

10/05/2024

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

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 25/05/2024 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
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 18/11/2023

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

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

Op de vergadering van 18/11/2023 werden de krachtlijnen uitgezet voor de renovatie.

Een belangrijk element hierin was een gezamenlijke vernieuwing van het schrijnwerk van de voorgevel. Dit laat toe de stijl van het gebouw fors te moderniseren en op te waarderen. Deze bijzondere motivering, gedragen door een meerderheid van 85%, leidde tot de beslissing om alle buitenschrijnwerk vanaf gelijkvloers tem verdieping 6 te vernieuwen (met behoud van de privatieve kostenaanrekening) te vernieuwen.

Op basis van het lastenboek en de meetstaat dienden drie renovatie aannemers (Braet uit Nieuwpoort, Van Huele uit Oostende en Finishing uit Ruiselede) een prijsvoorstel in.

Toelichting door de architect.

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 privatieve kosten.

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

- buitenschrijnwerk

- terrasbevloering. Omdat een vloeibaar verdichtingssysteem wordt toegepast is geopteerd voor een 50/50- verdeling.

- balustrades

Al wat niet privaatief is is gemeenschappelijk.

Een voorstel verdelingstabel, gebaseerd op het voorstel Braet, wordt nog voor de vergadering gestuurd via mail en zal gepubliceerd worden op de webpagina van het gebouw.

Bespreking / beslissing tot aanvaarding.

6. Renovatie van de gevels: toewijzing

Aan welke aannemer worden de werken toegewezen ?

Wanneer dienen de werken te worden uitgevoerd. Gezien de grootte is het aangewezen te starten in September met afwerking tegen Juni.

Overleg en beslissing.

7. Renovatie van de gevels: financiering

Het reservefonds beschikt over bijna 59.000 euro.

Een deel ervan zou voor de werken aangewend kunnen worden. Maar evengoed kan het achter de hand worden gehouden voor onvoorziene uitgaven.

De aannemer zal de werken aan de VME factureren in maandelijkse vorderingstaten. Start in september en afwerking tegen juni het jaar erop geeft een facturenstroom van zo'n 120.000 euro vanaf oktober tot juli.

Om voldoende middelen ter beschikking te hebben stelt de syndicus voor om de financiering via 3 opvragingen, telkens voor 1/3 te organiseren : de eerste tegen 30/9, de tweede tegen 31/12 en de derde tegen 31/3.

Bespreking/ beslissing.

8. Vernieuwen en isoleren van de leidingen

Er werd een plaatsbezoek uitgevoerd met de architect Paul Hermans. Het is mogelijk om dit project mee te nemen in het renovatieproject. Kostprijs is nog onbekend en werd niet meegerekend in het lastenboek. Wordt dit project meegenomen bij de renovatie van de gevels?

9. Vernieuwen van brievenbussen en inkomdeuren

Op de algemene vergadering van 18/11/2023 werd beslist om de inkom te voorzien van nieuwe brievenbussen en inkomdeuren. Wordt dit project meegenomen in het renovatieproject?

10. Nieuwe cilinders achter- en voordeur

Het slot van de achterdeur was stuk en niet meer herstelbaar. Er is een nieuw slot geplaatst waarbij voor elke eigenaar drie sleutels zijn voorzien.

De bedoeling is dit zelde slot ook te voorzien in de voordeur zodat één sleutel volstaat voor alle gemeenschappelijke deuren.

Wie wil extra sleutels ? Graag melden tegen 30/6/24 met het ook op een groepsbestelling.

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.

Wie is hierin geïnteresseerd ?

11. Koer doorgang naar garages: netheid

De koer van de garages wordt op dit moment maandelijks gekuist door de poetsploeg. De eigenaars van 0102 merkt op dat de koer regelmatig vuil en vraagt om dit wekelijks te laten uitvoeren.

12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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 of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.