

21/05/2025

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**
**Vereniging van Mede Eigenaars LAS VEGAS, koning ridderdijk 64 te westende**

geeft verslag van de bijzondere eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 17/05/2025 van 10h30 tot 12h00  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	822.00	11
	waren vertegenwoordigd	159.00	2
	waren afwezig	219.00	4
	<b>totaal</b>	<b>1200.00</b>	<b>17</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bart Knaeps  
 Stemopnemer : Dhr Filip Van den 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 16/11/2024

Mede-eigenaar Poncin maakte per mail een reeks opmerkingen over naar aanleiding van ontvangst van het verslag. Hij stelt de inhoud van het verslag niet ter discussie maar wil in enkele reflecties de genomen beslissingen in vraag stellen. Ondermeer :

- Waarom de opdracht toch aan Braet werd toevertrouwd nadat deze meldde het werk niet meer in 2025 te zullen kunnen aanvatten. Waarom werd geen nieuwe aanbesteding uitgeschreven ?
- Infiltraties van terras 0701 naar 0601 : Een snellere oplossing is gewenst dan te wachten op de renovatie.
- Lift : waarom geen nieuwe lift plaatsen tijdens de renoatie van het gebouw en hiervoor het reservefonds gebruiken ?

### 4. Renovatie van de gevels

1. De werken werden op de BV van 25/05/2024 toegewezen aan Braet uit Nieuwpoort. Het contract werd ondertekend op 7/1/2025. De aannemingssom bedraagt 1.086.000 euro plus 6% BTW.

De werken vangen aan in September 2026 en moeten afgewerkt zijn uiterlijk 30/6/2027.

2. De werken omvatten een renovatie van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen waardoor de kosten dus gemengd gemeenschappelijk en privaat zijn. Het principe van verdeling werd op de BV van 25/5/2024 in agendapunt 5 met unanimité beslist.

3. De vergoeding voor de architect wordt berekend in schijven en is begroot op zo'n 75.0000 euro, 21% BTWi.

4. De te financieren totaal som bedraagt afgerond 1.227.000 euro. Het reservefonds (momenteel bijna 83.000 euro groot) wordt niet gebruikt. De financiering zal geschieden door 3 opvragingen (1/6/2026, 1/10/2026 en 1/2/2027) volgens tabel aan dit verslag gehecht.

## 5. Verslag bijeenkomst raad mede-eigendom, syndicus, architect en Braet van 10/12/2024

Op 10/12/24 en 16/5/25 kwam de raad van mede-eigendom samen met de architect.

Enkele weerhouden en te onthouden specificaties :

- De kosten verbonden aan werken aan privatieve delen zullen niet privaat worden gefactureerd worden maar opgenomen zijn in de maandelijkse vorderingen ten aanzien van de VME.
- De inkom zal tevens worden vernieuwd. Een ontwerp is in opmaak. Daarbij zal rekening gehouden worden met de typische ...-stijl die de inkom nu heeft.

## 6. Gevelrenovatie: enquêtes

Middels een enquête is gepolst naar specifieke voorkeuren per appartement :

- Schrijnwerk voorgevel : in aluminium in signaalwit (RAL 9003) zijn, zowel aan buiten als binnenzijde.
- Inbouwrolluiken : verdeling in secties mogelijk.
- Nieuwe bergingsdeuren achteraan of behoud van de oude, indien die mogelijk is.
- Nieuw buitenschrijnwerk achteraan is mogelijk.
- Achterterras: behoud muurtje, keuze type balustrade

## 7. Overzicht privatieve kosten

Ter duiding, wat is als privaat te aanzien en zal dus ook zodanig worden aangerekend in de afrekening :

- 7.01. Het verdichten van de beton geschiedt via een vloeibaar verdichtingssysteem met slijtlaag. 50% wordt als gemeenschappelijk aanzien, 50% als privaat.
- 7.02. Aluminium profiel - type draaikip (ramen voorgevel)
- 7.03. PVC profiel - type draaikip (deuren terrasbergingen)
- 7.04. Inbouwrolluiken - PVC / geïsoleerd
- 7.05. Alu spijlen - Aluform V-line Design OR10 / frontmontage met frontplaat (borstwering voorgevel V1 - V6)
- 7.06. Alu spijlen - Aluform V-line Design OR10 / frontmontage (borstwering achtergevel GV-V7)
- 7.07. Alu spijlen - Aluform V-line OR10 / topmontage (borstwering voorgevel GV en V7)
- 7.08. Scheidingspanelen - aluminium profielen met glas
- 7.09. Uitbekleding buitenschrijnwerk - hout
- 7.10. Optie 2: behoud muurtje

## 8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Te bevragen / op te zoeken :

- kleurkeuze slijtlaag vloeibare verdichting achterterrassen.
- Is het mogelijk een vliegenraam te integreren in het zijraampje ?
- Exacte kleur balustrades voor en achter.
- Crepiekleur achtergevel ?
- Mee te nemen in de renovatie : betonrot in de 4 garges achteraan.

Te agenderen op volgende vergadering (zaterdag 15/11/25) :

- Toe te passen verwijlrest op gevelopvragingen.
- Vastleggen van enkele kleuren.

Huur kelder 18, zie bijzondere vergadering van 8/2/2020.

**Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.**

**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 21/06/2025

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 17/09/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré

i.o.v.



Relevante stukken die verband houden met deze en eerdere vergaderingen zijn te vinden op [www.laplage.be/syndic/lasvegas](http://www.laplage.be/syndic/lasvegas).

# Samenvatting opvragingen (onder voorbehoud) Résumé des demandes (sous réserve de modifications)

Rubriek	EINDTOTAAL	OPVRAGING 1 JUN 2026	OPVRAGING 2 OKT 2026	OPVRAGING 3 FEB 2027	TOTAAL OPVRAGING	AFREKENING JUL 2027
	€ 1.212.897,49	€ 405.850,00	€ 405.850,00	€ 405.850,00	€ 1.217.550,00	€ -4.652,51
-001 + K01 (01A)	€ 22.049,17	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 22.500,00	€ -450,83
0001 + K03 (03B)	€ 85.477,04	€ 28.500,00	€ 28.500,00	€ 28.500,00	€ 85.500,00	€ -22,96
0002 + K02 (02A)	€ 74.612,90	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 75.000,00	€ -387,10
0101 + K05 (05B)	€ 68.548,37	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 69.000,00	€ -451,63
0102 + K04 (04A)	€ 84.919,95	€ 28.350,00	€ 28.350,00	€ 28.350,00	€ 85.050,00	€ -130,05
0201 + K07 (07B)	€ 64.368,36	€ 21.500,00	€ 21.500,00	€ 21.500,00	€ 64.500,00	€ -131,64
0202 + K06 (06A)	€ 87.385,48	€ 29.200,00	€ 29.200,00	€ 29.200,00	€ 87.600,00	€ -214,52
0301 + K09 (09B)	€ 70.826,08	€ 23.700,00	€ 23.700,00	€ 23.700,00	€ 71.100,00	€ -273,92
0302 + K08 (08A)	€ 84.919,95	€ 28.350,00	€ 28.350,00	€ 28.350,00	€ 85.050,00	€ -130,05
0401 + K11 (11B)	€ 79.442,24	€ 26.500,00	€ 26.500,00	€ 26.500,00	€ 79.500,00	€ -57,76
0402 + K10 (10A)	€ 75.757,50	€ 25.350,00	€ 25.350,00	€ 25.350,00	€ 76.050,00	€ -292,50
0501 + K13 (13B)	€ 71.275,51	€ 23.850,00	€ 23.850,00	€ 23.850,00	€ 71.550,00	€ -274,49
0502 + K12 (12A)	€ 75.757,50	€ 25.350,00	€ 25.350,00	€ 25.350,00	€ 76.050,00	€ -292,50
0601 + K15 (15B)	€ 68.950,81	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 69.000,00	€ -49,19
0602 + K14 (14A)	€ 87.634,24	€ 29.350,00	€ 29.350,00	€ 29.350,00	€ 88.050,00	€ -415,76
0701 + K16 (16B)	€ 52.844,19	€ 17.700,00	€ 17.700,00	€ 17.700,00	€ 53.100,00	€ -255,81
0702 + K17 (17A)	€ 44.425,61	€ 14.850,00	€ 14.850,00	€ 14.850,00	€ 44.550,00	€ -124,39
gar 1	€ 3.425,64	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00	€ -174,36
gar 2	€ 3.425,64	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00	€ -174,36
gar 3	€ 3.425,64	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00	€ -174,36
gar 4	€ 3.425,64	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00	€ -174,36