

21/10/2019

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars ATON, zwaluwenlaan 15 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 19/10/2019 van 16h00 tot 18h00  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	657,00	7
	waren vertegenwoordigd	152,00	2
	waren afwezig	191,00	6
	<b>totaal</b>	<b>1000,00</b>	<b>15</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Van Asch  
 Stemopnemer : Mvr Martine De Donder  
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

### 3. Verslag van de vergadering van 20/10/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
 Alle beslissingen werden uitgevoerd :  
 - dak onder voorterras 0401 is gepland in 2020  
 - onderhoud van de CV ketels gaf problemen in de studio's. Zie verder agendapunt 10.

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

Afrekeningen 79 en 80 (2018) werden nagezien door Tony Van Asch.  
 De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting voor de rekeningen 2018 aan de syndicus.  
 Rekeningcommissaris blijft Tony Van Asch.

### 5. Gebouwonderhoud - vernieuwing en isolatie dakterras voor

Vernieuwing van de daken onder het voorterras van apt 0401 is besteld bij dakwerken Jonckheere.  
 De offerteprijs gemeenschappelijk bedraagt 23.250 euro + BTW.  
 Om de waterdichtheid te garanderen zal de gevelmuur van de vierde worden bekleed en geïsoleerd. De prijs bedraagt 9.113 euro + BTW.  
 Nieuwe balustrade en zijscherm(en) zijn privaatief en worden begroot op 5.375 euro + BTW.  
 Behalve het privaatieve gedeelte worden de werken gefinancierd vanuit het reservefonds.  
 Uitvoering is voorzien ergens in 2020.

## 6. Gebouwonderhoud - isolatie van de zijgevels

Studie en ontwerp voor het isoleren en herbekleden van de zijgevels zal worden opgenomen in een globale gevelstudie, zie punt 7.

## 7. Gebouwonderhoud - betonherstel voor- en achtergevel

In 1998 voerde Ardicor betonherstel en betonbeschermingswerken uit aan de voorgevel. Op meerdere plaatsen verschijnen barsten in de terrasuitkragingen.

Vergadering beslist om ABG betonconsultants uit Kortrijk zo snel mogelijk te gelasten met een algemeen onderzoek van alle geveldelen inclusief de isolatieproblematiek (zie punt 6), met nadruk op de betonnen elementen. Vergadering stemt hiermee unaniem in.

Tony Van Asch heeft de toekomstige kosten voor de dakwerken, gevelwerken, schouwaanpassing en brandbeveiliging "begroot" en in een tabel, verdeeld per eigendom, opgenomen. Die tabel is zuiver indicatief en heeft als doel elke eigenaar in te lichten over de mogelijke financiële implicaties. Tabel wordt aan dit verslag gehecht. Zodra de resultaten van het onderzoek van ABG gekend zijn zal er een buitengewone algemene vergadering gepland worden om de planning en uitvoering van de vereiste werken te plannen. Inclusief ook de planning van opmaak van het verplichte EPC certificaat van de gemeenschappelijke delen tegen 01/01/2022. Eigenaars die willen meewerken aan de voorbereiding van deze buitengewone algemene vergadering (beoordeling van de studie en/of offertes voor de te plannen werken) worden gevraagd dit te melden aan de syndicus.

## 8. Werken, aflijning privatieve en gemeenschappelijke elementen

Het basisprincipe bij de bepaling of iets gemeenschappelijk dan wel privaat is het volgende : De gebouwschil (draagconstructies, buitenmuren, isolatie, waterdichtheid,...) is vermoed gemeenschappelijk te zijn. Ramen en deuren, terrassen (bevloering, balustrades en tussenschotten) zijn vermoed privaat te zijn. Terrassen zijn steeds gelegen op dragende structuren (betonnen uitkragingen in de gevels of daken). Hoewel de terrassen privaat zijn, is dat waarop ze liggen (of staan) gemeenschappelijk.

## 9. Brandbeveiliging

Het gebouw voldoet niet aan de actuele brandvereisten.

- \* Branddeuren, zowel de toegangsdeuren tot de appartementen als de compartimentscheidingen
- \* Rookmelders in de gemene delen.
- \* Brandmeldsysteem in de gemene delen.

Onderzoek en voorstellen zijn te maken tegen de volgende vergadering.

## 10. Rookgasafvoeren studio's

De schouwen van de appartementen zijn omgevormd naar CLV's, maar niet die van de studio's.

Omvorming ervan vereist tevens plaatsing van nieuwe gasketels.

Na overleg stemmen de flateigenaars :

- 0102 (de Paepe) stemt tegen aanpassing van de schouw
- 0202 (Van Hoeymissen) stemt tegen aanpassing van de schouw
- 0302 (Herreygers) stemt bij volmacht voor aanpassing ervan

Vermits de noodzakelijke meerderheid van 50% niet is behaald zal de schouw niet worden aangepast tenzij er een ketel moet vervangen worden (cfr beslissing AV 15/10/2016 pt 7 schouwen: " als er vanaf nu nog een ketel moet vervangen worden, wordt ervoor gekozen om nog enkel een ketel van het gesloten type te plaatsen en de schouw dan aan te passen. Dit houdt in dat ook de andere eigenaars aangesloten op dezelfde schouw hun ketel dan moeten vervangen door een ketel van het gesloten type."

Alle eigenaars dienen ook een copie van hun keurings- en/of onderhoudsattest te bezorgen aan de syndicus (cfr beslissing AV 15/10/2016 pt 7 schouwen).

## 11. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2022, waarvan 1 eigenaar onder voorbehoud van enkele fouten die de syndicus in 2019 heeft gemaakt in de uitoefening van bepaalde aspecten van zijn taak waarvoor hij hem hiermee geen kwijting wenst te geven.

## 12. Basisakte en reglement mede-eigendom, aanpassing

Notaris Verhaeghe uit Westende stelde een basistekst op die door Tony Van Asch is doorgenomen. Die tekst zal nog worden afgetoetst aan de recentste (1/1/19) wetsaanpassing.

## 13. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is vanaf 1/1/2019 (wederom) gewijzigd. De integrale aangepaste wet vindt u op de website van de syndicus.  
Het voorliggende RIO wordt aangenomen.

## 14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De klink op de deur tussen de doorrit en de traphal van het gebouw zal vervangen worden door een kruk zodat toegang van buiten enkel nog kan mits sleutel.

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 21/11/2019

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 19/02/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

10.  


# Reglement van interne orde Aton

## A Bewoning, gebruik en leefbaarheid

### 1. Toegang tot het gebouw, netheid, gebruik van de gemene delen, lawaai

Elke bewoner zorgt ervoor dat de **toegangsdeuren** van het gebouw dicht zijn zodat onbevoegden zich niet zomaar het gebouw kunnen betreden. Sluit de deur NIET met de sleutel omdat de toegang ook steeds als vluchtweg kan dienen.

Open de deur via de parlofoon of videofoon enkel voor personen die u kent.

De **lift** mag niet gebruikt worden door niet vergezeld kinderen onder 12 jaar. Zorg dat de lift netjes blijft. Het is een personenlift, geen werflift noch goederenlift.

Staat de lift geblokkeerd, bel dan rechtstreeks het onderhoudsbedrijf op het nummer dat ter plaatse is aangegeven. Verwittig aansluitend de syndicus.

De overlopen, trappen en gangen dienen te allen tijde vrij te zijn van schoenen, kinderwagens, dozen, fietsen,...

Bewaar de rust in het gebouw door lawaai zo veel als mogelijk te beperken tussen 22h00 en 7h00. Vermijd het dichtslaan van deuren en draag aangepast schoeisel.

### 2. Verhuring

Dit reglement is bindend voor alle bewoners van het gebouw. Eigenaars die verhuren lichten de gebruikers hiervan in.

### 3. Uitzicht, stijl, harmonie en netheid

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering. Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Een poetsbedrijf is aangesteld om inkom, gangen, trappen, kelders,... op regelmatige tijdstippen te reinigen. Respecteer het werk van die mensen.

Maak je zelf per ongeluk of door een bijzondere activiteit de gemene delen vuil, maak deze dan zelf onmiddellijk proper.

### 4. Huisvuil en grof vuil

Vuilnis moet gesorteerd worden volgens de richtlijnen van de gemeente Middelkerke:

- 1) glazen flessen en bokalen in de gemeentelijke glasbol,
- 2) PMD in de blauwe zakken.
- 3) het overige huisvuil dient gedeponeed te worden in de bruine vuilniszakken.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op [middelkerke.be](http://middelkerke.be). Een attest voor 2<sup>de</sup>-verblijvers kan verkregen worden bij de syndicus.

## 5. riolering

De riolering is GEEN vuilnisbak. Gebruik de riool enkel waarvoor hij dient. Gooi er dus geen tampons, maandverbanden en vochtige doekjes in. Frituurvet en olie worden NIET via de WC in de riolering geloosd.

## 6. Water, elektriciteit, gas, warm water, verwarming

De individuele tellers voor elektriciteit staan in het lokaal op de gelijkvloers.

Tellers en afsluitkranen voor koud water staan in het lokaal op de gelijkvloers.

Tellers en afsluitkranen voor gas staan in het lokaal op de gelijkvloers.

## 7. Huisdieren

Het is de bewoners van de residentie toegestaan om huisdieren te herbergen in hun woning, voor zover zij geen hinder vormen voor de andere bewoners. Indien het dier om welke reden ook storend zou zijn, kan deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering ingetrokken worden. Het is de huurders slechts toegestaan huisdieren te houden mits de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de verhuurder of het verhuurkantoor.

## 8. Verhuizen

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral bij verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, lift en trapzalen. Bij voorkeur en om (eventuele) discussies te vermijden, meldt uw verhuis bij de syndicus.

## 9. Aandachtspunten bij het verbouwen van uw appartement

- **Licht de syndicus op voorhand in** van uw verbouwingswerken, zeg wat u allemaal zal doen, wanneer u de werken plant te starten en wanneer u meent ze af te werken.
- **Hang een nota** in die zin in de lift of aan de muur nabij de inkomdeur en zet er een telefoonnummer op waarop u te bereiken bent zo er een probleem opduikt of iemand hinder ondervindt.
- Voer **geen werken** uit die lawaai veroorzaken **tijdens schoolvakanties en weekends**. Begin er niet aan vòòr 8h00 en stop om 18h00.
- Begin de werken met het **afdichten van alle verluchtingsopeningen en schachten**. Via die weg verspreidt stof zich immers naar boven en ondergelegen eigendommen.
- **Open in geen geval technische kokers**. Eén vallende steen kan veel schade aanrichten aan toevoer- en afvoerleidingen. De gevolgschade kan zeer groot zijn.
- Bij het plaatsen van nieuwe ramen  
**Voorzie daarom eerst in de plaatsing van een waterdichte enveloppe (bij voorkeur in EPDM) waarop dan het raam wordt gezet.** Op die manier wordt mogelijks doorsijpelend water naar buiten afgevoerd en niet door het gebouw geabsorbeerd.

## 10. Defecten, problemen en klachten

De syndicus is belast met het beheer van het gebouw. Voor gemeenschappelijke zaken kan u bij hem terecht. Voor problemen of vragen mbt uw privatieve eigendom kan hij u bijstaan en raad geven.

## **B Beheer van het gebouw**

### **1. De syndicus en zijn opdracht**

De syndicus wordt normaliter benoemd door de algemene vergadering. De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen syndicus en vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Zijn aanstelling wordt tevens in de kruispuntbank van ondernemingen bekendgemaakt.

De syndicus heeft een minimumopdracht die beschreven staat in BW577 art 8 §4.

Samengevat is de syndicus belast met het beheer van de gemene delen. Hij vertegenwoordigt tevens de vereniging van mede-eigenaars.

De zorg voor de privaatieve delen is geen taak van de syndicus. Hij kan de eigenaars evenwel bijstaan met raad en daad.

### **2. De raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris**

Volgende eigenaars vormen de raad van mede-eigendom :

**Deze residentie heeft geen raad.**

Hun taak is de syndicus controleren en bijstaan in zijn beheer.

De vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan. Hij/zij is belast met de controle van de rekeningen en brengt jaarlijks verslag uit aan de vergadering.

### **3. De algemene vergadering**

De jaarlijkse eigenaarsvergadering gaat door op de **3<sup>de</sup> zaterdag van oktober**

De bijeenroeping tot de jaarlijkse vergadering geschiedt tenminste 15 dagen vooraf. De bijeenroeping geschiedt per aangetekende brief, tenzij de geadresseerde uitdrukkelijk een ander communicatiemiddel heeft meegedeeld.

De syndicus zal de punten die door de eigenaars of door de raad tenminste drie weken op voorhand heeft ontvangen eveneens agenderen.

Een eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan minstens 4 dagen op voorhand heeft ingelicht. Daarenboven zal die persoon de discussie in de vergadering niet leiden, noch monopoliseren.

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber. Iedereen kan lasthebber zijn, behalve de syndicus. Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De vergadering is geldig als minstens de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en voor zover zij tenminste de helft van de aandelen bezitten.

De vergadering wordt voorgezeten door een eigenaar. Hij leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

Een stemopnemer controleert de aanwezigheden, de volmachten en de stemmen. Een secretaris – doorgaans de syndicus – stelt de notulen op.

#### **4. Bevoegdheden van de syndicus en mededinging bij (grote) werken**

De syndicus is bevoegd én verantwoordelijk voor zijn beheer.

Voor dringende aangelegenheden zal hij de nodige bewarende maatregelen nemen, al dan niet in overleg met de raad van mede-eigendom.

Voor minder dringende maar niettemin belangrijke aangelegenheden heeft hij een bevoegdheid tot 2.000 Euro.

Voor opdrachten en contracten boven 5.000 Euro zal hij meerdere kostenramingen vragen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

#### **C Privacy beleid**

De persoonsgegevens worden door de VME verwerkt voor het beheer van de gemene delen. Ze worden enkel meegedeeld aan derden ingeval van dringende interventies in het belang van de VME. Elkeen van wie de syndicus gegevens bijhoudt geniet de rechten en plichten voorzien in de GDPR regelgeving.