

28/11/2025

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 15/11/2025 van 14h00 tot 16h35  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

### Quorum

Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig	971.00	13
waren vertegenwoordigd	0.00	0
waren afwezig	229.00	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. Er zijn geen volmachten.

### 3. Verslag van de vergadering van 16/11/2024

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

Dhr Poncin voegde per mail van 7/12/24 enkele aanvullingen en preciseringen toe. Die affecteren evenwel niet de inhoud van het verslag.

### 4. Verslag van de bijzondere vergadering van 17/05/2025

Opmerkingen op het verslag :  
- punt 6 : apt 0101 & 0202 wensen het muurtje te behouden.  
- punt 7.07 : toevoegen : terrasuitbouw gelijkvloers

### 5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 06 (10/24-09/25) werd nagezien door Danny Demarrez.  
Eén belangrijke melding : Enkele eigenaars hebben te grote achterstallen. Aandringen op betaling en zoniet invorderen.  
De vergadering heeft verder geen bemerkingen en keurt de rekeningen goed.  
Danny Demarrez blijft rekeningcommissaris.

Dhr Poncin merkt op dat een verdeling van de verliesverwarming beter op basis van het verbruik zou geschieden ipv volgens de aandelen zoals nu. Er volgt een discussie met argumenten voor en tegen waarna nominatief wordt gestemd :

- Stemmen voor een verdeling met aandelen (A) : 10 eigenaars, 755 aandelen
- Stemmen voor een verdeling volgens verbruik (V) : 1 eigenaar, 82 aandelen
- Onthouden zich : 2 eigenaars (Pacquay, Van Doninck)

Besluit : De verliesverwarming zal verder volgens de aandelen worden verdeeld.

## 6. Begroting periode 01/10/2025 - 30/09/2026

De gewone uitgaven zijn begroot op 50.000 euro. Buitengewone uitgaven (bv pannes lift) zijn niet te begroten, vandaar een forfaitvoorstel van 8.000 euro, naar analogie van voorgaande jaren.

\* Het werkingsfonds bedraagt 10.000 euro. Er is nood aan extra 48.000 euro.

\* Vergadering beslist 2 voorschotten van telkens 24.000 euro te vragen, de eerste eind februari 2026 en de tweede eind juni 2026.

Het reservefonds bevat (per 30/9/25) 107.000 euro.

Gezien de kosten voor de gebouwrenovatie komend jaar opgevraagd worden en het feit dat hiervoor in eerste instantie het reservefonds niet wordt aangesproken, beslist de vergadering unaniem om per 30/9/26 het sparen een jaar over te slaan.

## 7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Henk Seynaeve (0202), Filip Van den Broeck (0401) en Bart Knaeps (0502) worden verlengd. André Poncin (0302) wordt met unanimité in de raad opgenomen.

## 8. Reglement van Interne Orde (RIO)

Volgende gegevens worden bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 3de zaterdag van november (21/11/2026)
  - bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 eur.
  - bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 eur.
  - syndicus mag bij een tijdelijk cashtekort op de zichtrekening geld tijdelijk lenen van het reservefonds
- Er zijn geen andere aanpassingen.

## 9. Verzoek van dhr. Poncin ( E-mail van 15/10/2025)

De opmerking of het probleem met vocht in de voorgevel van apt -001 bij deze renovatie zal worden opgelost wordt weehouden.

## 10. Renovatiewerken: financiering en verwijlinteressen bij laattijdige betalingen

De totale renovatie, BTW en architect inbegrepen, is begroot op 1.210.320,00euro.

De kosten zijn hoofdzakelijk gemeenschappelijk, sommige (terrassen, leuning, schrijnwerk,...) privatief.

Bart Knaeps stelde een tabel op die de kosten berekent per eigendom.

Op de bijzondere vergadering van 17/05/2025 werd bepaald geen beroep te doen op het reservefonds en de werken te financieren door 3 opvragingen : de eerste per 01/06/2026, de tweede per 01/10/2026 en de laatste op 01/02/2027. Een iets meer verfijnde tabel is bijgevoegd.

De beslissing van 17/05/2025 om per 01/06/2026, 01/10/2026 en 01/02/2027 voor elke entiteit het bedrag in die tabel op te vragen wordt bevestigd. Elk betaalverzoek krijgt een betalingstermijn van 2 maanden.

Bij te late betaling wordt 0,75% per begonnen maand vertraging aangerekend.

Bij niet betaling die leidt tot invordering komen volgende kosten er nog bovenop :

- 10% forfaitaire vergoeding
- 10% intrest op jaarbasis
- een forfaitaire rechtplegingsvergoeding.

## 11. Gevel: keuze materialen en opties

1. Voorgevel : dektonplaten– kleurkeuze

Er zijn drie kleurstalen beschikbaar voor de gevelbekleding:

Polar, Sandik en Neural. De stalen waren op de algemene vergadering beschikbaar.

Er volgt een stemming :

- 5 eigenaars (360 aandelen) kiezen Polar
- 7 eigenaar (539 aandelen) kiezen Neural
- 1 eigenaar (72 aandelen) kiest Sandik

Besluit : De keuze valt op Neural.

## 2. Vliegenramen

Voor eigenaars die interesse hebben in het plaatsen van vliegenramen:

Vliegenramen zijn integreerbaar, behalve wanneer er reeds screens of rolluiken aanwezig zijn. Zijramen zonder rolluiken komen wél in aanmerking voor vliegenramen.

## 3. Reeds goedgekeurde keuzes

- Schrijnwerk voorgevel: aluminium in signaalwit (RAL 9003)
- Balustrades: natuurkleurig geanodiseerd
- Vloerafwerking balkons: grijs tint (de exacte tint wordt gekozen op basis van stalen tijdens de werfvergaderingen).
- Achtergevel Crepi kleur wittint/ de exacte tint wordt gekozen op basis van enkele stalen tijdens de werfvergaderingen).

## 12. Asbestaafest gemene delen

Er zijn drie asbesthoudende materialen die verwijderd moeten worden: twee bakelieten schakelaars in de kelder, de gevel met leien en het rookgaskanaal.

De syndicus zal bij de aannemer die de gevelwerken uitvoert navragen of hij ook het asbesthoudende rookgaskanaal kan meenemen in het project. De gevel met leien wordt in elk geval meegenomen in de werken.

## 13. Huur kelder 18

Er is voor het gebruik van deze kelder met de eigenaars van -001 op 1/5/2020 een huurovereenkomst gesloten. De achterstallige huur werd in A06 aangerekend.

## 14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De temperatuur van de verwarmingsketel wordt als te warm aanvoeld. De syndicus zal laten nazien of dit klopt en mogelijk iets verlaagd kan worden.
- Voor de achtergevel zou de architect een render beloofd hebben.
- De architect reeds uitnodigen op de algemene vergadering van 21/11/2026.

## 15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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 28/12/2025

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 15/03/2026

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](http://www.laplage.be/syndic/lasvegas).

# Las Vegas

renovatie gevels

26/10/2025

financiering

			VK	1/06/2026	1/10/2026	1/02/2027	VS
						saldo	
	aandln		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)

