

24/09/2021

Vereniging van Mede Eigenaars ATON, zwaluwenlaan 15 te middelkerke

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 16/10/2021 om 10h30 (einde voorzien 12h30)
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 19/10/2019

De op 24/10/2020 geplande (en bijeengeroepen) vergadering is niet doorgegaan omwille van COVID beperkingen.

De laatst gehouden vergadering was dus 19/10/2019.

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 81 & 82 (2019) en 83 & 84 (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. EPC attest gemene delen

Tegen 2023 moet er voor res Aton 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. Richtprijs: ?363 ibtw.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Voorstel om de vaste vergaderdatum te verplaatsen van de derde naar de vierde zaterdag van Oktober.

Beslissing.

Zijn er eventuele andere aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

7. Aanpassing van de basisakte en reglement van mede-eigendom - stand van zaken

Stand van zaken.

8. Brandveiligheid

De brandweer Zone1 maakte na plaatsbezoek op 29/10/2018 een preventieverslag op.

Het verslag is gunstig op voorwaarde van het uitvoeren van enkele maatregelen :

- Appartementsdeuren dienen brandwerend te zijn.
- Er dient een noodverlichting op elke palier geplaatst te worden.
- Rookmelders en pictogrammen dienen aanwezig te zijn
- Elke appartement moet minstens over één rookmelder te beschikken.
- De paliers dienen over een gekoppelde rookmelders te beschikken.
- Een waarschuwingssysteem met alarm dient op elke palier aanwezig te zijn.

Deze ingrepen (inclusief brandwerende appartementsdeuren) hebben een geschatte kost van 25.000 euro.

Bespreking, beslissing, financiering.

9. Tweejaarlijks onderhoud van de verwarmingsketels

In het voorjaar 2019 heeft firma Coopman uit Westende de ketels op collectieve basis een onderhoud gegeven. Die oefening is bij voorbaat opnieuw te doen.

Elke eigenaar moet na het onderhoud een bewijs leveren of voorleggen aan de syndicus van een attest van goedkeuring van zijn ketel.

Bespreking & beslissing.

10. Aanpassen van de schouwen van de studio's

In het najaar van 2017 werden de schouwen van de appartementen links omgevormd tot een CLV en in Januari 2018 werden de schouwen van de appartementen kant zee.

Een aanpassing van de schouw van de studio's dringt zich op.

Offerte van ABHTechnics : gemeenschappelijke kost: ?3.987. De plaatsing van drie ketels kost per stuk ?2.225 (privatieve kost) telkens + BTW.

Bespreking en beslissing.

11. Voorkooprecht bij afzonderlijke verkoop van een garage

Er zijn 7 garageboxen in res Aton. 5 garages zijn eigendom van mensen met een appartement buiten het gebouw.

Er ligt een voorstel ter bespreking om aan elk van de garages een voorkooprecht toe te kennen aan de eigenaar(s) van een appartement/studio.

De toekenning van een voorkooprecht is een privatieve aangelegenheid.

Overweging voorkoop- dan wel voorkeurrecht ?

Bespreking.

12. Renovatiewerken aan het gebouw, verdeling van de kosten, verduidelijking principe

De basisakte van het gebouw, pagina 7, artikel e. bepaalt uitdrukkelijk : "*er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de garages niet zullen tussenkomen in het onderhoud en herstellingskosten van de lift, alsook niet dienen tussen te komen in het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartemenstgebouw*".

Belissing 6 van de eigenaarsvergadering van 15/10/2016 bepaalt onder andere :

"de garages betalen niet mee voor het gewone jaarlijks onderhoud in het gebouw gedragen door de werkmiddelen (poetsen, lampen,...). Zij hebben een ingang aan de buitenkant van het gebouw. Ze dienen wel tussen te komen voor uitgaven van herstelling of groot onderhoud (vb.dak,...) of verbetering (vb. nieuwe isolatieverplichtingen),...van het gebouw gedragen door het reservefonds.Net zoals bij eventuele herstelling of onderhoud van de daken van de garages, de eigenaars van de appartementen ook dienen mee te betalen."

Dit betekent concreet dat elk privaat deel (appartement, studio, garage, berging) in het gebouw dient tussen te komen voor zijn aandeel in de kosten van renovatie en vernieuwing aan de "gemene delen" van het gebouw, zo ondermeer de gevels, de daken.

De kosten aan privatieve delen (de terrassen, de balustrades en de tussenschotten) blijven uiteraard privaat.

13. Renovatie voorgevel, achtergevel, zijgevels en dak(terras) voor 0401

Einde Juni 2020 voerde ABG betonconsultants uit Kortrijk een onderzoek naar de algemene geveltoestand en de betonnen delen van het gebouw.

Het onderzoek resulteerde in September 2020 in een rapport, gekoppeld aan de kostenraming voor renovatie.

De kostenraming is vanzelfsprekend indicatief maar mankeerde enkele essentiële elementen die toelaten gemeenschappelijke en privative kosten te scheiden. Ook op het vlak van vermoedelijke hoeveelheden bevatte ze enkele missers. Verduidelijking bleef uit waardoor het vertrouwen zoek was.

En nieuwe opdracht werd toevertrouwd aan architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort. Voor de analyses heeft hij zich gebaseerd op het rapport ABG. Voor prijsramingen heeft hij eigen metingen uitgevoerd.

Hij (Paul Hermans) heeft zijn twee becijferde renovatievoorstellen opgemaakt en zal deze op de vergadering toelichten.

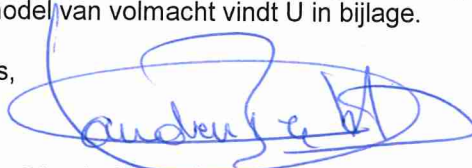
Bespreking, beslissingen, uirtvoering, termijnen (eventueel fasering) & financiering.

14. 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,

Ann Vanden Berghe



De rekeningcommissaris (Dhr Tony Van Asch) wordt verzocht de rekeningen na te zien.
Er is geen raad van mede-eigendom.

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

Gezien de belangrijkheid van meerdere agendapunten raden we elke eigenaar aan de voor deze vergadering relevante stukken in te zien. Eventuele vragen of opmerkingen worden bij voorkeur voor de vergadering per mail aan de syndicus overgemaakt.