

27/05/2024

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 25/05/2024 van 14h00 tot 17h00
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	956.00	13
	waren vertegenwoordigd	28.00	1
	waren afwezig	216.00	3
	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 18/11/2023

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

André Poncin deelde per mail op 17/12 enkele reflecties mee aan de syndicus :

- Lift : nieuw versus oud.
- Raamkeuze voorgevel . Hij verkiest PVC boven aluminium.
- Behoud van de muurtjes aan de achterterrassen is te verkiezen.

Het inspectierapport van de lift is nog na te zien.

4. Renovatie van de gevels - toelichting bij het lastenboek en de aannemersvoorstellen

Paul Hermans van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort geeft duiding bij het lastenboek dat naar diverse aannemers werd verzonden en op basis waarvan prijsvoorstellen zijn opgemaakt.

Enkele krachtlijnen :

- De nieuwe ramen vooraan (in wit alu) worden zo'n 12 cm boven vloerniveau geplaatst.
- Aan het zijvenstertje is geen rolluik meer mogelijk. De reden hiervoor is de smalle raamprofielen.
- Omdat de renovatie vergunningsplichtig is geldt de EPB-regelgeving en zal bij de plaatsing van nieuwe ramen ook een ventilatierooster verplicht zijn. Niet aan deze verplichting voldoen zal een boete tot gevolg hebben. De boete zal wellicht overeenkomen met de prijs van dergelijk ventilatierooster. Na overleg wordt besloten om in beginsel nergens een rooster te plaatsen en te kiezen voor de boete.
- De voorgevel wordt bekleed met Dekton panelen.
- De balustrades worden voorzien in spijltjes, zo smal mogelijk.
- In principe worden de muurtjes aan de achtergevel afgebroken en vervangen door een balustrade. Voor wie geen balustrade wil, worden de muurtjes niet afgebroken volgens de architect. Hun renovatie (herstel baksteen en betonplaat plus de plaatsing van een handgreep) kost meer dan ze gewoon af te breken en te vervangen door een balustrade. Behouden of afbreken en vervangen zal beslist worden op de eigenaarsvergadering van 16/11/2024.
- De terrasvloeren worden verdicht en afgewerkt met een vloeibare waterdichting.
- De bestaande buitengevels worden afgebroken en vervangen door EPS-isolatie, afgewerkt met crepi.

Te bepalen / beslissen op de vergadering van 16/11/24 :

- + Wie wil ook het achterschrijnwerk vernieuwen ?
- + Behoud / afbraak van de terrasmuurtjes
- + Wat met de muurtjes tussen de terrassen ?
- + Als alternatief voor de muurtjes : balustrades met een gedeelte melkglas onderaan ?

5. Renovatie van de gevels: kostenverdeling, principe

De renovatiewerken voorzien in een herstel en bescherming van betonnen structuren van het gebouw, met toepassing van isolatie waar mogelijk.

Om die werken te kunnen uitvoeren moeten terrassen afgebroken of gedemonteerd worden.

Afbraak, demontage, herstel en isolatiewerken zijn gemeenschappelijke kosten.

Eenmaal de renovatie achter de rug is dienen terrassen terug heropgebouwd te worden en nieuw buitenschrijnwerk geplaatst te worden.

Heropbouw van terrassen (bevloering en balustrades) en buitenschrijnwerk zijn private kosten.

De verdeling van de aannemingsprijs is dan ook gemengd. Op basis van het lastenboek zijn de volgende posten privaat :

- buitenschrijnwerk
- terrasbevloering. Omdat een vloebaar verdichtingssysteem wordt toegepast is geopteerd voor een 50/50- verdeling.
- balustrades
- renovatie muurtje achtergevel + handgreep

Al wat niet privaat is is gemeenschappelijk.

De vergadering aanvaardt dit principe met unanimiteit.

Een verdelingstabel gebaseerd op dit principe zal uiterlijk tegen de volgende vergadering worden opgemaakt. In afwachting ligt een indicatieve tabel voor.

6. Renovatie van de gevels: toewijzing

Na overleg worden de werken toegewezen aan Braet, renovatieaannemer uit Nieuwpoort.

De werken zullen aanvangen in september 2025 en moeten afgewerkt worden einde juni 2026.

7. Renovatie van de gevels: financiering

Het reservefonds (dat bijna 59.000 euro bevat) zal niet worden gebruikt voor de financiering van deze renovatie maar als reserve achter de hand worden gehouden.

De aannemer zal de werken aan de VME factureren in maandelijkse vorderingstaten. Die worden eerst door de architect nagezien en goedgekeurd.

Om voldoende middelen ter beschikking te hebben zal de syndicus aan de eigenaars volgende opvragingen doen, gebaseerd op de verdeeltabel die uiterlijk op de volgende vergadering zal voorliggen :

- 1/3, op te vragen begin september '24, betaalbaar tegen 30/9/24
- 1/3, op te vragen begin december '24, betaalbaar tegen 31/12/24
- 1/3, op te vragen begin maart '25, betaalbaar tegen 31/3/25.

Vergadering stemt hiermee unaniem in.

- De syndicus informeert naar de modaliteiten op de website van de overheid voor mijnverbouweningen voor VME's.(*)

() De VME kan een lening afsluiten voor een bedrag tot 60.000 eur voor de gemeenschappelijke delen. Het is tevens verplicht dat de VME een kredietverzekering afsluit om een Mijn VerbouwLening te kunnen bekomen.*

Wat de eigenaars zelf betreft:

De eigenaars-bewoners met een lage tot middelste inkomenscategorie of eigenaars van een appartement verwerft via erfenis of schenking in volle eigendom mits voldaan wordt aan bovenvermelde inkomenscategorie hebben op hun beurt

recht om een mijnverbouwlening aan te vragen tot 25.000 euro tot eind 2024.
Meer info via: www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening

8. Vernieuwen en isoleren van de leidingen

De leidingen in de kelder zijn geïsoleerd met asbesthoudend materiaal. De verticale leidingen in de koker zijn niet geïsoleerd.

Een vervanging van de isolatie is momenteel niet aan de orde. Er wordt verkozen dit te combineren met een algehele vernieuwing van het leidingnet.

9. Vernieuwen van brievenbussen en toegangsdeuren

Het vernieuwen van de toegangsdeuren (zowel de voor- als de achterdeur) zijn reeds opgenomen in het lastenboek van het renovatieproject.

Na overleg beslist de vergadering om:

- De voordeur mee te nemen in het project. Stemt tegen: 0302, 0601 en 0602 (met 226 aandelen).
- De achterdeur niet mee te nemen in de opdracht. Stemt tegen: 0301 en 0302 (met 144 aandelen).
- De brievenbussen te vernieuwen, De vergadering geeft volmacht aan de raad voor de uitwerking ervan, geïntegreerd in het renovatieopdracht. Stemt tegen: 0201, 0302, 0601 en 0602 (met 288 aandelen).

10. Nieuwe cilinders achter- en voordeur

Tegen het eerste weekend van juni zal ook in de voordeur een nieuwe cylinder worden geplaatst, dezelfde als deze in de achterdeur.

Eigenaars die dit wensen kunnen ook voor hun appartement een nieuwe cylinder bestellen zodat zowel voor de toegang tot het gebouw als voor het appartement één sleutel volstaat.

Geïnteresseerden melden zich op syndic@laplage.be uiterlijk tegen 15/6/24.

Wie extra sleutels wenst meldt dit eveneens op dit adres, uiterlijk tegen 15/6.

Eigenaars die de nieuwe sleutels nog niet ophaalden worden gecontacteerd.

11. Koer doorgang naar garages: netheid

De poetsploeg (Aqua Clean) zal worden gevraagd dit stukje wekelijks mee te nemen.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Bellenbord : de appartementsnummers komen los, te verhelpen
- * Glas : niet in de kelder zetten, maar zelf wegbrengen naar de glascontainers op straat.
- * Zonnepanelen ? Een gespecialiseerd bedrijf vragen wat mogelijk is en of dit interessant is.

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 27/06/2024

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 25/09/2024

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.