

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Residentie Meerdaal

Naamsesteenweg 52 – 52A en 54

3052 Oud-Heverlee

Oud-Heverlee, 29 juni 2023

KBO-nummer : 0884.441.347

Notulen van de Bijzondere Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van het flatgebouw
Residentie Meerdaal – Naamsesteenweg 52A – 3052 Oud-Heverlee.

Datum vergadering : 29 juni 2023 – 19.30u

Plaats : *appartement Dhr. Jaspers – Naamsesteenweg 52A – 3052 Oud-Heverlee*

Gebouw: V.M.E. Meerdaal (0884.441.347)

Tijdstip: 29/06/2023 19.04u

Aanwezig: 705/1000 (70,50%) quotiteiten, 6/8 (75,00%) personen

Stemmingspunten

1: benoeming voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering

Dhr. Jaspers werd aangesteld als voorzitter van deze bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: aanstelling rekencommissaris (en) boekjaar 2023

Dhr. Jaspers en dhr. Van Dyck werden aangesteld als rekencommissaris voor boekjaar 2023. Taak: controle van het boekjaar 2023 aan de hand van de inkomsten en uitgaven, rekeninguittreksels en facturen per kostensoort.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: aanstelling secretaris van de B.A.V.

De syndicus werd aangesteld als secretaris van de bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: bespreking overname vorige syndicus naar nieuwe syndicus

De overschakeling naar de nieuwe syndicus is na beetje zoeken tamelijk vlot verlopen. De vorige afrekening werd opgemaakt door de vorige syndicus en afgesloten waardoor we kunnen starten met de beginstanden van elke mede-eigenaar nl. debet en credit. Er dient wel gezocht naar betalingen die niet voorkomen in de afrekening 2022 van sommige mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: 5.1 budgettering 2023

Momenteel bestaat de opvraging werkkapitaal uit trimestriële opvragingen. Er werd voorgesteld om dit te herleiden naar maandelijks betalingen werkkapitaal. Dit wil zeggen dat het huidige 3 maandelijks bedrag van 2500 euro zal opgedeeld worden in 3. Inmiddels zullen we wel het 2de trimester nog opvragen volgens de oude methode. Mocht de volgende maanden blijken dat er een tekort zou zijn aan middelen dan zal de syndicus overgaan tot opvraging van een extra werkkapitaal.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: 5.2 reservekapitaal 2023

Na rondvraag zou er moeten 10.000 euro op de rekening werkkapitaal zijn. Er blijkt dat er nooit een rekening RK geopend werd zoals wettelijk verplicht. Momenteel werden alle opvragingen op 1 rekening gevoegd en werden er facturen betaald waardoor er momenteel wel een deel reservekapitaal zal zijn maar terug opnieuw overgeheveld dient te worden naar een nieuwe te openen rekening. We moeten opnieuw een bedrag van 10.000 euro overhevelen van zodra mogelijk. Momenteel werd er unaniem besloten om voor 2023 geen reservekapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: 5.3 mandaat uitgave RvME en syndicus

Het bedrag van mededinging is het bedrag waarboven een syndicus verplicht is minimaal 3 offertes op te vragen voor een uit te voeren werk. Vandaar het woord "mededinging": meerdere offertes die meedingen naar een opdracht. Het is dus in het belang van een VME dat dit bedrag niet te hoog ligt. Dit bedrag kan voornamelijk gebruikt worden bij een dringende herstelling bvb na een inbraak deur ingang gebouw, lek in waterleiding gemeenschap enz.... De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op 2500 euro. Stemming bracht ons volgend resultaat:

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: nieuw reglement van inwendige orde - wettelijke aanpassingen

Het nieuwe reglement van inwendige orde werd voorgelezen en waar nodig mochten de mede-eigenaars wijzigingen aanbrengen binnen deel 1. Deel 2 is het wettelijk kader waar niemand iets kan aan wijzigen. Iedereen zal een digitale versie ontvangen van deze goedgekeurde versie en mede-eigenaars die graag een papieren versie bekomen kunnen dit aanvragen. De syndicus vraagt ook om het laatste blad voor kennisname te tekenen en indien u een appartement verhuurd ook de huurder te laten tekenen voor kennisname. Graag de formulieren terug per email of per post. Deze versie is geldig vanaf morgen 30 juni 2023.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **7: uniformiteit bij vervanging van ramen en deuren**

Zoals vermeld in de basisakte dient het uiterlijk van het gebouw uniform te zijn. Momenteel dringt zich renovatie van ramen en deuren op om aan de energetische doelstellingen te voldoen binnen x tijd. Vandaar het belang om de ral-kleur samen te bepalen voor het gebouw. Na overleg werd er besloten om te opteren voor RAL 8019 met profielen in moderne look en mat oppervlak. Bij plaatsen van rolluiken dient men dezelfde ral kleur te gebruiken en identiek de plaatsing te voorzien zoals voor de bestaande actueel. Screens dienen eveneens dezelfde ral kleur te hebben als de ramen en de wering dient men in antraciet kleur te voorzien.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **8: brandveiligheid gebouw - goedkeuring offerte voor conformiteit**

Gezien alle mede-eigendommen zonder uitzondering dienen uitgerust te worden met de verplichte wettelijke voorzieningen (brandblusser, signalisatie enz...) werd er offerte gevraagd bij Ardor. Totaalprijs 1440,54 euro btw in. Gezien het hier om een veiligheids item gaat is dit een verplicht gegeven om in regel te zijn met de vigerende wettelijke brandnormen.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: elektriciteit gem. delen betaald door dhr. Jaspers - oplossing toekomst**

Tot heden wordt de elektriciteit van de gemeenschap betaald door dhr. Jaspers gezien Fluvius op punt stond de stroom af te sluiten wegens wanbetaling van de vorige syndicus. De nieuwe syndicus zal zorgen om het contract gem. delen van dhr. Jaspers over te nemen.

Sedert juni 2023 dient er voor de gemeenschappelijke delen een vijf-jaarlijkse keuring te gebeuren. De mede-eigenaars zullen dit onderling bekijken gezien hun technische kennis en waar nodig rapporteren aan de syndicus. Nadien zal de syndicus de keuring laten uitvoeren en indien noodzakelijk de aanpassingen.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: bespreking huidige blokpolis - voldoende dekking ? - offertes ?**

De huidige blokpolis zit momenteel bij BNP Paribas Fortis. Naast deze polis werd er gevraagd om te vergelijken en waar nodig een offerte op te vragen. We hebben een offerte van KBC verzekeringen voor een bedrag van 2265 euro/jaar franchise x1 of 1932 euro/jaar franchise x3. Dit alles voor een verzekerd bedrag van 2,68 miljoen. De huidige polis bij AG Insurance bedraagt 2675,56 euro. Er werd besloten om over te schakelen naar KBC Verzekeringen met franchise x1.

✓

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: reinigen dakgoten wegens mos - asbest gebouw : dak en andere ?**

Er zullen offertes opgevraagd worden voor reinigen van de goten en deze zullen meedégedeeld worden. Nadien zal er gekozen worden wie in aanmerking komt.

Er zal eveneens nagekeken worden of de dakbedekking al dan niet asbest bevat door middel van eventuele staalanalyse in een labo indien niet visueel herkenbaar.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **12: bespreking diverse waterlekken en natte muur + probleem voegen**

Er zijn 2 lekken in de garage, er zit er een in de schoorsteen-aansluiting op verdiep. Bij dhr. Jaspers zit het lek vermoedelijk ter hoogte van het toilet. De syndicus zal een dakwerker gelasten om de diverse problemen te bekijken en op te laten lossen.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(705)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **13: uitzicht gebouw: onderhoud vooraan + terrassen en beplanting**

Er zal een offerte gevraagd worden voor afspreken van betondelen aan de voorgevel en er zal gevraagd worden aan de mede-eigenaar van het terras links beneden om dit te reinigen cfr. de basisakte: " verplicht onderhoud privaatief deel" gezien momenteel een overwoekering van onkruid de gevel ontsierd.

Verdeelsleutel: AKTE - AKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(605)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (100): Tobback - Timmermans Wim en Katrien : 100
- Blanco: (0)

Details

- **Aanwezig:** Gillis Sigrid (105), Grymonprez Jan (65), Jaspers Peter (135), Somers - Roosen Robert en Marie Claire (110), Tobback - Timmermans Wim en Katrien (vertegenwoordigd door Jaspers Peter) (100), Van Dyck Jozef (190)
- **Afwezig:** BVBA Bloopers (175), Laurent Karina (120)

Einde vergadering : 23.10 u

Dankwoord :De syndicus, Dhr. Schroeven dankte iedereen voor zijn aanwezigheid en vooral de goede verstandhouding tussen de mede-eigenaars en verklaarde de vergadering voor beëindigd.

Hoogachtend,

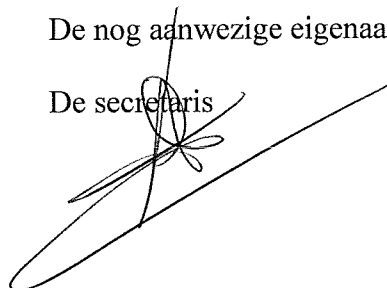
Immo Schroeven
A. Schroeven
syndicus

Syndicus : Immo Schroeven bv BIV : 502982
Oude Geldenaaksebaan 48 – 3360 Bierbeek

016/29.01.99 – 0473/86.48.38
info@syndicusbeheer.be

De nog aanwezige eigenaars bij afsluiten van de vergadering

De secretaris



De syndicus

