

21/10/2025

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 18/10/2025 van 10h00 tot 11h30
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	13015,00	22
	waren vertegenwoordigd	2646,00	4
	waren afwezig	2669,00	7
	totaal	18330,00	33

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Ann Allegaert
 Stemopnemer : Dhr Willy Tielemans
 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 19/10/2024

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

Punt 13 : Het lek in de koker is nog niet opgelost. Soms druppelt er nog water op de vloer in de passage. Op te volgen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15 (09/24-08/25) werd nagezien door Willy Tielemans. Een analyse van het nazicht is beschikbaar. Hij merkt op dat het project renovatie achtergevel nog een batig saldo heeft van 61.538 euro. De reden hiervan is dat de werken nog niet helemaal zijn afgewerkt en de slotafrekening nog niet ontvangen is. Frank Wilmssen deelt mee dat bij de afsluiting van de overeenkomst een korting was bedongen. Die mag in de slotafrekening niet vergeten worden. De syndicus meldt dat de werken uiteindelijk minder zullen gekost hebben dan begroot. Welke bestemming het (nog af te wachten) batig saldo zal krijgen zal op de volgende vergadering worden beslist. De vergadering heeft verder geen bemerkingen en keurt de rekeningen goed. Willy Tielemans blijft rekeningcommissaris.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Luc Galle (003) en Ann Allegaert (1001) worden verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat en het contract van de syndicus met 3 jaar, tot 2028.
 De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Volgende gegevens worden bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 3de zaterdag oktober
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000€
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000€

In het RIO dient de tekst in rubriek B.2 (raad van mede-eigendom) aangepast te worden.

Het (groeïend) aantal sleutelkluisjes tussen het bellenpaneel en de inkomdeur dreigt storend te worden. De raad zoekt naar mogelijke oplossingen.

8. Achtergevelrenovatie

Renovatie/herstel van de gelijkvloerse garages is op het moment van vergadering bijna voltooid.

Een rondgang in het kader van de definitieve oplevering vond plaats op 17/10. ABG beton zal hiervan een verslag opmaken. Dat zal aan de betrokken eigenaars worden overgemaakt.

Binnenkort zal de slotrekening ontvangen worden.

9. Voorgevel, vraag om te laten schilderen

Het verfwerk blijkt 10 jaar na de renovatie opvallend goed in orde. Meerdere eigenaars zijn van oordeel dat het herschilderen ervan nog niet nodig is en dit werk wellicht vrij duur zou kunnen zijn omdat het een stelling of hoogwerker zal vereisen.

Na overleg wordt besloten om dit item uit te stellen en te agenderen op de vergadering van 2027.

10. Elektriciteitsverbruik

Het elektriciteitsverbruik is vrij hoog. De reden is wellicht de werking van het verwarmingsinstallatie waarvan de syndicus vermoedt dat die jaarlijks minstens 6.000 KWh voor haar rekening neemt wat betekent dat het overige verbruik dan nog een 4.000 KWh bedraagt.

De verbruiken over de 3 laatste jaren :

Van 14/09/2022 tot 02/09/2023 > 11.415 KwH

Van 03/09/2023 tot 06/08/2024 > 9.539 KwH

Van 07/08/2024 tot 11/09/2025 > 9.787 KwH

Het elektriciteitsverbruik van de lift schommelt tussen 1.400 en 1.550 KWh.

11. Liff, vloer en plafond verfrissen

De vloer van de liftkooi is versleten en zal vervangen worden.

Het plafond van de kooi zal herschilderd worden.

12. Achterkoer en garages

Enkele eigenaars melden het vuil dat op de koer is gevallen of gewaaid regelmatig te verwijderen.

Er is een probleem met het zand. Dat is een vuilniszak doen de zak al snel te zwaar worden en het zand gewoon op straat kieperen is ook niet echt netjes.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Het verslag van herindienstelling na modernisatie van de lift van 15/6/2023 keurt de lift af. Dit is niet de bedoeling. DeLift is kennelijk in gebreke. Op te volgen!
- * Afgelopen zomer stonden meerdere fietsen in de manoeuvreerruimte van de garages in de kelder. Dit bemoeilijkt de toegang tot de garages zelf. Een bordje "Hier geen fietsen plaatsen." zal opgehangen worden.

14. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

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 21/11/2025

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 18/02/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré

for.



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.