

27/06/2022

**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 25/06/2022 van 16h00 tot 17h45
op locatie	resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	625.00	10
	waren vertegenwoordigd	80.00	5
	waren afwezig	295.00	9
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>24</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Carlos Raedt  
 Stemopnemer : Dhr Hans De Rop  
 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 26/06/2021**

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

Met betrekking tot uitvoering van de beslissingen :

- \* Lift : risicoanalyse. Start van deze werken is voorzien in het najaar 2022 (begin september).
- \* Dak : nieuwe dichting De werken werden gegund aan MJ-Roofs. Start van de werken is voorzien na de zomer.
- \* Braem interieur plaatste nieuwe branddeuren. Die werken verliepen niet probleemloos. Dat de bestaande cilindrs gewoon met de oude deur werden weggegooid was niet de bedoeling.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekening 52 (01/02/2021 - 31/01/2022) werd nagezien door Carlos Raedt.  
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
 Rekeningcommissaris blijft Carlos Raedt.

Per 1/1/2022 wijzigde de verdeling van de syndicusvergoeding. Hij ventileert de vergoeding met S1 terwijl voorheen de vergoeding voor de appartementen, de garages en de administratie elk een eigen sleutel hadden. Die vereenvoudiging creëert een te groot verschil. Na overleg wordt beslist om vanaf 1/2/2022 het oude systeem terug in voege te stellen.

**5. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

De mandaten van Carlos Raedt (0201), Hans De Rop (0102) en Kris Bossuyt (Garage 4) worden verlengd.

## 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2025.

De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

## 7. Reglement van interne orde (RIO)

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

## 8. Lift: risicoanalyse

Firma DeLift zal aanpassingswerken aan de lift uitvoeren in september 2022. Die werken moeten de opmerkingen uit de risicoanalyse wegeren.

Aanpassing van de verlichting op de paliers is door firma Sarrazijn al in orde gebracht.

De verluchting van de machinekamer wordt uitgevoerd samen met de dakwerken in september.

## 9. Dak: nieuwe dakdichting en isolatie

Op de vergadering van 26/6/2021 werd de offerte van MJ-Roofs voor de vernieuwing van het hoofddak (met plaatsing van isolatie) weerhouden. De opdracht tot uitvoering is gegeven op 05/07/2021.

Echter is het werk nog steeds niet begonnen, zelfs na meerdere rappels.

Telefonisch heeft MJ-Roofs op 07/06/2022 beloofd het werk te starten in september 2022.

Het werk is begroot op +- 18.000 euro, BTWi.

50% wordt met het reservefonds gefinancierd.

50% zal betaald worden met een opvraging aan de eigenaars op het moment dat de werken aanvangen.

De syndicus zal tegen het einde van Augustus de aannemer opnieuw contacteren.

## 10. Garagepoort

De garagepoort werd geschilderd door Boussekeyt. Echter vertoonde deze na enkele maanden al terug sporen van roest.

De poort is, in garantie, intussen opnieuw behandeld tegen roest en herschilderd.

## 11. Terrassen in slechte staat

Na overleg belist de vergadering om architectenbureau Vyvey & Partners te gelasten de gevels van het gebouw te onderzoeken en gebaseerd hier op een renovatievoorstel te formuleren.

Als het onderzoek is afgerond zal de syndicus een bijzondere vergadering bijeenroepen om de resultaten toe te lichten.

Ondergeschikt zal de syndicus nagaan in welke mate de garages op de koer betrokken zouden kunnen zijn als het gebouw een renovatie ondergaat.

## 12. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* Verlichting van de fietsenberging eigenaars (rechts) is nog niet vernieuwd.

\* Inkom : Een nieuwe mat leggen op die wijze dat de inkomdeur niet sleept. Opdracht aan Vermoclean.

\* De vergadering geeft volmacht aan de raad om op de koer tussen de twee deuren een parkeerplaats voor een motorfiets af te bakenen, de huurprijs vast te stellen en deze aan een eigenaar-huurder toe te wijzen.

\* De kelderdeuren vertonen sporen van schimmel. Advies: afwassen met Javel.

\* Zijn er (nog) afstandsbedieningen en sleutels voor het sleutelcontact voor de poort beschikbaar ?

\* De deur naar het tellerlokaal op de gelijkvloers is van dezelfde cylinder als de inkomdeur van het gebouw te voorzien.

\* Het kader van het tweede rioolrooster op de koer (voor de passage) is te herstellen.

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 27/07/2022

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 25/10/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante informatie over deze en eerdere vergadering is gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/nefertiti](http://www.laplage.be/syndic/nefertiti).

