

21/10/2024

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars WEMBLEY, priorijlaan 26 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 19/10/2024 van 10h00 tot 11h45
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	11214,00	17
	waren vertegenwoordigd	3105,00	5
	waren afwezig	4011,00	11
	totaal	18330,00	33

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Galle
Stemopnemer : Mvr Ann Allegaert
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig aangezien meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én zij minstens de helft van de aandelen bezitten. De vergadering kan geldig beraadslagen.

3. Verslag van de vergadering van 21/10/2023

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden, behalve één correctie :
Bij agendapunt 5 gaat het niet om afrekening 12, maar om afrekening 13 (9/22-8/23).

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 14, over de periode 01/09/2023 - 31/08/2024 werd door Willy Tielemans nagezien. Zijn controleverslag werd gepubliceerd.

Weerhouden opmerkingen :

- De kosten tov vorig jaar zijn van 55.000 euro gezakt naar 41 000 euro.
- Door een plotse opstoot van de gasprijs, een verandering van leverancier, een foutieve afrekening gevolgd door een correctie en een wijziging in de voorschotten waren er grote schommelingen op de exploitatierekening verwarming. Intussen is de toestand geregulariseerd. Ter volledigheid volgt een overzicht van het gasverbruik van afgelopen jaren. (*)
- Er is een zeer groot verbruik van elektriciteit. Oorzaak te onderzoeken.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt A14 goed en geeft kwijting aan syndicus en rekeningcommissaris. De rekeningen worden goedgekeurd en er wordt kwijting verleend aan de syndicus en de rekeningcommissaris. De rekeningcommissaris blijft Willy Tielemans

(*)

9/23-8/24 (A14) : 11.107 m3 gas verbruikt. Som voorschotten en facturen : -1065 euro. Gasprijs : 1,03 euro/m3
9/22-8/23 (A13) : 10.650 m3 gas verbruikt. Som voorschotten en facturen : 15.918 euro. Gasprijs : 1,25 euro/m3
9/21-8/22 (A12) : 12.951 m3 gas verbruikt. Som voorschotten en facturen : 27.121 euro. Gasprijs : 1,5 euro/m3

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten voor de raad van mede-eigendom van Luc Galle (0703), Ann Allegaert (1001) worden verlengd. Aan Dieter Somers (0902) wordt gevraagd of hij dit mandaat nog verder wenst uit te voeren. Verder zijn er geen kandidaten.

6. Verlenging mandaat syndicus

Het mandaat van de syndicus wordt verlengd met 1 jaar.
Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen wordt goedgekeurd.

Opmerking: Afgelopen zomer was er overlast door een in de lift plassende hond afkomstig van een huurder. Eigenaars die verhuren worden verzocht het RIO duidelijk in hun eigendom te publiceren.

8. Achtergevelrenovatie

Een dankwoord met geschenk aan Frank Wilmssen voor de opvolging van de gevelrenovatie.
Cherchye zou nog een bijkomende korting geven van 1%. Aangezien deze korting nog niet verrekend is geweest zal gevraagd worden de korting van de laatste factuur af te trekken.
De verbouwpremie (voor isolatie) zal nog aangevraagd worden.

Nog te doen :

- herstel zichtbeton garages
 - duivenwering op het dak
 - binnenafwerking ramen trappenhal
 - herstel pleisterwerk trappenhal
 - oplossing voor tikkend geluid afvoerbuis
 - afwerking binnenomkasting nieuwe ramen
 - aansluiting afvoer op koer
 - herstel van beschadigingen in diverse privatieve appartementen.
- De aannemer Cherchye zou deze werken in September uitvoeren....

Mogelijks zijn er nog opmerkingen of schades vanwege eigenaars. Gelieve deze, gestaafd met foto's, te melden aan de syndicus ten laatste tegen 15/11/24 waarna de syndicus deze overmaakt aan Cherchye.

9. Hoofddak: vogelpinnen

De vogelpinnen worden aan de voor- en achterkant teruggeplaatst.

10. Fietsenstalling

Een warme oproep aan de eigenaars die hun fiets niet (vaak) gebruiken om deze weg te halen uit de fietsenstalling.

11. Elektriciteit in de garages

Er is maar één aanvrager voor elektriciteit in de garage. Dit zou niet zijn om een auto op te laden maar voor de plaatsing van een motorgestuurde garagepoort.

12. Asbestattest

Het asbestattest voor Residentie Wembley moet aangevraagd worden.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders:

- De voorgevel werd gerenoveerd in 2015 en er ontstaat wat slijtage, namelijk blazen in de verf en het voegwerk is lokaal te herstellen.
- De lift maakt tussen de 2e en 3e verdieping en de 3e en 4e verdieping zowel bij het stijgen als dalen een vreemd geluid.
- De lift deur op de 4e verdieping hapert aan de vloer.
- De lift maakt een vreemd geluid tussen de 3e en 4e verdieping.
- De 2e deur: het vloer "ding" werkt niet meer en de klink staat los.
- De 1e deur sluit niet.
- In de vloer voor de garages liggen tegels los. Deze moeten opnieuw gevoegd worden.
- Er moet prijs gevraagd worden voor isolatie voor de passage naar de garages.
- Koker op de 7e verdieping: er is opnieuw een lek.

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 21/11/2024

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 19/02/2025

voor de syndicus, Nadia Adam



Naar aanleiding van hinder en beschadigingen die bij eerdere verbouwingen voorvielen zijn volgende zaken verplicht gesteld bij ingrijpende renovaties :

- * de syndicus wordt op voorhand verwittigd van de aard van de werken, de aanvangsdatum en de vermoedelijke duurtijd van de werken.
- * De kokers worden INTACT gehouden zodat er geen puin kan invallen die leidingen beschadigt.
- * ALLE verluchtingsopeningen worden vakkundig dichtgemaakt teneinde stof uit de andere appartementen te houden.