

10/02/2020

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, k. ridderdijk 64 te westende

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 08/02/2020 van 14h00 tot 16h10
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|--------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 865,00 | 12 |
| | waren vertegenwoordigd | 134,00 | 2 |
| | waren afwezig | 201,00 | 3 |
| | totaal | 1200,00 | 17 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bart Knaeps
Stemopnemer : Dhr André Poncin
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Rekeningen: Stand van zaken

De actuele boekhouding is opgebouwd op basis van de balans bij kostenafrekening van kantoor Muyle dd 30/9/2019. Sommige posten uit de balans zijn nog uit te klaren. De wijze van verdeling van de verwarmingskosten (aankoop = gas, levering = verwarming middels m3) is te herzien. De bankrekening bij KBC wordt behouden, de volmachten zijn overgezet naar de nieuwe syndicus.

4. Status verzekering

De brandpolis is onderschreven bij B'Cover. De makelaar is kantoor Dirk de Jonghe uit Middelkerke. Voor waterschade geldt een verhoogde vrijstelling : 2.500 euro. Bij sinister wordt de normale vrijstelling aangerekend aan de schade veroorzaker, de verhoging wordt behandeld als gemeenschappelijke kost. Waterschade via gevel en dak is genomen in de brandpolis, maar ondergaat zware voorwaarden: *"In tegenstelling tot de in de bijzondere voorwaarden 8-Cover Property-Building vermelde vrijstellingen, is er voor de waarborg 'waterschade en schade door waterinsijpeling via gevels of terrassen' een verhoogde vrijstelling van 2.500 euro (ABEX 750) van toepassing."* De syndicus onderzoekt mogelijkheden om deze verhoogde vrijstelling te verlagen.

Vergadering beslist unaniem om een polis BA (rechtsbijstand) en een polis RB (rechtsbijstand) te onderschrijven.

5. Kelder 18

Het gebruiksrecht van kelder 18 is lang geleden toegekend aan de eigenaar van apt -001. Bij de verkoop ervan gaat dit recht niet automatisch over naar de nieuwe eigenaar. Vergadering geeft een volmacht aan de raad om met de eigenaar van apt -001 een oplossing of regeling te zoeken inzake gebruik van deze kelder. De gevonden oplossing/regeling zal op de volgende vergadering van eigenaars worden voorgelegd ter goedkeuring.

6. Poetsfirma

Met Aquaclean zijn op 30/12/2019 nieuwe afspraken gemaakt mbt het poetsen van het gebouw. Het contract wordt geactualiseerd.

Met Dhr De Coene, die het vuilnis buiten zet, zal nog naar een regeling worden gestreefd. Een update volgt op de volgende vergadering.

7. Verwarmingsproblemen

Het gebouw koopt gas, elektriciteit en (in beperkte hoeveelheid) water aan. Na transformatie in het stooklokaal wordt aan elke eigendom verwarming geleverd. De "meting" van dit afgewekte produkt geschiedt nu middels volumetellers met als eenheid m³.

De tellers zijn al oud. Meerdere werken kennelijk niet meer of niet nauwkeurig.

De syndicus zal 3 voorstellen opvragen voor vernieuwing van dit systeem. Tevens zal ze voorstellen vragen voor een modernisering met calorimeters op de aanvoerleiding.

8. Dakrenovatie

Binnenkort starten de werken zelf, te beginnen met de uitbraak van de bestaande terrassen.

Er is een tweewekelijkse werfvergadering met aannemer, architect, syndicus en enkele eigenaars. Het verslag ervan zal aan alle eigenaars per mail worden overgemaakt.

Enkele praktische zaken :

- De stellingen zijn geplaatst (zowel voor als achteraan).
- De plaatsbeschrijving gebeurde rond 15/1.
- Afbraakwerken starten rond 20/2
- Eerste werfvergadering: vrijdag 21/2, 14u ter plaatse
- Aannemer bezorgt planning tegen eerste werfvergadering

9. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De gecoördineerde tekst van de wet staat op de website van de syndicus (www.laplage.be).

Het RIO (reglement van interne orde) , door de syndicus voorgesteld, wordt aangenomen.

Enkele kleine aanvullingen/verduidelijkingen worden uitgevoerd.

10. Vocht problemen koker (L)

Op 09/01/2020 zijn Dhr. Seynaeve en Dhr. Wilssens op onderzoek geweest. Zij hebben verscheidene lekken gevonden en gedicht. De kosten (+- 40 euro) zijn ten laste van de VME. Wordt verder opgevolgd.

11. Inventaris sleutels

De syndicus heeft instussen sleutels van nagenoeg alle appartementen.

Kone vraagt toestemming om een sleutelkluisje te plaatsen in de inkom. Daarin zit een toegangsleutel van gebouw en liftmachinekamer. Op die wijze heeft Kone steeds toegang tot het gebouw. Vergadering stemt in op voorwaarde dat het geplaatst wordt op een zo weinig mogelijk zichtbare plaats.

12. TV/Internet stand van zaken

Het bestaande rijgnet zal in de toekomst door Telenet als ongewenst worden beschouwd. Een omvorming tot sternet dringt zich dan ook op.

Ook het collectieve abonnement zal op termijn worden afgeschaft.

Mogelijks (maar mogelijks ook niet) zal Telenet dat laten doen op hun kosten. Afwachten...

13. Regeling Mevr. Prete (ex -001)

Mevr. Prete was tot kort eigenares van het kelderappartement.

De kostenafrekening Muyle van 30/9/19 berekent haar lasten op 1.688 euro.

Mevr Prete van haar zijde eist nog belangrijke sommen van de VME. Die sommen gaan over diverse herstellingen ten gevolge van schades. Volgens haar moet de VME haar nog geld ipv omgekeerd.

De siuatatie is een beetje complex.

Vergadering beslist dan ook de gevorderde som te laten vallen.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

* Er is in vele kelders ingebroken. Daarbij zijn heel wat deuren beschadigd. De syndicus zal een bestek voor herstel of vernieuwing van de deuren opvragen en overmaken aan de politie. Nadien dient nog het schilderwerk gecoördineerd te worden.

* Eigenaars van 0602 melden schade aan het plafond van hun woonkamer. Die schade is er al lang en is het gevolg van lekkage aan het dakterras of een gebrek in de gevel.

De brandverzekeraar weigert tussenkomst.

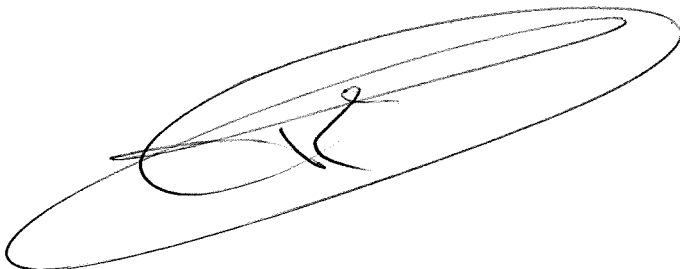
De syndicus stelt voor dit af te handelen als de dakwerken zijn uitgevoerd.

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 10/03/2020

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 08/06/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval shape.