00	-1 500,00	3 000,00	0,00	
VK = Vermoed Kostenaandeel, volgens tabel Knaeps									
VS = Vermoed saldo (als kosten binnen begroting blijven)									

## 10.2. Renovatiewerken: verwijlinteresten bij laattijdige betalingen

- a. De aannemer wordt betaald in functie van de vordering van de werken, telkens in maandstaten
- b. Elke eigenaar betaald de VME met voorschotten
- c. Syndicus stelt een betaaltermijn voor van 3 maanden
- d. Syndicus stelt een rente à rato van **0,5%** per begonnen maand vertraging na 3 maanden

## 10.2. Travaux de rénovation : intérêts de retard

- a. L'entrepreneur est rémunéré à l'avancement des travaux, toujours par relevés mensuels
- b. Chaque propriétaire vers des acomptes à l'ACP
- c. Le syndic propose un délai de paiement de 3 mois
- d. Le syndic propose d'appliquer des intérêts de **0,5%** par mois de retard commencé au-delà de 3 mois

# 11. Gevel: keuze materialen en opties

1. Voorgevel: zie 3 stalen (Polar, Sandik, Neural) bij LaPlage => keuze voor ???
2. Vliegenramen: zijn integreerbaar indien er geen screens of rolluiken aanwezig zijn
3. Reeds goedgekeurde keuzes:
  - a. Schrijnwerk voorgevel: aluminium in signaalwit (RAL 9003)
  - b. Balustrades voor en achter: natuurkleurig geanodiseerd (zie doc. 20231027-voorgevel\_impressie\_witalu\_Vyvey.jpg (AV 2023))
  - c. Vloerafwerking balkons: grijs tint (op basis van stalen tijdens werfvergadering)
  - d. Achtergevel Crepi: wittint (op basis van stalen tijdens werfvergadering, cfr. gebouw ATO, Zwaluwenlaan 15, Westende-Bad)

# 11. Façade : choix des matériaux et des options

1. Façade avant : voir 3 échantillons (Polar, Sandik, Neural) à LaPlage => choix pour ???
2. Moustiquaires : peuvent être intégrées s'il n'y a pas de screens ou de volets roulants présents
3. Des choix déjà approuvés :
  - a. Menuiserie de façade avant : aluminium blanc de signe (RAL 9003)
  - b. Balustrades avant et arrière : anodisé de couleur naturelle (voir doc. 20231027-voorgevel\_impressie\_witalu\_Vyvey.jpg (AG 2023))
  - c. Finition du sol du balcon: nuance de gris (basée sur des échantillons lors de la réunion de chantier)
  - d. Façade arrière Crepi : nuance de blanc (basée sur des échantillons lors de la réunion de chantier; cfr. bâtiment ATON (Zwaluwenlaan 15, Westende-Bad))



## **12. Huur kelder 18**

- a. Zie bijzondere vergadering van 8/02/2020
- b. €180,00/jaar, geïndexeerd vanaf 1/05/2020
- c. Syndicus doet het nodige

## **12. Le loyer du sous-sol 18**

- a. Voir l'assemblée extraordinaire du 8/02/2020
- b. €180,00/année, indexé à partir du 1/05/2020
- c. Le syndic prend les mesures nécessaires

## **13. Renovatie 4 garages (betonrot)**

- a. Samen met gevelrenovatie?
- b. Dit wordt met Braet bekeken tijdens de opstartvergadering
- c. Verdeling kosten?
- d. Syndicus neemt contact op met Vyvey

## **13. Rénovation des 4 garages (pourriture du béton)**

- a. Avec la rénovation des façades?
- b. Cela sera discuté avec Braet lors de la réunion de démarrage
- c. Répartition des coûts?
- d. Le syndic prend contact avec Vyvey

## 14. Diversen – Voorstellen van eigenaars/huurders

1. Datum volgende AV => zaterdag 21 november 2026
2. Bijkomende BAV => maart/april 2026???
3. Dagorde punten volgende AV => vrijdag 16 oktober 2026
4. Vragen?

## 14. Divers – Propositions des propriétaires/locataires

1. Date prochaine AG => samedi 21 novembre 2025
2. AGE supplémentaire => mars/avril 2025???
3. Points de l'agenda AG suivante => vendredi 16 octobre 2026
4. Questions?

# 15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen

Ondertekening:

1. Van de notulen
2. Van de eigenaarslijst

# 15. Clôture de la réunion

Lecture du procès-verbal

Signature:

1. Du procès-verbal
2. De la liste des propriétaires