

28/04/2026

**Vereniging van Mede Eigenaars FREDERIK, koninginnelaan 26 te middelkerke**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 16/05/2026 om 14h00 (einde voorzien 15h30)  
hotel Middelpunt, Westendelaan 37 Middelkerke

**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 17/05/2025**

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

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

Afrekeningen 1 & 2, over de periode 01/04/2025 tot 31/03/2026.

Eventuele toelichting door syndicus en rekeningcommissaris.

Beslissing tot 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.*

Het werkingsfonds bedraagt 15.871,91 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 11.000 en 11.600 euro.  
Het werkingsfonds volstaat.

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

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Nic Duffort (0302), Véronique Vleirick (0403) en Lieve Broodcoorens (0404)

**6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

**7. Reglement van interne orde (RIO)**

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 3de zaterdag van mei

- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 €

- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 €

Verzoek toe te voegen ivm rookdetectoren :

Bij een alarm door een defecte rookdetector mag de syndicus het appartement betreden om het toestel uit te schakelen, indien hij een sleutel heeft. Vooraf verwittigen is niet altijd mogelijk. De eigenaar wordt nadien geïnformeerd.

Andere aanpassingen ?

## 8. Renovatie achtergevel

Op de vergadering van 17/5/2025 gaf Elegast Dobbelaere van het gelijknamig studiebureau tekst en uitleg bij het onderzoek van de achtergevel en enkele offertes. Die laatste lagen tussen 426.000 en 469.000 euro.

De geplande werken omhelsen :

- Isolatie aanbrengen
- Betonrot verwijderen en beton herstellen
- Leien verwijderen (asbesthoudend) en nieuwe leien plaatsen
- Kleine daken aanpakken

Meerdere keren werd aan Dobbelaere de details over de studie en de offertes gevraagd. Maar nooit gekregen. De vraag stelt zich of niet beter een ander studiebureau (die wel tijd heeft) wordt aangesteld.

Om werken alvast te financieren werd vorig jaar beslist 50.000€ per jaar te sparen. De opvragingen gebeuren in de semestriële afrekeningen.

Bespreking van de volgende stappen  
Beslissingen / Herbespreking financiering.

## 9. Renovatie voorgevel

Enkele hoekappartementen (0303 en 0403) hebben last van verhoogde vochniveau's door de gevel. Een onderzoek van Polygon uitgevoerd in Mei 2025 kon de oorzaak niet eenduidige aanwijzen. Mogelijks is de gevel ondicht bij slagregen.

Firma Bozica is het probleem komen bekijken en heeft een voorstel met offerte opgemaakt. Voor 352.000 euro pakken ze zowel de voor- als de achtergevel aan :

- gevel reinigen
- voegwerk nakijken, uitslepen en hervoeogen
- defecte stenen vervangen
- de gevel bewerken met een hydrofuge

De offerte is opgemaakt zonder lastenboek en zonder meetstaat. Er is bijgevolg geen enkele garantie op succes. Ook hier is het wellicht aangeraden te werken met een studiebureau of renovatiearchitect.

Bespreking / beslissingen.

## 10. Controle gemeente Middelkerke

De gemeente Middelkerke heeft een controle uitgevoerd in de residentie.

Er zijn verschillende punten aan te pakken en te verbeteren.

- Rookmelder plaatsen in de garage (reeds voorzien) = 28€
- Verdeeldozen toemaken (reeds gebeurd)
- Losse kabel in elektriciteitslokaal (Fluvius op de hoogte gebracht. Moet nog uitgevoerd worden)
- Plaatsen van een horizontale handgreep in trappenhal (werken besteld. Moet nog uitgevoerd worden) = 2.120€

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Niet nader benoemde of eerder vernoemde punten zijn hier bespreekbaar.

## 12. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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,  
Nadia Adam



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/frederik](http://www.laplage.be/syndic/frederik) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.