

01/06/2021

Vereniging van Mede Eigenaars NEFERTITI, zwaluwenlaan 14 te middelkerke

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 26/06/2021 om 16h00 (einde voorzien 17h30)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

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

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 51, over de periode 01/02/2020 - 31/01/2021.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad bestaat momenteel uit Carlos Raedt (0201), Hans De Rop (0102) en Willy Vangelder (Garage 10).
Hun mandaten zijn verlengbaar.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

7. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan verder ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen zal in de toekomst worden gebruikt bij de verkoop of verhuur van appartementen. Prijs: € 484 btw incl.

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 (offertes aangevraagd - zie punt 10. noodverlichting).
- Verluchting machinekamer onvoldoende.
- Stok om luik machinekamer te openen vast zetten (in orde).

* **Thyssen-Krupp**, die het onderhoud van de liftinstallatie doet, maakt een voorstel over om alle overige punten weg te werken. Totaalprijs € 13.727 btw incl.

Ter vergelijking werd firma **De Lift** ook gevraagd prijs te geven. Totaalprijs: € 6.766 btw incl. Voor het jaarlijks onderhoud van de installatie vraag De Lift € 920/jaar btw incl. (bij TK kost dit momenteel € 679/jaar btw incl.).

9. Dak: nieuwe dakdichting en isolatie

Er geldt en 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 syndicus heeft firma's MJ-Roofs, ATAB en Dakwerken Jonckheere gevraagd hun offertes in die zin aan te passen. Offertes plus een overzicht terug te vinden op www.eralaplage.be/syndic/nefertiti.

Toewijzing werken en beslissing financiering.

10. Controles gemeente Middelkerke en brandweer

* **Brandwerende deuren:**

- Toegewezen aan firma 'Braem interieur'. Zij zullen de deuren plaatsen op 28-29-30 juni.

* **Rookmelders en noodsignalisatie:**

- Geplaatst door firma ACS.

* **Gemeenschappelijk onderhoud CV-ketels:**

- Uitgevoerd door firma ABH-Technics.

* **Noodverlichting:**

- Er werden prijzen opgevraagd aan firma's Sarrazijn, Elektro Power en ML-Projects voor het plaatsen van armaturen met noodfunctie. (zie ook opmerking risicoanalyse lift minimum 50 Lux).

Offertes terug te vinden op de gebouwenpagina van res. 'Nefertiti' op de website van de syndicus.

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 weggekapt tot op de groeste wapeningstaven om ze te vervangen en terug op te cementeren.

Firma Saey werd gevraagd de situatie te komen bekijken en een raming te maken van de herstellingskosten. Offerte Saey terug te vinden op de webpagina van het gebouw.

12. Bestemming huurgelden parkeerplaatsen

Voorstel om de huurgelden die worden ontvangen voor de twee parkeerplekken achteraan het gebouw integraal toe te wijzen aan het reservefonds van de garages (€ 756,00 / jaar).

In 2003 werd er beslist om de huurgelden te verdelen 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

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,
Stijn de Kievith

Raad van mede-eigendom : Carlos Raedt (0201), Hans De Rop (0102) en Willy Vangelder (Garage 10).

Opgelet : Als de vergadering niet in aantal is en daardoor opnieuw dient te worden bijeengeroepen, dan zal de syndicus per eigenaar die NIET aanwezig was én NIET IN EEN VOLMACHT heeft voorzien 25 Euro administratieve kosten aanrekenen. (beslissing AV 23/6/2012)

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.eralaplage.be/syndic/nefertiti of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

