

02/10/2018

**Vereniging van Mede Eigenaars WEMBLEY, priorijlaan 26 te middelkerke**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 20/10/2018 om 10h00 (einde voorzien 11h00)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

### 1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

### 2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

### 3. Verslag van de vergadering van 21/10/2017

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 8, over de periode 01/09/2017 - 31/08/2018.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

### 5. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Vanaf 1/1/2020 is dakisolatie verplicht in gebouwen die aan vaste bewoners wordt verhuurd. Omdat verhuring aan zee courant gebeurt is het raadzaam dat het dak dus voldoende (min 3 cm PUR) is geïsoleerd.

Dit werd dit jaar gecontroleerd, er zit 7 cm PUR. Dit is conform de wetgeving.

### 6. Kostenverdeling garages - gebouw

Kosten aan de gevel, aan het dak, de brandpolis, de kosten van beheer, enz... zijn algemene kosten die ten laste vallen van alle eigendommen. Gevel en dak zijn onderdeel van "de schil" van het gebouw en zijn daardoor "een wezenlijk" onderdeel.

Lift, centrale verwarming, verlichting, kuisen, schilderwerken, enz... zijn kosten verbonden aan comfort en gebruik binnenin dat gebouw. En daarvoor heeft de wetgever "het nuts criterium" voorzien als leidraad om te bepalen wie in welke kosten meedraagt.

En wil nu dat de garages geen enkel nut putten uit die verwarmingsinstallatie, evenmin de lift, trappen en gangen, .... Dus kan je je afvragen of het wel normaal is dat de garages daarin bijdragen.

Anderzijds is het aandeel van de garages in de gemene delen zo klein, dan hun bijdrage in die specifieke kosten zeer betaalbaar is. En dus is bijdragen zonder morren een uiting van solidariteit.

## 7. Barst onderzijde balkon 0403

De eigenaars van balkon 0303 hebben vastgesteld dat er in de hoek scheuren zijn. Dit werd gemeld aan de bouwfirma ABG.

## 8. Nieuwe verliesstroomschakelaar

Midden oktober zal er een nieuwe verliesstroomschakelaar geplaatst worden, omdat de huidige soms uitvalt en niet zomaar terug kan worden aangezet. Dit probleem heeft mogelijks te maken met de nieuwe centrale verwarmingsinstallatie omdat die hierop is aangesloten. Daarom zal het circuit van de centrale verwarming een aparte verliesstroomschakelaar krijgen met eventueel een bijkomende zekeringkast.

## 9. Toestand achtergevel

Twee geveldelen lijken het meest zorg te vragen : het deel tussen de negende en tiende verdieping en dat tussen de zevende en zesde verdieping.

Elke eigenaar met uitzicht achteraan wordt (nogmaals) verzocht de van bij hem/haar zichtbare gevel op gebreken (roest, barst, voegwerk ...) te onderzoeken en anomalieën te melden aan de syndicus op de vergadering.

## 10. Vernieuwing verwarmingsinstallatie

Werd uitgevoerd door firma KlimaPlus. De syndicus wenst het technisch comité, Luc Galle en Frank Wilmsn, te bedanken voor hun betrokkenheid in dit dossier. De kosten bleven € 9229 onder het gebudgetteerde bedrag (€ 100.770 ipv. € 110.000).

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Aileen Decorte

Raad van medeëigendom : Willy Tielemans (0602), Pierre Vermeulen (0701), Renaat Vandesteene (0301)

