

27/10/2023

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 21/10/2023 van 10h00 tot 12h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		11365,00	18
waren vertegenwoordigd		3082,00	5
waren afwezig		3883,00	9
totaal		18330,00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Luc Galle
Stemopnemer : Mvr Ann Allegaert
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 15/10/2022

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

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 14/01/2023

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

Dhr Vermeulen (0701) meldt naderhand per brief niet akkoord te zijn met het feit dat hij verplicht is zijn raam/deur naar het achterterras te moeten vernieuwen omwille van de renovatie. Hij had deze onlangs nog maar pas vernieuwd. Hij is van oordeel dat de gemeenschap hiervoor een andere oplossing moet bedenken.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 12 (9/22-8/23) werd nagezien door Willy Tielemans. Een verslag van controle is gepubliceerd. Er is één opmerking ivm de gaskosten : Door verandering van leverancier van Luminus naar Elindus in Mei 2022 waarbij een foute meteropname was gebeurd zijn er grote schommelingen in voorschotten en afrekeningen. Dit is intussen opnieuw gestabiliseerd.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Tielemans (0602)

6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Luc Galle (0703) en Ann Allegaert (1001) worden unaniem verlengd. Dieter Somers (0902) als nieuw lid volgt Peter (wijlen zijn vader) op.

7. 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.

8. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen.

Wel nogmaals, bij herhaling, aandacht aan de vuilnisregeling ; GEEN grof vuil in de kelder. Dit geraakt daar enkel weg mits meerkost door iemand die de syndicus speciaal hiervoor moet aanstellen.

9. Achtergevel: uitvoering van de werken

Uitvoering :

De werken zijn bezig ; de parament van de achtergevel is reeds afgebroken tot op verdieping 7. Daarbij is ergens door de muur van de liftschacht geboord waardoor puin in de koker en op het kooidak is gevallen. Eventuele (herstel)kosten worden op de aannemer (Cherchye) verhaald.

Rolluiken :

De op gevel geplaatste opbouwrolluiken (0101, 0303, 0801 en 1001) werden afgenomen en beneden in de werfgarage gelegd. Ze zijn NIET meer herbruikbaar. Nieuwe opbouwrolluiken kunnen enkel op de gevel worden geplaatst mits er op de plaats van vastzetten montageblokken worden voorzien. Opbouwrolluiken zullen echter een bevuiling van de gevel bespoedingen. Na overleg besluit de vergadering unaniem om NIET meer toe te laten dat opbouwrolluiken in het achtergevelvlak worden geplaatst. Boven de inpandige ramen blijft het WEL toegelaten. Eigenaars die van plan zijn een opbouwrolluik te plaatsen boven een inpandig raam dienen dit te melden zodat inbouwblokken voorzien kunnen worden. De kost hiervan is privaatief en te ramen op zo'n 500 euro. Een formulier hiervoor wordt aan dit verslag toegevoegd.

Werfvergaderingen :

Er is twee-wekelijks een werfvergadering, gevolgd door een werfverslag. Dit verslag wordt gepubliceerd op de webpagina van het gebouw onder de rubriek "werken en renovaties".

Verdeling van de kosten :

De werken zijn begroot op 644.148 euro BTW en ABG inbegrepen. Het grootste deel van dit bedrag is gemeenschappelijk. De vernieuwingen van de terrassen (bevoering, balustrades en tussenschotten) is evenwel privaatief. Over de verdeling van de kosten van de terrasbevoering is er evenwel discussie. Logischerwijze dient de terrasbevoering per m2 aangerekend te worden. De basisakte zaait echter twijfel mbt de terrasbevoering van de dakappartementen : Ze stelt dat "de kosten voor onderhoud en herstel van de terrasvloeren ten laste zijn van de gemeenschap". De aard van de werken overstijgt evenwel de termen onderhoud en herstel. En bijkomend : moeten de terrassen van de zevende verdieping ook als dakterrassen worden aanzien ? Teneinde elke discussie uit te sluiten stelt de syndicus een compomis oplossing voor : Laat ons de kost van de terrasbevoering (17.023 euro excl kosten) evenredig verdelen over de 20 appartementen die een nieuwe bevoering krijgen, elk voor een gelijk deel, groot of klein. Er volgt een stemming waarbij afgesproken wordt dat de studio's en garages zich hierbij onthouden wegens "niet betrokken".

De 16 aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars stemmen ja, niemand stemt neen. De garages en flats onthouden zich. Elke stem staat genoteerd op de aanwezigheidslijst.

Besluit : De kosten van de terrasbevoering worden evenredig verdeeld over de appartementen die een nieuw terras achteraan krijgen.

Een aan deze beslissing aangepaste tabel met ieders aandeel wordt aan dit verslag gehecht.

Financiering via voorschotten :

Zoals vermeld zijn de werken begroot op 644.148 euro.

Eerder werd bepaald :

- 50.000 euro komt uit het reservefonds.
- 150.000 euro werd op 1/10/23 opgevraagd samen met A12 (afrekening 12). (*)

Nu wordt beslist :

- 200.000 euro op te vragen samen met dit verslag, bedrag betaalbaar uiterlijk 31/12/23.
- Het saldo, volgens de tabel, zal opgevraagd worden einde december en is betaalbaar uiterlijk 28/2/24.

Na afloop van de werken zal (in de slotfactuur) geweten zijn hoeveel de werken uiteindelijk gekost zullen hebben. Dit zal dan de basis vormen voor de uiteindelijke afrekening die per eigendom zal opgemaakt worden.

(*) De betaaltermijn voorzag 31/12/23. Om geen liquiditeitsproblemen te hebben einde november, maandelijks moet de aannemer immers worden betaald wordt gevraagd dit bedrag uiterlijk 30/11 te betalen.

Verdere keuzeopties :

- Raamkleur : VEKA Bagienny, 205289.
- Tegelkeuze : één of enkele tegels zullen in de inkom van het gebouw worden gelegd. Het technisch comité krijgt volmacht om de definitieve keuze te maken.

10. hoofddak: vogelpinnen

Op de dakranden zijn naderhand pinnen tegen vogels te plaatsen.

11. Fietsenstalling

De fietsenberging is feitelijk geen fietsenberging ; het is het elektriciteitslokaal.

Voor de plaatsing van fietsen is ook (veel) te klein.

Eigenaars die er een fiets hebben staan en die weinig tot nooit gebruiken worden verzocht die weg te halen om zodoende plaats te maken voor hen die wel regelmatig fietsen.

De raad zal tegen de volgende vergadering een regeling uitwerken waarbij fietsenplaatsen tegen betaling worden aangeboden.

13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- De (onder)aannemer van de ramen is : Viron Sint -Maarten Leerne, www.viron.be
- De lift werkt niet (meer) naar behoren. De oorzaak is inmiddels gekend : steenpuin ten gevolge van de gevelwerken.
- Voorgevel : op meerdere plaatsen aan de raamlintelen vertoont het verfwerk blaasvorming. Ook het soepel voegwerk lost op bepaalde plaatsen. Een inventarisatie is wenselijk.

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 27/11/2023

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 21/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Wembley

achtergevelrenovatie verdeling op basis van contract Cherchye 22/10/2023

Main data table with columns: gemeen, (24A), (24B), (24C), (25A), (25B), (27), (6), totaal, BTW, ABG, BTW, Voorschot totaal, 31/08/2023 RF 1, 1/10/2023 RF 2, 22/10/2023 RF 3, 15/12/2023 SALDO Voorschot. Rows include items like 1 0101 (1C) + k6, 2 0102 (1B) + k17, etc.

- 24A balustrade frontmontage 1,10m
24B balustrade frontmontage 1,20m
24C balustrade bovenmontage 1,20m
25A tussenscherm verdieping 7
25B tussenscherm verdieping 10
"27 bevoering op balkons/daken
"6 rolluiken wegname