

26/06/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars NEFERTITI, zwaluwenlaan 14 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 26/06/2021 van 16h00 tot 18h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	649.00	10
	waren vertegenwoordigd	166.00	7
	waren afwezig	185.00	7
	totaal	1000.00	24

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Carlos Raedt
Stemopnemer : Hans De Rop
Secretaris : Stijn de Kievith

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 27/06/2020

- Op het verslag van de AV 27/06/2020 stond onder punt 3 dat de vergadering niet geldig was omdat ze niet voldeed aan de dubbele meerderheid, dit betrof een fout.
 - Het schilderen van de gemeenschappelijke garagepoort wordt uitgevoerd na het zomerverlof door Christophe Boussekeyt.
- Verder zijn er geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 51, over de periode 01/02/2020 - 31/01/2021, werd nagezien door Carlos Raedt.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Carlos Raedt.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Carlos Raedt (0201) en Hans De Rop (0102) worden verlengd. Willy Vangelder (Garage 10) stelt zijn mandaat ter beschikking. In zijn plaats vervoegt Kris Bossuyt (Garage 4) de raad.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen of toevoegingen te melden aan het RIO.

7. EPC attest gemene delen

Energiedeskundige Pieterjan Verslype zal een EPC attest opstellen voor de gemene delen Prijs: € 484 btw incl. De vergadering vraagt de syndicus te wachten met het laten opstellen van het EPC tot dat het dak is geïsoleerd.

8. Lift: Risicoanalyse

Elke liftinstallatie moet verplicht om de 15 jaar worden onderworpen aan een grondige risicoanalyse. De opmerkingen worden ingedeeld volgens de ernst van de gebreken. Vinçotte voerde de risicoanalyse uit op 23-11-2020 en stelde geen ernstige (en onmiddellijk op te lossen) veiligheidsproblemen vast. De overige opmerkingen moeten binnen de drie jaar worden opgelost.

* **Door de VME zelf op te lossen:**

- Verlichting bordessen onvoldoende (minimum 50 Lux). Offerte Sarrazijn voor armaturen met noodfunctie wordt weerhouden: € 2.455 btw incl.
- Verluchting machinekamer onvoldoende (te bekijken met MJ Roofs die liftmachinekamer zal inpakken met EPDM).
- Stok om luik machinekamer te openen vast zetten (in orde).

* Om de overige punten aan te pakken wordt de offerte van **De Lift** gekozen Totaalprijs: € 6.766 btw incl. Het onderhoud van de lift zal ook worden toevertrouwd aan De Lift voor € 786,5/jaar btw incl. (dit in plaats van Thyssen-Krupp, die momenteel het onderhoud van de liftinstallatie doet voor € 789 btw incl.).

9. Dak: nieuwe dakdichting en isolatie

Er geldt een vrijstelling voor de verplichte dakisolatie indien alle appartementen een EPC-score (Energie Prestatie Certificaat) hebben onder 400.

Dit is het geval voor elk appartement waar een EPC attest beschikbaar is behalve voor appt. 0401, die een EPC-score van 534 Kwh/m² per jaar heeft.

Op zijn minst zal dus het hoofddak moeten worden geïsoleerd.

De vergadering beslist de offerte van MJ-Roofs te weerhouden (EPDM) inclusief 'inpakken' van de liftmachinekamer: Prijs circa € 18.000 btw incl. MJ-Roofs zal ook worden gevraagd verluchting te voorzien in de machinekamer (zie punt risicoanalyse).

50% financiering via het reservefonds.

10. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

* **Brandwerende deuren:**

- Toegewezen aan firma 'Braem interieur'.

* **Rookmelders en noodsignalisatie:**

- Geplaatst door firma ACS.

* **Gemeenschappelijk onderhoud CV-ketels:**

- Uitgevoerd door firma ABH-Technics. Voor uw attest kunt u mailen naar info@abhtechnics.be of bellen op het nummer 0475/85.98.07.

* **Noodverlichting:**

De offerte van firma Sarrazijn voor armaturen met noodfunctie wordt weerhouden: € 2.455 btw incl. (zie ook opmerking risicoanalyse lift minimum 50 Lux).

11. Terrassen in slechte staat

Zowel de terrassen aan de straatzijde als aan de achtergevel zijn in slechte staat. Gewoon herschilderen van de achter terrassen zal niet voldoende zijn. Aan de roestvlekken en de barsten aan de straatkant kun je zien dat er reeds sprake is van betonrot. Om dit deugdelijk op te lossen zou er in principe moeten worden weggekap tot op de geroeste wapeningstaven om ze te vervangen en terug op te cementeren.

Er zullen 3 studie bureaus worden gevraagd een prijsvoorstel over te maken voor het analyseren van de problematiek en aansluitend het opstellen van een verslag (gekoppeld aan een prijsraming voor het opvolgen van de toekomstige uit te voeren werken).

12. Bestemming huurgelden parkeerplaatsen

Iedere aanwezige en vertegenwoordigde eigenaar is akkoord om de huurgelden voor de twee parkeerplekken achteraan het gebouw (€ 756,00/jaar) toe te wijzen aan het reservefonds van het gebouw en de garages volgens aandelen. 779/1000ste aan het reservefonds van alle entiteiten in het gebouw (studio's, appt. en garages) en 221/1000ste aan het reservefonds van de garages buiten het gebouw.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De eigenares van 0302 meldt infiltraties aan het voorterras (afkomstig van het 4de). Mee te bekijken door studiebureau (zie punt 11).
- Momenteel zit het gebouw bij energieleverancier Luminus. Te onderzoeken of dit goedkoper kan via de groepsaankoop van de provincie West-Vlaanderen.
- Het onkruid op de koer achteraan, plus op de daken van de garages, is te verwijderen.
- De 2de inkomdeur dient eens te worden herschilderd en het rooster onderaan moet worden vervangen. Een mandaat wordt toegekend aan de raad om dit werk toe te wijzen.

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 26/07/2021

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 26/10/2021

voor de syndicus, Stijn de Kievith

