

VERSLAG – Algemene Vergadering Residentie E. Van Evenstraat 25

Datum: Dinsdag 18 december 2017

Uur: 18.00u

Plaats: Kantoor De Syndicus BVBA (Kolonel Begautlaan 75b101, 3012 Wilsele)

Aandelen: 874 / 1.000en

Volgende agendapunten werden behandeld:

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

Marnik Lenaerts, De Syndicus BVBA, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. 874 / 1.000en zijn vertegenwoordigd, 04. van de 05 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: 874 / 874ste

Dhr. Wagemans aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering. Dhr. Wagemans geeft het woord aan de syndicus.

De algemene vergadering heeft met volgende stemming:

Voor: 874 / 874ste

de syndicus aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

3. Overlopen en goedkeuren boekjaar 2017 -2018 (50% + 1 aandelen)

Overlopen boekjaar

Op 26-11-2018 heeft de RC de boekhoudkundige stukken toegestuurd gekregen (leverancierslijst, facturenlijst, eigenaarslijst, balans).

Goedkeuren boekjaar

Het boekjaar loopt van 1-12-2017 tm 31-10-2018 (verkort boekjaar).

Opmerkingen voorafgaand:

✓ **Elektriciteit algemene delen:**

Er werd nog 1 voorschotfactuur elektriciteit ten bedrage van €187 mee opgenomen in de uitgaven (voorschot augustus – oktober 2018)

✓ **Kost water:**

Vermits wij van meerdere kavels de meterstanden (koud en warm watermetertje) nog niet ontvangen hebben, werden deze kosten voorlopig volgens verdeelsleutel “meteropname 16-17” toegewezen (en niet volgens meteropname).

De syndicus heeft de boekhouding van afgelopen boekjaar overlopen en toegelicht.

De algemene vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar als volgt goedgekeurd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 874 / 874ste

VME E. Van Evenstraat keurt de afrekening unaniem goed, rekening houdend met de verwerking van bovenstaande opmerkingen.

De syndicus verzoekt dat elke eigenaar die een openstaand saldo heeft t.o.v. de gemeenschap die uiterlijk stort binnen de maand na het ontvangen van het verslag.

Eigenaars dewelke een tegoed hebben zullen dit zo spoedig mogelijk teruggestort krijgen.

Overlopen spaarkapitaal

VME E. Van Evenstraat beschikt niet over een reservekapitaal.

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

Bespreking begroting werkingsmiddelen

In totaliteit werd €13.000 opgevraagd voor boekjaar 2017-2018 (1-malige opvraging volgens aandelen, €3.000 aan het appartement, het saldo aan de studio's)

Budgettering boekjaar 2018 - 2019:

BUDGET L049 Edward Van Evenstraat 25 PERIODE 01/11/2018 - 31/10/2019				
Kostenpost	16-17	17-18	18-19	Toelichting
610040 BRANDDETECTIE	127,2	0	350	Nog uit te voeren
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	3089,86	2572,95	2900	17-18: 11mnd
612010 WATER ALGEMENE DELEN	528,68	966,05	1000	
612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN - EAN 3287	1028,09	754,76	750	€187 / kwartaal
613000 ERELONEN SYNDICI	1697,64	1591,87	1735	17-18: 11mnd
614000 BRANDVERZEKERING	702,59	737,10	775	
615000 TELEFOON - INTERNET - GSM	513,70	-527,69	1000	€62,92 / maand (omschakeling nr Telenet) + installatie
615400 VERWARMING	126,97	907,50	250	2-jaarlijkse controle
615401 VERWARMING - EAN 3263	2849,23	118,32	1150	€94 / mnd
616400 PUBLICATIE SYNDICUS	125,50	0,00	0	1-malig
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	23,70	33,35	40	
660101 PRIVATIEVE KOSTEN HE INVEST BELGIUM	0,00	10,00	10	
Marge onvoorziene omstandigheden (5%)			498	
Totalen:	10.813,16	7164,21	10458	

Het resultaat van de stemming:

Voor: 874 / 874ste

De werkingsbijdrage voor volgend boekjaar wordt bepaald op €11.000 in totaliteit, op te vragen als volgt:

- Forfaitair €2.000 aan het appartement
 - Saldo = €9.000 aan de studio's, volgens aandelen
- 1-malige opvraging.

Bespreking begroting eventuele buitengewone werken

Het resultaat van de stemming:

Tegen: 874 / 874ste

Er wordt geen opvraging voor buitengewone werken uitgestuurd. Syndicus krijgt de machtiging om, in geval van noodwendigheid, een bij-opvraging uit te voeren.

Bespreking reservefonds

Het resultaat van de stemming:

Tegen 874 / 874ste

Er wordt geen reservefonds opgericht.

5. Dossier waterinfiltratie gelijkvloers: toelichting

Op het gelijkvloers appartement werd waterinsijpeling vastgesteld. Omdat er visueel niet vast te stellen was op de bovenliggende studio, werd een lekzoekbedrijf gelast.

Uittreksel verslag – vaststellingen:

- ✓ Het afvoerbakje van de douche bevatte veel haren met zeepresten waardoor het afvoeren van het water naar de afvoerbuïs bemoeilijkt werd.
- ✓ Na het spuiten van water over de douchedeur (binnenkant) merken op dat het douchewater via de onderkant van de deur filtreert. Deze deur is niet waterdicht.
- ✓ De kranen van de douche waren niet waterdicht afgedicht.
De herstellingen aan de douche werden uitgevoerd, uitgezonderd het aanbrengen van een waterdichting aan de douchedeur (rubber). Dhr. Junius zal dit uitvoeren.

Een tweede probleem manifesteert zich thv het appartement

- Waterinfiltratie via de dakkoepel
- Waterinfiltratie via de achtergevel.

Dakkoepel:

Aansluiting met het dak zorgt voor waterinfiltratie

Achtergevel:

Waterinfiltratie via 2 plaatsen waar de elektriciteit binnen komt (thv de twee lichtpunten op het terras).

Dhr. Wagemans maakt de gegevens van de elektricien over, zodat de syndicus hem kan contacteren.

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

Huidige RC: Dhr. Junius

Huidige RVM: geen RVM

Décharge RVM en rekencommissaris afgelopen boekjaar

Het resultaat van de stemming:

Voor: 874 / 874ste

Verlenging mandaat RVM / RC

Het mandaat van de RVM wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige leden van de algemene vergadering verlengd.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 874 / 874ste

Verkiezing mandaat RVM en rekencommissaris

Het resultaat van de stemming:

Tegen 874 / 874ste

Geen bijkomende mandaten

Verlenging mandaat Syndicus

Het mandaat van de syndicus wordt verlengd voor de periode van 1 jaar.

Het resultaat van de stemming:

Voor: 874 / 874ste

7. Evaluatie leverancierscontracten

Switch naar Telenet

Kotnet heeft hun dienstverlening beëindigd op 1 oktober 2018, een abonnement werd met Telenet afgesloten.

Abonnement

	Periode	Bedrag
Business Fibernet 200	13/11 tot 12/12	52,0000
Totaal voor Abonnement (excl. btw)		€ 52,0000

Verbruik inbegrepen in uw abonnement

	Aantal	Gespreksduur	Bedrag
Volumeverbruik	211.946 GB		0,0000
Totaal voor Verbruik inbegrepen in uw abonnement (excl. btw)			€ 0,0000

Totaal (excl. btw)

€ 52,0000

Onderhoud brandmeldcentrale en diverse:

Ondanks opdracht aan D&V-technics, werd dit niet uitgevoerd. Syndicus zorgt voor een alternatief.

Overige leveranciers: geen opmerkingen

8. Wetgeving

Verlenging Protocol betalingen (50% + 1 aandelen)

- a) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan dat het betalingsprotocol als volgt wordt aangepast:
- ° Eerst wordt er een schrijven met verzoek tot betalen verstuurd (voor de goedgekeurde afrekening is dit dit schrijven, de bijdragen dienen telkens voor de vijfde van iedere maand gestort te worden).
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen na één maand vanaf het eerste schrijven, dan wordt er een gewoon rappel verstuurd, zonder administratieve kost.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 8 dagen, dan wordt er een aangetekend rappel verstuurd en wordt 10 € administratieve kost aangerekend. Vanaf dan lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 4,5 % per maand.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 15 dagen, dan wordt het dossier overgemaakt aan de juridische dienst en wordt er een administratieve kost aangerekend van 50 €.
 - ° Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 30 dagen, dan wordt er een advocaat aangesteld om de achterstallen te bekomen en zal er 100 € administratieve kost aangerekend.

De algemene vergadering heeft ook bevestigd dat de syndicus de nodige gerechtelijke procedures mag opstarten om de achterstallen en werkingsbijdrage te bekomen van wanbetalers. Indien nodig mag de syndicus zelfs een beslagrechter aanstellen als de procedure dit vereist.

Resultaat van deze stemming:

Voor: 874 / 874ste

- b) De algemene vergadering is ermee akkoord gegaan om volgend protocol op te nemen in het huishoudelijk reglement: Kosten die privaatief toewijsbaar zijn, zullen ook privaatief worden doorgerekend. (o.a. overtreding huishoudelijk reglement; onvoldoende aanwezigen, aangetekende uitnodiging,...deze opsomming is niet limitatief)

Resultaat van deze stemming:

Voor: 874 / 874ste

Meldingen:

✓ Verlichting traphal:

Syndicus heeft Thekotfather aangesteld om de verlichting (die momenteel permanent blijft branden) te controleren.

✓ Afkoppelingsdossier:

Er was geen rioleringsplan ter beschikking. De situatie werd door de eigenaar uitgelegd en waar mogelijk gecontroleerd.

Beschrijving van de bestaande toestand

Het betreft een half open bebouwing waarvan de zijgevel op de perceelgrens ligt. Al het afvalwater wordt samen met het regenwater gemengd afgevoerd.

Beschrijving van de werken

Om een zo optimaal mogelijk gescheiden stelsel te bekomen dient men de volgende werken uit te voeren.

1. De regenwaterafvoer van de voorste dak-helft wordt afgekoppeld van de gemengde afvoer en wordt aangesloten op de rwa-riolering.

- 1 afdichtingsstop op bestaande leiding

Met stad Leuven werd een **afkoppelingsovereenkomst** ondertekend:

Optie 1 :

U kiest om de afkoppelingswerken te laten uitvoeren door de aannemer die de stad Leuven zal aanduiden via een aanbesteding.

Op basis van de inschrijvingsprijzen van de aannemer komen wij tot een ramingsprijs voor de werken op uw perceel van:

	excl BTW	+6% BTW (woning ouder dan 10 jaar)	+ 21% BTW (woning jonger dan 10 jaar)
Raming afkoppelingswerken	96,26 EUR	102,04 EUR	116,47 EUR
Subsidie voor afkoppeling		1500,00 EUR	1500,00 EUR
Totaal te betalen door eigenaar		0,00 EUR	0,00 EUR

Opmerking:

Gelieve nota te nemen dat vermelde bedragen ramingsprijzen zijn op basis van vermoedelijke hoeveelheden. Deze kunnen tijdens de uitvoering nog wijzigen.

Sleutel voordeur

Syndicus zal een sleutel van de voordeur bijbestellen ten einde de mogelijkheid te geven aan leveranciers om toegang te verkrijgen tot het gebouw.

Datum Algemene Vergadering 2019

Maandag 16 december 2018 om 18.00u.

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.