

NOTULEN – Algemene Vergadering Residentie SCHOONAERDE

Datum: Dinsdag 10 december 2024

Uur: 17.00u

Plaats: Vergaderzaal café De Sigaret (Graanmarkt 9 te 3290 Diest – 1^e verdieping)

Aandelen: 1000 / 1.000en

Volgende agendapunten werden behandeld:

1. Verwelkoming en nazicht aanwezigheidsquorum (50% + 1 aandelen)

Marnik Lenaerts, De Syndicus BV, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. 1000 / 10.000en zijn vertegenwoordigd, 8 van de 8 eigenaars zijn vertegenwoordigd. De vergadering wordt geopend.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering (50% + 1 aandelen)

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 1000 / 1000ste

Tegen: /ste

Onthouding: /ste

Dhr. / Mevr. Beyls aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Dhr. / Mevr. Beyls geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 1000 / 1000ste

Tegen: /ste

Onthouding: /ste

de syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Overlopen en goedkeuren boekjaar 2023-2024 (50% + 1 aandelen)

Overlopen boekjaar

Het boekjaar loopt van 1-11-2023 t/m 31-10-2024.

Het ontwerp van boekhouding (facturenlijst, balans, lijst mede-eigenaars, leverancierslijst) werd op 10-11-2024 overgemaakt aan de RC. Na validatie werd aan iedere eigenaar het ontwerp van individuele afrekening en bijhorende facturenlijst toegestuurd.

Opmerkingen voorafgaand:

Er werd een herberekening gemaakt waarin het opgevraagde voorschot “balkonrenovatie” ten bedrage van €35.000 als reserve werd geboekt, en bijgevolg niet terug uitgekeerd wordt.

Opmerkingen ter zitting:

Goedkeuren boekjaar

De algemene vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar als volgt goedgekeurd.
Het resultaat van de stemming:

Voor: 1.200 / 1.200 ste

Tegen: / ste

Onthouding: / ste

VME Schoonaerde keurt de afrekening goed.

Overlopen spaarkapitaal

550000 SPAARREKENING BANK	1.142,52
550002 SPAARREKENING BANK LIFT/DAK	475,52
551000 ZICHTREKENING BANK	35.959,55

4. Bepalen budget volgend boekjaar (50% + 1 aandelen)

Bespreking begroting werkingsmiddelen

Het voorbije boekjaar werd in totaliteit €13.500 opgevraagd als volgt:

- maandelijkse opvraging (volgens historische uitgaven)
- 1-malige bijpassing van €1.000 (volgens aandelen)

Budgettering boekjaar 2024-2025

De uitgaven in bj 22-23 bedroegen € 18.344,92, in bj 23-24 €14.322,28)

➔ Uitzonderlijke uitgaven in bj 22-23:

- Herstellingen lift: + €1.100
- Vervanging parlofoons: €3.500
- Opmaak EPC / RIO / Forfaitaire aanrekening KBC: + €750
-

➔ Uitzonderlijke uitgaven in bj 23-24:

- Herstellingen lift (€578); herstellingen elektro (€738); onderhoud daken (€630)

Rekening houdend met een verwachte stijging in energiekosten, kleinere onvoorziene ingrepen wordt voorgesteld om het budget te verhogen naar €14.500

Het resultaat van de stemming:

Voor: 1.200 / 1.200 ste

Tegen: / ste

Onthouding: / ste

VME Schoonaerde beslist om de werkingsbijdrage naar €14.500 te brengen, als volgt

- Behoud maandelijkse betalingen
- 1-malige bijpassing van €2.000, op te vragen in april 2025

Bespreking begroting eventuele buitengewone werken

- ✓ Terrasrenovaties: €35.000 werd reeds geprovisioneerd
- ✓ Vernieuwing deuren: *aan*
- ✓ Asbestinventarisatie: *aan*

Het resultaat van de stemming:

Voor: *100/100* ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Salvo vragen - zie bijl. 11 - wijziging bijl. 11

Bespreking reservefonds

In het verleden werd het reservefonds telkenmale met €60 / appartement uitgebreid

Het resultaat van de stemming:

Voor: *100/100* ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Akkoord met de algemene uitbreiding van €60 / app (algemene spaarrekening)

5. Décharge Syndicus, Raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50% + 1 aandelen)

Huidige RVM: Mevr. Jöskowski & dhr. Steegmans

Huidige Rekencommissaris: *aan* dhr. Bergmans & dhr. Steegmans

Décharge RVM en Rekencommissaris afgelopen boekjaar

Het resultaat van de stemming:

Voor: *100/100* ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

De algemene vergadering heeft décharge aan RVM & Rekencommissaris gegeven voor afgelopen boekjaar.

Verlenging mandaat RVM en Rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Voor: *100/100* ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Er zijn geen mandaten te verlengen

Verkiezing mandaat RVM en Rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Voor:/.....ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Verlenging mandaat Syndicus

Het mandaat van De Syndicus wordt voor de periode van 1 jaar wel / niet verlengd

Het resultaat van de stemming:

Voor:/.....ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Akkoord met de verlenging van het mandaat voor de periode van 1 jaar.

6. Terrasrenovatie: stand van zaken

Er kon geen vergunning "inname openbaar domein" verkregen worden:

Uw aanvraag met onderstaande informatie werd geweigerd.

Uw beschrijving: Inname voor een hoogtewerker & een chapewagen

Onze referentie: 2219053

Uw eigen referentie (optioneel):

Reden van afkeuring:

Beste, Gezien de werken aan de Grote Steunbeer en bijhorende fietsomleiding via dit adres kan het fietspad niet onderbroken/afgesloten worden en zeker niet tijdens het schooljaar en al zeker niet tijdens de eerste schoolweek. U kan een aangepaste aanvraag indienen voor werken tijdens een schoolvakantie (herfstvakantie). Dan kunnen we dit ter bespreking voorleggen aan burgemeester en politie. Voorwaarden zijn : Tijdens schoolvakantie, enkel tussen 9u en 15u. Lift en chapewagen tegen de stoeprand aan, zodat aan de kant van de rijbaan 1,5m overblijft voor voetgangers en fietsers. Deze beveiligde strook moet afgebakend worden.

Aannemer Berings informeerde nog of hij met sneldrogende chappe kon werken, maar deze optie was negatief. De temperaturen in de herfstvakantie waren ook niet voldoende om droging te voorzien.

Update:

Bart is bereid om de terrassen tijdelijk af te dekken, of de opkanten van een tijdelijke dichtung te voorzien, op voorwaarde dat beide bovenliggende terrassen vrij toegankelijk zijn en mits de nodige afspraken naar toegang toe. Tevens adviseert hij om toch te chappen en tegels te leggen (in dat geval heeft hij maar een beperkte vergunning nodig).

Integens Vermeir in Lee @ Rader, Lee @ Pander

7. Vernieuwing deuren: type – leverancier – vergoeding tijdelijke herstelling (50% + 1 aandelen)

✓ **Schadedossier**

Nav vandalisme werd een schadedossier via de blokpolis geopend, zij kwamen tussen in de volledige kost mbt de tijdelijke herstelling (conform de offerte):

Schade van 08-10-2024

VME SCHOONAERDE AMODIO MANOY

Beste mevrouw, Beste heer,

In het kader van de regeling van het schadegeval met het hierboven vermelde kenmerk, hebben wij een bedrag van 480,00 EUR betaald.

✓ **Vervangen deuren: offertes**

Optie 1: aluminium deuren – offerte Wouters Guys

- * Prijsofferte voor het leveren en plaatsen van een alu deur
- * Deur met vlakpaneel.
- * Uitbreken en afvoeren van de oude deur, plaatsen van de nieuwe deur
- * Afkitten aan de buitenzijde en afwerken met strips of afkitten aan de binnenzijde

Prijs excl. B.T.W 6 %

2 282,00 €

Suplement:

deur met glas 33,2/15/33,2 kw 1,0 offerteprijs - 180,00 €

Plaatsen van een nieuwe deurpomp met glijrail, +386,00€

Er is geen siertrekker voorzien aan de buitenzijde

Toelichting: Er is een minprijs indien gekozen wordt voor glas (2 kanten veiligheidsglas) ipv het vol paneel. Er is een meerprijs voor een nieuwe deurpomp indien nodig.

Een siertrekker voor aan de buitenkant (optioneel) kost ongeveer 95 euro (heeft dhr. Guy Wouters me laten weten).

Optie 2: PVC-deuren -offerte Vandebroek Luc

Nieuwe deur in pvc met 2 zijde gelaagd glas kost 1800 € + btw

Deurpomp indien nodig 340 € + btw geplaatst

Afkasting op de deur 210 € + btw

Kleur naar keuze
Onze materialen worden in België gemaakt !

Het resultaat van de stemming:

Voor:/.....ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

VME Schoonaerde beslist *aluminium ramen, d*

..... *verlenging*

..... *25 dagen*

..... *ind. buiten v. (verlenging en type van omring)*

8. Evaluatie leverancierscontracten

✓ De **lopende leveranciers** worden aangehouden.

✓ *factuur - ingang*

9. Wetgeving

✓ **Asbest-inventarisatie**

Een asbestinventarisatie is een onderzoek waarbij wordt vastgesteld of een gebouw asbest bevat.

Dit onderzoek is nodig om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen voor asbestbeheer en -verwijdering, en om de gezondheidsrisico's voor werknemers en bewoners te beperken.

Tijdens een asbestinventarisatie wordt het gebouw of object grondig geïnspecteerd door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Het inventarisatiebedrijf neemt monsters van materialen die verdacht worden van asbest, zoals isolatiemateriaal, dakbedekking of vloerbedekking. Deze monsters worden vervolgens in een laboratorium geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt een asbestinventarisatierapport opgesteld. In dit rapport staat een overzicht van alle materialen die asbest bevatten en waar deze zich bevinden in het gebouw of object. Ook wordt er in het rapport advies gegeven over hoe de asbesthoudende materialen veilig kunnen worden verwijderd.

Meer info via: <https://asbestinfo.vlaanderen/hoe-asbest-herkennen/asbestinventarisatie-asbestattest/>

✓ **Timing:**

- **23/11/2022:** informatieplicht bij verkoop van een constructie met bouwjaar 2000 of ouder. Idem bij de vestiging of de overdracht van een recht van vruchtgebruik, een recht van erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik. Voor mede-eigendom enkel het attest van de privatieven, vanaf 2025 ook van de gemene delen
- **01/05/2025:** het asbestattest gemene delen wordt verplicht.

→ Uitgesteld naar 31-12-2026

- **2032:** elke gebouweigenaar van een gebouw met bouwjaar 2000 of ouder moet een asbestinventaris en bijhorend attest hebben.
- **2034:** de meest risicovolle asbesttoepassing moeten verwijderd worden uit de Vlaamse overheidsgebouw (dus geen plicht voor particulieren).
- **2040:** Doel om Vlaanderen asbestveilig te maken + alle asbesttoepassingen moeten uit de overheidsgebouwen verwijderd zijn (dus geen plicht voor particulieren).

Het resultaat van de stemming:

Voor:/.....ste

Tegen:/.....ste

Onthouding:/.....ste

Eekhout (Klaar Beurs)

Meldingen / varia:

.....

.....

.....

.....

De syndicus bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering. De algemene vergadering verklaart zich akkoord met de notulen van de vergadering die overlopen zijn door de syndicus.