

14/10/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars NEFERTITI, zwaluwenlaan 14 te middelkerke**

geeft verslag van de bijzondere eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 30/09/2023 van 14u00 tot 16:00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		679.00	15
waren vertegenwoordigd		67.00	4
waren afwezig		254.00	5
totaal		1000.00	24

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. Gevel en terrassen: onderzoek toelichting

Paul Hermans van architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort geeft duiding bij het de onderzoeken (een visueel en een destructief) die werden uitgevoerd op de gebouwschil.
Het verslag van dit onderzoek is op de webpagina van Nefertiti gepubliceerd.

Enkele krachtlijnen :

- De aantasting door carbonatatie zit ongeveer tot op 1 cm diepte. Omdat de wapening gemiddeld genomen dieper zit is er weinig kans op roestende bewapening.
- Alle genomen betonstalen duiden op een laag chloridegehalte. Ook dit betekent dat de wapening weinig last heeft van aantasting.
- De baksteen is in goede toestand. Er is enkel wat afschilfering ten gevolge van vorst onderaan.
- De meeste balustrades vertonen sporen van roest en oxidatie, vooral op verdieping 4.
- Het soepel voegwerk rond de ramen is verregaand verstorven. Mogelijks bevat het ook asbest.
- De dakluifel is in een zeer slechte toestand. Er zit vrij veel loszittend beton.
- De afdichting boven de derde verdieping (deels onder het terras van 0401) is aan vernieuwing toe. Er is geen aanduiding op enige aanwezigheid van isolatie.
- De ramen (privatief) kunnen behouden blijven.

Renovatie :

1. Reinigen en ontmossen van de gevel, lokaal herstel van het metselwerk en hydrofoberen.
2. Reiniging en lokaal herstel van de betonnen balkondelen.
3. Afbraak van de luifel.
4. Dakterrasopbouw uitbreken tot op de betonplaat, isolatie in de helling en nieuwe verdichting.

Met de energiedoelstellingen van 2050 in het achterhoofd is het aangeraden om bij de renovatie ook hiermee rekening te houden. Maw wordt het beste ook muurisolatie voorzien.

Raming van de kostprijs :

- basisrenovatie : +/- 430.000 euro
- energetische renovatie : +/- 500.000 euro.

4. Gebouwenrenovatie

Een controle met afhamering van de loszittende delen van de luifel is zeer dringend.

Na overleg beslist de vergadering om eerst de dakverdieping te renoveren : isolatie van de muren van 0401, vernieuwing met isolatie van de bedaking boven verdieping 3, verwijdering van de asbesthoudende leien op de zijgevel, plaatsing van isolatie en nieuwe leien.

De architect krijgt de opdracht om een lastenboek en meetstaat hiervoor op te stellen en de kosten hiervan in te schatten. Hiervoor is een daksondering noodzakelijk.

De raad krijgt volmacht om aansluitend te beslissen.

Indien nodig wordt een bijzondere vergadering bijeengeroepen.

5. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De eigenaar van garage 13 meldt waterinsijpeling door het dak. Te onderzoeken.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 14/11/2023

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 30/01/2024

voor de syndicus, Bernard Catrysse



Verdere informatie over deze en eerdere vergaderingen is beschikbaar op www.laplage.be/syndic/nefertiti.