

30/09/2019

**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 19/10/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h30)**  
**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 20/10/2018**

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

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

Afrekening 9, over de periode 01/09/2018 - 31/08/2019.

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. Raad van Mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

De raad bestaat uit Willy Tielemans (0602), Pierre Vermeulen (0701), Renaat Vandesteene (0301).

### **6. Achtergevel**

In februari kwam Dhr. Luc Goormans langs om de achtergevel te bekijken. Zijn voorstel is een renovatie van de 6de verdieping tot het 10de. Deze werken hebben een kostprijs van om en bij de €42.000 BTWi. Offerte in bijlage. Bespreking.

### **7. Vernieuwen verlichting algemene delen**

Eind september werd alle noodverlichting vervangen in het gebouw. Op de algemene vergadering van 2018 werd gezegd dat de palierverschikking aan vernieuwing toe was. Hiervoor heeft Dhr. Frank Wilmssen een voorstel doorgegeven. Eveneens werd er door ML-Projects een offerte voorzien. Prijzen zonder noodverlichting bedragen:

De Koninck: €2700 BTWi

ML-projects: €3100 BTWi

Offertes in bijlage.

## 8. Voorgevel, barst onderzijde balkon 0403 en plinten die afschilferen

ABG en IBT werden aangeschreven door de syndicus. Een bezoek is gepland voor eind oktober, exacte datum nog onbekend.

## 9. Problemen nieuwe verwarmingsinstallatie en waterverzachter.

Sinds november 2018 werd er meermaals water op de palier van het 7de gesignaleerd. Het duurde tot april voor het probleem werd gevonden, door Willy en Pierre. Klima + kwam de oorzaak oplossen en vergoed de schade. Ondertussen is de vochtschade op het 7de weggewerkt. De oxidatie op de buizen werd niet opgepoetst omdat dit onbegonnen werk is volgens de techniker van Klima+/Cozie, dit vormt volgens hem ook geen probleem voor de buizen.

In mei 2019 verscheen een nieuw probleem. De kelder stond eens om de twee weken onder water. Dit bleek de verbinding tussen de waterverzachter en afvoer te zijn. Na meermaals Klima+ te contacteren kwam op 26/09 een techniker langs, hij heeft alles opnieuw afgedicht en een lipdichting geplaatst die ontbrak. Dit zou het probleem moeten verhelpen. We wachten af.

**HERHALING:** De nieuwe installatie is technisch zeer hoogstaand en in grote mate zelfregelend. De syndicus verzoekt iedereen om NIET aan de regeling te prutsen : Enkel kijken en nergens aankomen is dus de boodschap. Ook niet aan de kranen komen!

## 10. Onderhoud lift vanaf 01/01/2020 door firma De Lift

Naar aanleiding van offerte Thyssenkrupp dd 4/4/19 voor € 2709, werd een tweede opinie gevraagd bij De Lift. Het werk dat werd voorgesteld door Thyssenkrupp bleek niet nodig en de effectieve kosten zouden +/- € 612 zijn. Dit werd besproken met de raad.

Omdat zowel herstelling als onderhoud best bij één firma gecentraliseerd wordt, en omdat de kost van het onderhoud bij De Lift aanzienlijk lager ligt leek het de raad aangewezen om over te stappen. Vanaf 01/01/2020 zal laatstgenoemde firma het onderhoud van de lift voorzien.

## 11. Groot energie verbruik

Het verbruik is in het afgelopen jaar gestegen met 3105kwh. Dit jaar werd 11.892kwh verbruikt, het jaar hiervoor maar 8787kwh. Waar deze energie naartoe is vormt een raadsel. Een onderzoek dringt zich op.

## 12. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019 & RIO

De wet op mede-eigendom is gewijzigd. Sinds 1 januari 2019 zijn enkele wijzigingen van kracht. De aangepaste en integrale tekst kan je vinden op de site van de syndicus onder de rubriek beheer van mede-eigendom. Eén van de belangrijkste aanpassingen is het reglement van interne orde (RIO). Die is verplicht en dient elementaire gegevens te bevatten over het beheer van het gebouw. Zo ondermeer de organisatie van de eigenaarsvergaderingen en de benoeming en de taak van de syndicus. Een eerste ontwerp ervan in bijlage.

## 13. 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,  
Charissa Delys

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