

14/01/2023

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de bijzondere eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 14/01/2023 van 10h00 tot 12h15  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	7956.00	13
	waren vertegenwoordigd	5761.00	9
	waren afwezig	4613.00	9
	<b>totaal</b>	<b>18330.00</b>	<b>31</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Galle  
 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. Renovatie achtergevel, toelichting bij het lastenboek

Dhr Koen Gheysens van ABG is aanwezig. Hij geeft duiding over de uitgevoerde studie uit 2021 en het lastenboek dat de basis vormt van de diverse voorliggende prijsoffertes.

Het onderzoeksrapport van mei 2021 ging uit van een prijsraming van +-395.000 euro.

Op basis van de offertes blijkt de kostprijs tegenaan 670.000 euro te lopen.

Als verklaring kan gegeven worden :

- \* Er is een algemene en forse stijging van de prijzen tov 2021.
- \* Niet in de studie, maar wel in de offertes zit de vernieuwing van het hoofddak : 80.000 euro.
- \* Niet in de studie, maar wel in de offertes : isolatie doorgang naar gelijkvloerse garages : 30.000 euro.
- \* Is bijgekomen : gemeenschappelijke ramen in de trapzaal 7, 8 en 9 evenals liftlokaal : 5.000 euro.
- \* Volledige isolatie van zowel boven als onderzijde van de balkons op 8ste en 9de.

De aandacht wordt gevestigd op enkele knelpunten :

\* De terrasdeuren van de verdiepingen 10, 9, 8 en 7 MOETEN vernieuwd worden om voldoende opstand voor water en isolatie te voorzien. Geraamde prijs : 3.200 euro incl. 6% BTW per raam

\* De ramen van de verdiepingen 1 tot 6 zijn bij vookeur te vernieuwen om de koudebrug aan de lintelen boven weg te werken. Geraamde prijs : 1.800 euro per raam incl.6% BTW

De kosten van deze vernieuwingen zitten niet begrepen in de offerteprijzen en zijn ook privatief te betalen.

### 4. Toewijzing van de werken

Na overlegt neemt de vergadering met unanimité volgende beslissingen :

\* Het isoleren van de passage naar de gelijkvloerse achtergelegen garages wordt uit de aanneming gelicht. Dit zal nadien, samen met de andere passage en garage 2 worden behandeld.

\* De vernieuwing van het dak, met extra isolatie, wordt (blijft) in de aanneming voorzien.

\* Er wordt een TC (technisch comité) opgericht die met de aannemers onderhandelingen zal voeren.

Het TC bestaat uit eigenaar Luc Galle (0703), Peter Somers (0902) en Frank Wilmssen (0903) en Koen Ghysens van ABG. Koen organiseert en plant de bijeenkomsten.

\* De vergadering geeft een volmacht aan het TC om de werken aan die aannemer toe te wijzen die het meest complete en aannemelijke voorstel heeft. De eigenaars worden aansluitend geïnformeerd.

## 5. Periode van uitvoering en financiering van de werken

\* Aanvang van de werken wordt voorzien in september 2023. Einde uiterlijk 30 juni 2024.

\* Financiering van de werken (geraamd op 670.000 euro) :

- 50.000 euro komt uit het reservefonds
- 150.000 euro op te nemen in de afrekening van 31/8/23 (A12), bovenop de normale 10.000 euro voor het reservefonds
- Het saldo (+/- 470.000 euro, op te splitsen in privatieve en gemene delen) te bepalen op de vergadering van 21/10/2023.

Een ruwe, nog te verfijnen, verdeeltabel wordt aan dit verslag toegevoegd.

## 6. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

nihil.

**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 14/02/2023

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 14/05/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Naar aanleiding van hinder en beschadigingen die bij eerdere verbouwingen van appartementen 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.



**Wembley**  
**achtergevelrenovatie**  
**14/01/2023**

**RUWE verdelende tabel**

		gemeen	privatief	opvolging	totaal
		603,000.00	pm	49,000.00	
1 0101 (1C) + k6	698	22,962.03		1,865.90	24,827.93
2 0102 (1B) + k17	489	16,086.58		1,307.20	17,393.78
3 0103 (1A) + k2	733	24,113.42		1,959.47	26,072.89
4 0201 (2C) + k12	698	22,962.03		1,865.90	24,827.93
5 0202 (2B) + k27	489	16,086.58		1,307.20	17,393.78
6 0203 (2A) + k22	733	24,113.42		1,959.47	26,072.89
7 0301 (3C) + k20	698	22,962.03		1,865.90	24,827.93
8 0302 (3B) + k15	489	16,086.58		1,307.20	17,393.78
9 0303 (3A) + k23	734	24,146.32		1,962.14	26,108.46
10 0401 (4C) + k9	698	22,962.03		1,865.90	24,827.93
11 0402 (4B) + k24	489	16,086.58		1,307.20	17,393.78
12 0403 (4A) + k8	733	24,113.42		1,959.47	26,072.89
13 0501 (5C) + k3	698	22,962.03		1,865.90	24,827.93
14 0502 (5B) + k21	488	16,053.68		1,304.53	17,358.21
15 0503 (5A) + k28	734	24,146.32		1,962.14	26,108.46
16 0601 (6C) + k29	699	22,994.93		1,868.58	24,863.50
17 0602 (6B) + k7	488	16,053.68		1,304.53	17,358.21
18 0603 (6A) + k14	735	24,179.21		1,964.81	26,144.03
19 0701 (7C) + k11	578	19,014.40		1,545.12	20,559.52
20 0702 (7B) + k5	488	16,053.68		1,304.53	17,358.21
21 0703 (7A) + k4	608	20,001.31		1,625.31	21,626.62
22 0801 (8C) + k18	579	19,047.30		1,547.79	20,595.09
23 0802 (8B) + k10	488	16,053.68		1,304.53	17,358.21
24 0803 (8A) + k2	608	20,001.31		1,625.31	21,626.62
25 0901 (9C) + k1	578	19,014.40		1,545.12	20,559.52
26 0902 (9B) + k16	489	16,086.58		1,307.20	17,393.78
27 0903 (9A) + k13	608	20,001.31		1,625.31	21,626.62
28 1001 (TV2)+k19	578	19,014.40		1,545.12	20,559.52
29 1002 (TV1)+k26	629	20,692.14		1,681.45	22,373.60
30 GAR 1	58	1,908.02		155.05	2,063.07
31 GAR 2	30	986.91		80.20	1,067.10
32 GAR 3	40	1,315.88		106.93	1,422.80
33 GAR 4	64	2,105.40		171.09	2,276.49
34 GAR 5	63	2,072.50		168.41	2,240.92
35 GAR 6	43	1,414.57		114.95	1,529.51
36 GAR 7	40	1,315.88		106.93	1,422.80
37 GAR 8	42	1,381.67		112.27	1,493.94
38 GAR 9	63	2,072.50		168.41	2,240.92
39 GAR 10	67	2,204.09		179.11	2,383.20
40 GAR 11	33	1,085.60		88.22	1,173.81
41 GAR 12	33	1,085.60		88.22	1,173.81
	18330	603,000.00		49,000.00	