

07/07/2020

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars NEFERTITI, zwaluwenlaan 14 te middelkerke

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 27/06/2020 van 16h00 tot 17h30  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	529.00	10
	waren vertegenwoordigd	160.00	7
	waren afwezig	311.00	7
	<b>totaal</b>	<b>1000.00</b>	<b>24</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Carlos Raedt  
Stemopnemer : Willy Vangelder  
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 22/06/2019

De vergadering voldoet niet aan de dubbele meerderheid en kan aldus niet geldig beraadslagen.  
Een nieuwe vergadering zal dienen samen te komen ten vroegste binnen 2 weken vanaf heden. Deze nieuwe vergadering zal dezelfde dagorde hebben en kunnen beslissen zonder minimumvereisten inzake quorum.

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

Afrekening 50, over de periode 01/02/2019 - 31/01/2020, werden 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

Het mandaat van Carlos Raedt (0201) wordt verlengd. Hans De Rop (0102) en Willy Vangelder (Garage 10) vervoegen de raad.

### 6. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Er geldt en vrijstelling voor de verplichte dakisolatie indien alle appartementen een EPC-score (Energie Prestatie Certificaat) hebben onder 400. Dit vormt voor de meeste appartementen geen probleem, maar over het dakappartement bestaat twijfel. De syndicus zal in opdracht van de VME een EPC attest laten opstellen voor appartement 0401, dit gekoppeld aan aanbevelingen hoe we de score omlaag kunnen krijgen.  
Indien blijkt dat de score hoger is dan 400, beslist de vergadering om enkel het hoofddak boven appt. 0401 te vernieuwen en te isoleren (kost geraamd op circa 10 à 12.000 € ten laste van het reservefonds). De vergadering kent een mandaat toe aan de leden van de raad om, indien nodig, de werken toe te wijzen en te laten uitvoeren.

## 7. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

De dienst huisvesting en de brandweer van Middelkerke zijn momenteel bezig om in Westende de gemene delen van alle appartementsgebouwen aan een inspectie te onderwerpen. Men controleert inbreuken op de Vlaamse wooncode en brandveiligheid. Indien er meer dan 15 strafpunten worden uitgevaardigd mag er niet meer worden verhuurd in het gebouw, vanaf 30 wordt er een advies tot ongeschiktverklaring uitgevaardigd. Praktisch moeten onderstaande punten in orde zijn.

\* Gemeenschappelijk:

- keuringsattesten elektrische- en gasinstallatie kunnen voorleggen
- rookmelders en brandblustoestellen op alle verdiepingen
- noodsignalisatie en noodverlichting
- brandwerende deuren voor alle appartementen die rechtstreeks uitgeven op de trappenhall (nooduitgang)

\* Privatief:

- 2 optische rookmelders (zonder vervangbare batterijen)
- tweejaarlijkse conformiteitskeuring CV ketel
- volwaardige 2de vluchtweg (raam aan de voorzijde)
- voor alle andere voorschriften zie de Vlaamse Wooncode

Residentie Nefertiti werd op heden nog niet gecontroleerd, maar de vergadering beslist om zich alvast voor te bereiden. De syndicus zal offertes opvragen voor wat de gemene delen betreft (ondermeer het plaatsen van noodverlichting, noodsignalisatie en rookmelders). De raad krijgt een mandaat om die werken toe te wijzen. Ook zal de syndicus offertes opvragen voor het vervangen van de huidige inkomdeuren door brandwerende deuren. De eigenaars zullen die krijgen doorgestuurd en de opdracht zal worden toegekend aan de aannemer met de meeste stemmen achter zijn naam. Dit betreft een privatieve kost.

## 8. Vervanging brandblussers

Tijdens de laatste controle heeft ACS aangegeven dat de 6 poederblussers hun vervaldatum hebben bereikt. Voor de vervanging hebben we de keuze uit toestellen die 10 jaar (€ 67 btw incl./stuk) of 20 jaar (€ 88 btw incl./stuk) meegaan. De aanwezige eigenaars beslissen unaniem om te gaan voor het type dat 20 jaar meegaat.

## 9. Lift: risicoanalyse

Om de 15 jaar moet de liftinstallatie door een erkende keuringsfirma worden onderworpen aan een grondige veiligheidscontrole en risicoanalyse. De syndicus heeft die aangevraagd bij Vinçotte en wacht het verslag af.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* De afdekplaat en een stuk van de schouw waar het CLV kanaal loopt (kant zee) is afgebroken. Te herstellen.
- \* De afvoerbuis langsachter (kant zee) zit vermoedelijk verstopt ter hoogte van het 1ste verdiep.
- \* De verf aan de onderkant van de achterterrassen bladdert af. Prijs op te vragen.
- \* De gemeenschappelijke garagepoort vertoont sporen van roest. Prijs op te vragen.
- \* Het reglement die uithangt in het gebouw spreekt nog van een 'huisvuil lokaal'. Aan te passen.
- \* Te agenderen voor de volgende AV: voorstel om de huurgelden die worden ontvangen voor de twee parkeerplekken achteraan het gebouw toe te wijzen aan het reservefonds van de garages (€ 756,00 / jaar).

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 07/08/2020

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 27/10/2020

voor de syndicus, Stijn de Kievith

