

25/10/2021

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 16/10/2021 van 10h30 tot 13h35
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

| Quorum | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen | # eigenaars |
|--------|---|----------------|-------------|
| | waren aanwezig | 712,00 | 9 |
| | waren vertegenwoordigd | 20,00 | 1 |
| | waren afwezig | 268,00 | 5 |
| | totaal | 1000,00 | 15 |

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Van Asch
Stemopnemer : Mvr Martine De Donder
Secretaris : Dhr Frank Rouseré & Mevr. Ann Vanden Berghe

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Verslag van de vergadering van 19/10/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 81 & 82 (2019) en 83 & 84 (2020) werden nagezien door Dhr. Tony Van asch.
- Er was een dubbele afrekening van Telenet maar deze is gecrediteerd.
- De blustoestellen dienen betaald te worden met het reservefonds.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr. Tony Van Asch

5. EPC attest gemene delen

De opmaak van EPC gemene delen wordt met een jaar uitgesteld.

6. Reglement van interne orde (RIO)

Het RIO zal worden aangepast als volgt:
- De datum voor de algemene vergadering wordt verplaatst naar de 4de zaterdag van oktober. Als die de start is van de herfstvakantie, dan wordt ze een week eerder gehouden.
- attest containerpark is vervangen door een badge die dient aangevraagd te worden op www.middelkerke.be

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

Het dossier ligt nog steeds bij de notaris. De laatste aangepaste versie zal ter nazicht op de webpagina worden gepubliceerd.

8. Brandveiligheid

De vergadering heeft unaniem beslist om alle noorzakelijke werken uit te voeren:

- 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.

Er zullen prijsoffertes worden opgevraagd. Voor de branddeuren zullen offertes opgevraagd worden voor zowel afgewerkte deuren als schilderdeuren.

9. Tweejaarlijks onderhoud van de verwarmingsketels

De firma Coopman zal het onderhoud uitvoeren van de ketels van volgende appartementen: 0201, 0401, 0101, 0303, 0301, 0203. Datum van uitvoering zal meegedeeld worden aan de betrokken eigenaars.

10. Aanpassen van de schouwen van de studio's

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

De vergadering is unaniem akkoord met het uitvoeren van de werken volgens de offerte van ABH Technics. Uitvoering zo spoedig mogelijk.

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 ?

De syndicus zal met dit verslag een formulier toesturen naar alle eigenaars van een garage waarop ze hun voorkeur kunnen meedelen.

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 appartementenstgebouw"*.

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.

Elke aanwezige eigenaar aanvaardt dit principe.

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

Architect Paul Hermans (atelier Vyvey) is op de vergadering aanwezig. Hij heeft duiding bij het uitgevoerde onderzoek. Na overleg wordt gestemd over 3 keuzes:

1. niets doen
2. beperkte renovatie (zonder isolatie)
3. uitgebreide renovatie met isolatie en uitbreiding van de terrassen

De vergadering kiest unaniem voor keuze 3 met uitvoering in september 2022.

Een technisch comité bestaande uit de heren Tony Van Asch (0303), Johan Denys (0401), Geert Degroote (0203) en André Depaepe (0102) is aangesteld om samen met de architect de werken te coördineren.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De risicoanalyse van de lift geeft enkele, binnen de 3 jaar, aan te passen problemen. Prijs: +/- €7000.
Beslissing op volgende vergadering.

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 25/11/2021

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 16/02/2022

voor de syndicus, Ann Vanden Berghe

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

