

13/06/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars ATON, zwaluwenlaan 15 te middelkerke

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 11/06/2022 van 10h00 tot 12h20
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	750,00	8
	waren vertegenwoordigd	172,00	3
	waren afwezig	78,00	4
	totaal	1000,00	15

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Tony Van Asch
Stemopnemer : Dhr Arnold De Paepe
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Renovatie van de gebouwschil

Paul Hermans (architectenatelier Vyvey uit Nieuwpoort) geeft duiding bij de uit te voeren werken, bij het opgestelde lastenboek en bij de 3 ontvangen offertes.

Bij de offertes is te onthouden dat een prijsherzieningsclausule is voorzien. Dit betekent dat de prijs kan/zal aangepast worden op basis van een vastgelegde formule waarin publiek gemaakte indexen zijn opgenomen. De prijsaanpassing kan bijgevolg niet gebeuren op willekeurige basis (Eén, bij volmacht vertegenwoordigde eigenaar vond wel het prijsverschil tussen de huidige 3 ontvangen offertes en de oorspronkelijke prijsraming in 2021 van de werken niet echt aanvaardbaar). Uitvoering vanaf september, zoals op de vergadering van 16/10/21 bepaald, is niet mogelijk omwille van het feit dat het orderboek van deugdelijke aannemers op dat moment al is ingenomen.

De vergadering maakt volgende keuzes, alle met unanimiteit :

- Afwerking gelijkvloers kant straat in crepie met een plint in hardsteen van 60 cm hoogte.
- Afwerking gelijkvloers kant garages in crepie met een plint van 30 cm hoogte.
- Crepiekleur en korreldikte zal later worden bepaald. Evenwel zal ze in lichte tint zijn : wit, licht-grijs, ...
- De balustrade op de voorgevel zal volledig beglaasd zijn, met zwart geanodiseerde alu stijlen
- De balustrades achteraan worden voorzien in zwarte alu stijlen met 2 horizontale regels.
- Achteraan komt (zoals vooraan) een opvanggoot voor regenwater, weggewerkt achter een profiel.
- De kleur van de terrasvloer/afwerking (slijtvaste vloebare verdichting) wordt RAL 7030.

Te onderzoeken en zo mogelijk ook uit te voeren : isolatie van het plafond van de passage.

Keuze aannemer : unaniem voor Van Huele gebroeders uit Oostende.

De werken zijn begroot op 489.406 euro, BTW en erelolonen architect inbegrepen. In dit bedrag - dat aan een prijsherzieningsformule onderhevig is - zitten ook werken aan privatieve elementen.

In een verdelingstabel die aan dit verslag is gehecht wordt de prijs opgesplitst.

- De kost voor vergroting van de terrassen voor wordt gedragen, elk voor 1/9, door de entiteiten met een terras vooraan.
- De kost voor vergroting van de terrassen achter wordt gedragen, elk voor 1/6, door de appartementen met een terras achteraan.

- De kosten voor de balustrades voor worden verdeeld elk voor 1/9 onder de entiteiten met een terras vooraan.
- De kost voor de balustrades achter worden gedragen elk voor 1/6 onder de appartementen met een terras achteraan
- 0401 betaalt integraal zijn eigen balustrade.
- In het bestek zijn privatieve posten opgenomen waarover privatieve eigenaars later al dan niet nog voor kiezen. Het gaat om wegname en terugplaatsing of vernieuwing van rolluiken, screens, bergingen, zichtschermen... Zo veel als mogelijk is te verkiezen dat betrokken eigenaars dit uit de algemene aanneming houden.
- Al de rest is gemeenschappelijk en wordt volgens de aandelen over alle eigendommen verdeeld.
- Om nu al toekomstige prijsstijgingen in te dekken is de individuele som per kavel in de tabel verhoogd met 10% om aldus de te budgeteren som te vormen (kolom 11).

De financiering wordt met unanimité van de vergadering bepaald als volgt :

- Per entiteit (appartement, flat, garage) wordt het budget als kostendeelname aangenomen.
- In de afrekeningen van 30/6/22, 31/12/22 en 30/6/23 wordt 50.000 euro opgenomen.
- Het saldo zal worden opgevraagd bij de aanvang van de werken. Die is voorzien September 2023 en de duur van de werken wordt geschat op 10 maand. Betaling van dit saldo kan geschieden in schijven met dien verstande dat de laatste schijf betaald wordt voor het einde van de werken.

Na de werken wordt de eindafrekening opgemaakt.

Wat volgt nu :

- door de architect : opmaak van de bestelbon met de aannemer.
- door de architect : aanvraag van de omgevingsvergunning

Wat volgt later :

- door de eigenaars : nadenken over individueel te maken keuzes, appartement/flat voorbereiden op de werken.

4. Diversen, voorstellen van eigenaars/huurders

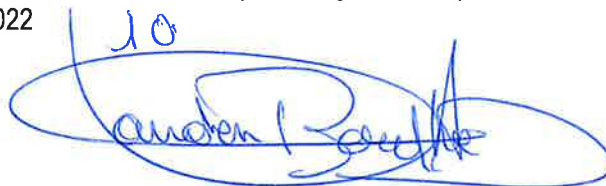
Nihil.

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 13/07/2022

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 11/10/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante informatie over deze en eerdere vergaderingen staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/aton.

Aton

gebouwenrenovatie

verdeling offerteprijs VanHuele

10/06/2022

				gemeen (10)	ontmntln (1)	balkon V (2)	balkon A (3)	rolluiken (4)	bal A (5)	bal TV (6)	bal V (7)	schrm (8)	andere (9)	totaal (0)	budget (11)	30/06/22 (12)	31/12/22 (12)	30/06/23 (12)	saldo bij start
	aandln	balkon V	balkon A	400,849.00	2,018.00	23,336.00	4,550.00	7,735.00	13,776.00	7,609.00	26,306.00	2,723.00	504.00	489,406.00		-50,000.00	-50,000.00	-50,000.00	
1	0101 (1D)	89	1	35,675.56		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			44,245.67	48,670.00	-4,450.00	-4,450.00	-4,450.00	35,320.00
2	0103 (1A)	94	1	37,679.81		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			46,249.92	50,875.00	-4,700.00	-4,700.00	-4,700.00	36,775.00
3	0102 (1C)	67	1	26,856.88		2,592.89	0.00		0.00	0.00	2,922.89			32,372.66	35,610.00	-3,350.00	-3,350.00	-3,350.00	25,560.00
4	0201 (2D)	93	1	37,278.96		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			45,849.07	50,434.00	-4,650.00	-4,650.00	-4,650.00	36,484.00
5	0203 (2A)	96	1	38,481.50		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			47,051.62	51,757.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	37,357.00
6	0202 (2C)	61	1	24,451.79		2,592.89	0.00		0.00	0.00	2,922.89			29,967.57	32,964.00	-3,050.00	-3,050.00	-3,050.00	23,814.00
7	0301 (3D)	91	1	36,477.26		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			45,047.37	49,552.00	-4,550.00	-4,550.00	-4,550.00	35,902.00
8	0303 (3A)	96	1	38,481.50		2,592.89	758.33		2,296.00	0.00	2,922.89			47,051.62	51,757.00	-4,800.00	-4,800.00	-4,800.00	37,357.00
9	0302 (3C)	61	1	24,451.79		2,592.89	0.00		0.00	0.00	2,922.89			29,967.57	32,964.00	-3,050.00	-3,050.00	-3,050.00	23,814.00
10	TV	109		43,692.54		0.00	0.00		0.00	7,609.00	0.00		504.00	51,805.54	56,986.00	-5,450.00	-5,450.00	-5,450.00	40,636.00
11	GARAGE 1	18		7,215.28		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			7,215.28	7,937.00	-900.00	-900.00	-900.00	5,237.00
12	GARAGE 2	25		10,021.23		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			10,021.23	11,023.00	-1,250.00	-1,250.00	-1,250.00	7,273.00
13	GARAGE 3	20		8,016.98		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			8,016.98	8,819.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	5,819.00
14	GARAGE 4	20		8,016.98		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			8,016.98	8,819.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	5,819.00
15	GARAGE 5	20		8,016.98		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			8,016.98	8,819.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	5,819.00
16	GARAGE 6	20		8,016.98		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			8,016.98	8,819.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	5,819.00
17	GARAGE 7	20		8,016.98		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			8,016.98	8,819.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00	5,819.00
	1,000	9	6	400,849.00	0.00	23,336.00	4,550.00	0.00	13,776.00	7,609.00	26,306.00	0.00	504.00	476,930.00	524,624.00	-50,000.00	-50,000.00	-50,000.00	374,624.00

- (0) Het totale kostenaandeel per entiteit volgens het bedrag van de offerte
- (1) ontmanteling screens en andere (privatief, in functie van later te maken keuze)
- (2) pro rata kosten aandeel voor uitbreiding van het voorterras met 40 cm
- (3) pro rata kosten aandeel voor uitbreiding van het achterterras met 10 cm
- (4) vernieuwen rolluiken (privatief, in functie van later te maken keuze)
- (5) balustrades aan achterzijde, supplement anodisatie incl
- (6) balustrade TV, supplement anodisatie incl
- (7) balustrade voorzijde
- (8) plaatsing zichtschermen (privatief, in functie van later te maken keuze)
- (9) terugplaatsing scherm TV (privatief, in functie van later te maken keuze)
- (10) Het saldo van de offerteprijs NA AFTREK VAN DE NIET GEMEEN TE VERDELEN COMPONENT
- (11) De individuele totaalsom, verhoogd met een veiligheidsmarge en afgerond
- (12) Opvragingen in de semesterafrekeningen