

10/07/2020

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 27/06/2020 om 16h00 (einde voorzien 17h00)
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 22/06/2019

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

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

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

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.
Die bestaat momenteel uit Carlos Raedt (0201).

6. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Vanaf 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen voldoen aan de dakisolatienorm (R-waarde van 0,75 m²K/W).

De syndicus vroeg verschillende offertes op voor vernieuwing van het hoofddak en de dakterrassen plus het voorzien van voldoende dakisolatie. De prijs varieert, afhankelijk van de uitvoering en afwerking, tussen € 60- à 74.000.

Een gebouw kan echter worden vrijgesteld indien alle appartementen een EPC-score (Energie Prestatie Certificaat) hebben onder 400.

Van appartementen die na 2008 werden verkocht heeft de syndicus de EPC-scores en die schommelen allemaal tussen 233 en 302 (<400 dus), maar de vraag is wat de score is van appt. 0401. Ter vergelijking: de EPC score van het 4de verdiep van zusterresidentie ATON was 604 pré dakrenovatie.

Bespreking.

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. Dit impliceert een onbewoonbaarverklaring met mogelijke leegstandsvergoeding, ontstaan van voorkeopsrecht en sociaal beheersrecht door de gemeente. 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 (U bent niet verplicht hen binnen te laten, maar als u ze vrijwillig toegang verleent ben u verplicht zich te schikken naar de opmerkingen op hun verslag):**

- 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 nog niet gecontroleerd, maar voorkomen is beter dan genezen. Bespreking.

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.

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

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 : Dhr Carlos Raedt

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)

