

16/10/2021

## 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 16/10/2021 van 10h00 tot 11h40  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	9806,00	17
	waren vertegenwoordigd	3819,00	6
	waren afwezig	4705,00	9
	<b>totaal</b>	<b>18330,00</b>	<b>32</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Galle  
Stemopnemer : Mevr Ann Allegaert  
Secretaris : Mevr Charissa Delys

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

### 3. Verslag van de vergadering van 17/10/2020

Er zijn enkele opmerkingen op het plaatsen van de poorten:

- De poort komt 10cm te laag, na te vragen bij Ve-Tor of dit kan verholpen worden.
- De elektriciteit wordt nog in orde gebracht, dit werd niet door de poortfirma geïnstalleerd. De drukknoppen worden eveneens verhangen.

Verder zijn er geen aanvullingen aan het verslag te vermelden.

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

Afrekening 11, over de periode 01/09/2020 - 31/08/2021, werden nagezien door Dhr. Willy Tielemans.  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr. Willy Tielemans.

### 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom blijft Luc Galle (0703), Ann Allegaert (1001) en Peter Somers (0902).

### 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.  
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

## 7. Voorgevel problematiek

Na de vergadering van 2021 werd van IBT gevraagd om de plinten van alle appartementen te vervangen. Na herhaaldelijk te mailen kregen we op 20/08 antwoord:

*"De plinten op +7 waren duidelijk niet compact om op deze locatie geplaatst te worden en zijn door ons reeds vervangen door keramische. Indien de plinten +1 tot +6 geen sporen van verwerking vertonen, zien wij niet in waarom deze zouden moeten vervangen worden daar de geschiktheid van de toegepaste witsteen. Mochten deze alsnog verweren zoals dit op +7 het geval was, zullen wij deze komen vervangen."*

Hierna heeft de syndicus IBT gemeld dat dit effectief met alle plinten zo is. De eigenaars worden gevraagd om foto's van hun plinten aan de syndicus te bezorgen. Eind oktober zal de syndicus alle foto's bundelen en doorsturen aan IBT.

## 8. Achtergevel betonherstel

Na de toelichting van ABG stelden de aanwezige eigenaars hun vragen aan Christophe Janssens. De kostenraming voor de werken is ca €400.000. De tijdspanne voor de werken is circa 10 maand.

De eigenaars gaan unaniem akkoord met de werken en wijzen de begeleiding toe aan ABG.

De financiering van de werken zullen verder besproken worden op de BAV die wordt ingericht vanaf de offertes binnen zijn bij het studiebureau.

## 9. Branddeuren

De eigenaars die dit willen kunnen gezamenlijk een branddeur aankopen. De syndicus vraagt offertes op en stuurt deze door naar de eigenaars. Hierna is iedereen vrij om in te tekenen of niet.

Een witte branddeur is de norm in het gebouw.

## 10. Opfrissen inkomhal

Dit punt wordt uitgesteld tot later.

## 11. EPC attest gemene delen

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Omdat er grote werken op til zijn die invloed kunnen hebben op het EPC zal worden gewacht tot na de werken om een attest te laten opmaken.

## 12. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen noodzakelijk.

## 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De deur tussen de garage en kelder is stuk. Bij het plaatsen van de branddeuren is het aangewezen dat we deze mee vernieuwen. Ook de deur naar het vuilnislokaal is te vernieuwen.
- Vermoclean zal worden gevraagd om het vuilnis via de garage buiten te zetten en niet langer via de lift.
- De liftdeur op de 4de verdieping sluit niet meer correct. De liftfirma zal hierover worden aangesproken.
- Er is soms niet genoeg druk in de chauffages op de hogere verdiepen. Indien de eigenaars dit waarnemen dienen zij de syndicus te contacteren zodat er druk kan worden bijgezet. Voor problemen kunt u ook altijd Coopman contacteren. Via telefoon: 058.23.35.46 of mail: [info@coopmanpieters.be](mailto:info@coopmanpieters.be)
- Bij grote werken en kosten zullen alle eigenaars worden geconsulteerd voor de aanvang.

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 16/11/2021

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 16/02/2022

voor de syndicus, Charissa Delys



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 verluchttingsopeningen worden vakkundig dichtgemaakt teneinde stof uit de andere appartementen te houden.