

27/10/2018

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 20/10/2018 van 10h00 tot 11h45
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	9966.00	17
	waren vertegenwoordigd	4964.00	8
	waren afwezig	3400.00	7
	totaal	18330.00	32

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Willy Tielemans
Stemopnemer : Dhr Pierre Vermeulen
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 21/10/2017

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 8 (1/9/17-31/8/18) werd nagezien door Willy Tielemans.
De vergadering heeft geen bemerkings, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.
Rekeningcommissaris blijft Dhr Tielemans (0602).

De vernieuwing van de verwarming werd begroot op 110.000 Euro. De uiteindelijke kost bedroeg 92.300 Euro.
Vergadering beslist om het niet opgebruikte bedrag toe te voegen aan het reservefonds.

5. Verplichte dakisolatie vanaf 2020.

Het dak is geïsoleerd met 7 cm PUR.

6. Kostenverdeling garages - gebouw

De vergadering neemt nota van het verzoek van Dhr Taminiau dat wordt verduidelijkt door de syndicus.
De kosten verdelen volgens het nuts criterium is een optie maar de vraag wordt gesteld hoe dat nuts criterium dan moet worden begrepen en tot waar het dient afgelijnd te worden.
Anderzijds omschrijft de basisakte in sectie 4 vrij duidelijk wat onder kosten dient verstaan te worden en vermeldt ze aansluitend dat die kosten in algemene regel volgens het waarde criterium (i.e. de aandelen) dienen verdeeld te worden.
Na enig overleg beslist ze unaniem (muv Taminiau) om het principe van verdeling van de kosten NIET te wijzigen.

7. Barst onderzijde balkon 0403

- Er worden aan de gevel op meerdere plaatsen gebreken vastgesteld :
- 0403 onderzijde balkon : barst, misschien te wijten aan een infiltratie.
 - op alle balkons schilferen de plinten af.
 - op 0502 poedert de verf en op sommige plaatsen toont ze afschilfering.

De syndicus verzoekt de eigenaars om nauwgezet de gevel en het terras aan hun appartement te bekijken en anomalieën aan de syndicus te melden.

Hij zal deze bundelen en aan aannemer en studie bureau melden.

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

Er is vooral een probleem met de achtergevel op de verdiepingen 7, 8 en 9. Ook de overgang van het achterterras op de 7de verdieping met de achtergevel op de 6de verdieping vertoont bouwschade. De syndicus zal het bedrijf Betotec (Oostkaai Merksem) vragen om de toestand te bekijken en een voorstel te doen. De vergadering geeft volmacht aan de raad om daarin verdere beslissingen te nemen als het voorstel goed is.

Tevens na te zien :

- de afvoerpijp thv 0401
- roest aan de rest van de gevel

10. Vernieuwing verwarmingsinstallatie

Werd uitgevoerd door firma KlimaPlus.

Een beknopte handleiding om de meetgegevens van de verwarming te lezen wordt opgemaakt.

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.

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Het deurtje aan de aera op de derde en zevende verdieping is te herstellen.
- Nav een lek onder het bad van 0702 is er schade aan de muur in de gang.
- Het vuilnilokaal dient opgeruimd te worden.
- De liftdeur op de benedenverdieping is te herschilderen.
- De rechtergaragepoort is roest en dient herschilderd te worden.
- De paliervelichting is aan vernieuwing toe. Frank Wilmssen zal een voorstel maken.
- De koer van de garages is te vegen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 27/11/2018

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 20/02/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

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.

