

31/10/2023

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 28/10/2023 van 10h30 tot 12h45
op locatie	resto St James, K. Ridderlijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	631.00	0
	waren vertegenwoordigd	91.00	0
	waren afwezig	278.00	0
	totaal	1000.00	0

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. Verslag van de vergadering van 22/10/2022

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

Stand van zaken bij de uitvoering :

* De afhandeling van de nieuwe basisakte blijkt verzonken te zitten in een moeras. Ondanks herhaalde rappels geen nieuws van de notaris.

* Voorkeurrecht voor de garages tvv de eigenaars.

Er zijn 7 garages.

-> akkoord met voorkeurrecht én voorkooprecht : 1 eigenaar (gar 5)

-> met geen van beide akkoord : 3 eigenaars (garages 3, 4 en 7)

-> antwoordden niet : 3 eigenaars (garages 1, 2 en 6)

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 87 en 88 (2022) werden nagezien door Tony Van Asch.

Eén opmerking : Er zal een poosje een verschil zitten op de reservefondstrekening en het reservefonds ten gevolge van de renovatiewerken in uitvoering.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Van Asch.

5. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

- * huisvuil en grofvuil: geen vuilniszakken achterlaten in keldergang of trap.
- * Fietsshaken : maximaal 2 per apt/studio (zie punt 7).

Er wordt opgemerkt dat de huurder van flat 0202 gedragsproblemen heeft. Hij blijkt vooral 's nachts zeer actief te zijn : roepen en tieren, meubels verschuiven, douche nemen, ... Eigenaars die hem hierover wilden aanspreken zijn daarin niet geslaagd. De syndicus zal de eigenaar hierover informeren.

6. Lift: gloeilampen vervangen

Johan (0401) zal de lampen door LED lampen vervangen.

7. Fietsenstalling: fietsshaken tekort

Wie zijn fiets(en) weinig of niet gebruikt wordt verzocht die weg te nemen om zodoende plaats vrij te maken voor eigenaars en bewoners die WEL regelmatig de fiets gebruiken.
De eigenaar van 0103 heeft er drie fietsen hangen en die worden al geruime tijd niet meer gebruikt !

In totaal dient voorzien te worden in 20 fietsshaken (2 per appartement) . Er moeten er nog 2 worden bijgeplaatst.

8. Lift, risicoanalyse 2020

De risicoanalyse van 2020 bracht enkele problemen aan het licht.
De moderniseringswerken werden begin 2023 uitgevoerd.
Die waren begroot op 8068 euro en werden met het reservefonds gefinancierd.
Een keuring voor herindienststelling na modernisatie wordt binnenkort verwacht.

9. Gebouwenrenovatie ; stand van zaken

De renovatie van het gebouw is bezig. De afbraak/ontmanteling van zowel voor- als achtergevel is nagenoeg voltooid.

Voor enkele private aangelegenheden werd aan elke eigenaar een keuzeformulier toegezonden.
Teneinde mogelijke vergissingen uit te sluiten worden de keuzes op gebundeld op één blad en aan dit verslag toegevoegd.
Elkeen wordt uitdrukkelijk verzocht de correctheid ervan te controleren.

Er moet **nog beslist worden** over :

- Vernieuwing van de inkomdeuren, deuren en ramen fiets- en vuilnislokaal geraamd op +- 14.000 euro.
- Plaatsing van isolatie tegenaan het plafond van de garagedoorgang : +- 2.900 euro.
- Een nieuwe vloer voor de inkom voor de eerste deur : +- 7.000 euro.

Vergadering beslist unaniem akkoord met alles, maar niet met de vernieuwing van het vloertje (te duur geacht). De nieuwe inkomdeur vooraan draait bij voorkeur (als dat mogelijk is) naar buiten toe.

Voor **de kleuren** wordt het volgende bepaald :

- crepie : RAL 9002 van firma STO.
- terrasvloerafwerking : RAL 7030 van Triflex

Op te lossen **probleem met de voorterrassen** :

De corrosie van de wapeningsstaven is (door chlorideinwerking) erger dan gevreesd waardoor extra wapening noodzakelijk is. Omdat de gewelven zijn opgebouwd uit stalton (balken en potten) is de betonlaag waarin de wapening dient te worden verankerd dunner dan verwacht. Voor een exacte opmeting van de dikte is destructief onderzoek nodig. Mogelijks is extra verankering hier niet mogelijk of praktisch niet uitvoerbaar.

Er zijn twee oplossingen :

- de bestaande terrasdiepte aanhouden
- de nieuwe, diepere terrassen laten rusten op extra aan te brengen stalen structuren tegen de gevel. De meerprijs hiervoor wordt geraamd op zo'n 50.000 euro, of 5.500 euro per appartement/flat.

De vergadering beslist alvast unaniem om NIET de bestaande diepte aan te houden en resoluut te gaan voor een verdieping. Ze geeft een volmacht aan het technisch comité om hierover een beslissing te nemen zodra de architect en de bevoegde ingenieur hierover meer specifieke informatie beschikbaar hebben. De preciese meerprijs zal tegen midden of eind volgende week beschikbaar zijn en vervolgens ten spoedigste aan de eigenaars worden overgemaakt. Desnoods wordt een bijzondere vergadering bijeen geroepen.

Financiering :

Hier toegevoegd zit een herwerkte verdeeltabel waar het aandeel van elke entiteit is berekend. Eveneens hier toegevoegd dit een opvraging ten belope van dit aandeel.

Betalingsmodaliteiten : minstens 50% uiterlijk tegen 31/12/2023, het saldo uiterlijk tegen 30/4/2024.

10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Iemand meldt dat de datum van deze vergadering afwijkt van de gebruikelijke datum.

De bij ons gekende vast datum is vierde zaterdag van november. Tot 2021 was dit de derde zaterdag van oktober. Op de agenda van de vergadering van 24/10/2020 stond een punt om die te wijzigen naar de vierde zaterdag. Echter heeft die vergadering niet plaats gevonden.

Het verzoek was ingegeven door het feit dat op de derde zaterdag al 4 vergaderingen zijn gepland.

In de vergadering van 22/10/2022 werd een wijziging van het RIO ter zake goedgekeurd: " De algemene vergadering gaat altijd door op de 4e zaterdag van oktober, behalve indien deze zaterdag in de herfstvakantie valt dan wordt het houden van de algemene vergadering met één week vervroegd."

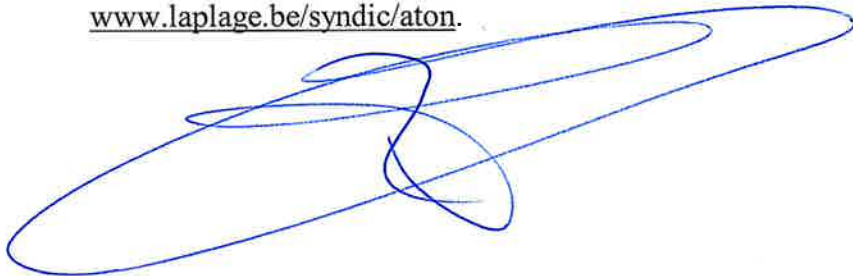
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 30/11/2023

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 28/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

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



Residentie ATON

Keuzelijst Buitenschrijnwerk

(Dank u om de keuzes voor uw appartement te verifiëren en bij akkoord dit document ondertekend terug te sturen naar bernard@laplage.be)

Aton Buitenschrijnwerk keuzelijst		Voorkant					
appartementen	naam	screen	stopcontact	drukpunt			
401	Johan Denys	neen	neen	ja			
303	Tony Van Asch	ja	neen				
302	Rudy Hereygers	neen	neen				
301	Antonio Morales	neen	neen				
203	De Grootte Surdiacourt	neen	neen				
202	H.Langeners	neen	neen				
201	Scheir Engelen	neen	neen				
103	Greta Vansteenkiste	neen	neen				
102	Arnold De Paepe	neen	neen				
101	Claude Beccaert	neen	neen				
	Achterkant						
appartementen	naam	Berging	zijscherm	stopcontact	licht	rolluik	drukpunt
401	Johan Denys			neen	neen	neen	ja (windscherm)
303	Tony Van Asch	neen	ja	ja	neen	ja	ja
301	Antonio Morales	neen	ja	nee	neen	ja	neen
203	De Grootte Surdiacourt	ja	ja	ja/aan berging	ja	neen	neen
201	Scheir Engelen	neen	neen	neen	neen	ja + ramen	neen
103	Greta Vansteenkiste	neen	neen	ja	neen	neen	neen
101	C.Beccaert C.Sergeant	ja	neen	neen	neen	neen	neen

uw appt.:

uw naam:

uw handtekening: