

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**Residentie Meerdaal****Naamsesteenweg 52 – 52A en 54****3052 Oud-Heverlee****Bierbeek, 2 april 2025****KBO-nummer : 0884.441.347**

Notulen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars van het flatgebouw

Residentie Meerdaal – Naamsesteenweg 52A – 3052 Oud-Heverlee.

Datum vergadering : 2 april 2025 – 19.00u

Plaats : *vergaderzaal Immo Schroeven – Oude Geldenaaksebaan 48 te 3360 Bierbeek***Gebouw** V.M.E. Meerdaal 0884.441.347**Tijdstip** 02 april 2025 19:12**Aanwezig** 710/1000 (71,00%) Quotiteiten
6/8 (75,00%) personen**1: aanstelling voorzitter van de algemene vergadering**

Mevr. Gilis werd aangesteld als voorzitter van de A.V.

Verdeelsleutel AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)**Vereiste meerderheid** 1/2 + 1**Resultaten** **Ja: 100,00% (710)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

2: aanstelling rekencommissaris 2025

De heren Van Dyck en Jaspers werden opnieuw bereid gevonden om als rekencommissarissen het boekjaar 2025 te controleren.

Verdeelsleutel AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)**Vereiste meerderheid** 1/2 + 1**Resultaten** **Ja: 100,00% (710)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

3: aanstelling secretaris van de A.V.

De syndicus werd aangesteld als secretaris van deze A.V.

Verdeelsleutel AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)**Vereiste meerderheid** 1/2 + 1**Resultaten** **Ja: 100,00% (710)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

4: bespreking boekjaar 2024 en décharge synd. en rekencomm.

De boekhouding 2024 werd uitvoerig doorgenomen en waar nodig werd er door syndicus en rekencommissarissen uitleg verschaft. Na rondvraag bleken de aanwezigen geen verdere vragen te hebben en kregen syndicus en rekencommissarissen décharge voor boekjaar 2024. Gezien de boekhouding 2024 verstuurd werd op 27 maart 2025 aan de rekencommissarissen en we heden nog geen bevindingen mochten ontvangen zullen we de individuele afrekeningen opmaken na 7 dagen. Dit gezien we liquiditeiten nodig hebben om de V.M.E. draaiende te houden.

We benadrukken nogmaals dat de maandelijkse betalingen werkkapitaal op de rekening van de VME dienen gestort tegen ten laatste de 10 de van elke maand. Dus opgepast bepaalde banken hebben een transactie - delay van 1 à 2 dagen ! Na de 15de vertrekken er vanaf heden steeds rappels naar al onze gebouwen teneinde eventuele achterstanden te voorkomen die zich zouden kunnen opstapelen. Indien geen betaling na rappel 2 dan zal automatisch het dossier doorgegeven worden aan een deurwaarder met alle kosten vandien voor de wanbetaler.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: maandelijks werkkapitaal 2025

De huidige maandelijkse bijdragen blijven behouden teneinde de continuïteit van betalingen naar de leveranciers te kunnen garanderen. Mede-eigenaars mogen vanaf heden niet te pas en onpas bedragen betalen naar goeddunken maar dienen de opgevraagde bedragen te betalen tot na de komma. Afronding is niet toegestaan gezien de computer dan gaat afpunten in functie van tegoeden of tekorten. Dit om rappels te vermijden. Dus gelieve steeds een permanente opdracht te voorzien voor uw maandelijkse betalingen.

Er zal echter wel overgegaan worden tot een extra opvraging indien nodig en in functie van de hieronder nog uit te voeren punten die goedgekeurd werden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: reservekapitaal 2025

Na rondvraag werd er beslist om momenteel 4000 euro over te hevelen van het werkkapitaal gezien de vorige syndicus facturen betaalde met de gelden van het reservekapitaal. Er werd beslist om jaarlijks 10.000 euro op te vragen als reservekapitaal volgens de quotiteiten teneinde de dakrenovatie te kunnen voorzien tegen uiterlijk de datum van verplichte asbestverwijdering. De bedragen van eenieder zullen gestort worden uiterlijk 25 december 2025.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: aanpassing regl. van inwendige orde ivm zonnepanelen op stekker

Belangrijk is om afspraken ivm zonnepanelen op stekker toe te voegen in het reglement van inwendige orde: Er werd na rondvraag geopteerd om deze zonnepanelen voor het ganse gebouw totaal te verbieden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: kan een poetsploeg aangesteld worden ? vraag van mede-eigenaars

Er werd me gevraagd om dit punt op de agenda te plaatsen om te kijken of we niet beter een poetsploeg aanstellen voor optimale reiniging ? We ontvingen inmiddels een offerte van BJD Cleaning voor de prijs van:

De vraagprijs per keer voor de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw bedraagt: €85 excl. BTW of 102,85 euro btw in.

Dit houdt in: • Spinnenwebben verwijderen • Deurmatten stofzuigen • Gebouw stofvrij maken • Borstelen buitenkant aan inkom • Glas van de voordeur • Tapijt stofzuigen • Liftkooi, spiegel en vloer • Trappen stofzuigen en dweilen van verdiep +2 tot -1 • Trappeuningen reinigen • Gemeenschappelijke delen verdieping +2 tot -1 stofzuigen en dweilen • gang op -1 stofzuigen en dweilen

Er werd ook een offerte gevraagd voor een grondige poets van de ondergrondse delen garage, kelders en gem. gangen:

De vraagprijs per keer voor de schoonmaak van de parking bedraagt: €500 excl. BTW:

• Spinnenwebben verwijderen • Garagepoort reinigen • Vloer word m.b.v. een schrobmachine gereinigd + aangepast product • Technische ruimte

Na rondvraag werd er besloten om het huidige poetsen aan te houden. Er werd gevraagd om een lijst op te maken met de to do's. In de maand juli 2025 dient er een poetsploeg 2x in de maand juli voorzien te worden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: keuring elektriciteit appartementen verplicht na 25 jaar cfr. vigerende wetgeving

Conform de vigerende wetgeving vervalt uw keuring van de elektriciteit na 25 jaar. Mogen wij u vragen u in regel te stellen en te zorgen voor een conforme geldige keuring mocht uw keuring vervallen zijn. Dit is zeer belangrijk in geval van schade waarbij de verzekeringsmaatschappij u kan vragen om uw geldige keuring te tonen. Gelieve dan ook zo spoedig mogelijk een geldige kopie van uw keurlingsbewijs van uw appartement te bezorgen de syndicus. Deze worden dan gebundeld en bezorgd aan de verzekeringsmaatschappij van de blokpolis.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (575)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (135)
	Jaspers Peter: 135

10: bespreking asbestinventaris - wat de doen ?

Teneinde duidelijkheid te bekomen ivm de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en verwijdering naar de toekomst toe hebben we een asbestattest laten opmaken. Dit gezien de huidige prijzen schappelijk zijn ne de software alsmar strenger zal worden alsme de vereisten van onderzoek. Het rapport kan door de fout van de asbestdeskundige die het asbestonderzoek van het handelspand uitvoerde niet gevalideerd worden gezien deze persoon destijds het ganse gebouw in de software aan vinkte ipv enkel het onderzoek van het handelspand. Onze asbestdeskundige heeft reeds enige tijd de rechtzetting gevraagd aan de betrokken firma maar blijkt dat die deskundige niet meer voor deze firma werkt. Gezien het uitblijven van goede wil heb ik als syndicus gisteren zelf de firma gecontacteerd en een ultimatum gesteld voor vrijgave tegen nu donderdag (morgen) zo niet zal ik een klacht indienen bij OVAM. Het probleem is namelijk dat de firma die dit opmaakte opnieuw alle kosten voor eigen rekening dient te nemen en hier wringt het schoentje. Het huidige proefcertificaat vermeld momenteel 3 asbesthoudende materialen waaronder het dak gedeelte. Tegen 2034 dient alle asbest verwijderd te worden. Het is belangrijk om aldus tijdig een plan van aanpak op te maken tegen de volgende A.V. Van zodra het attest een geldige validatie bekomt zorgen we dat dit voor iedereen raadpleegbaar zal zijn op Dobby.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11: herstelling lekkages dak en afvoerpijpen - reinigen goten

Er is nog steeds lekkage aan dak van Peter ter hoogte van het toilet. Dit dient hersteld via een dakwerker. In de ondergrondse garage dient het lek hersteld ter hoogte van de waterteller. Deze lekkage zal worden hersteld via de hersteller van Shorai op kosten van de VME Meerdaal. Voor het andere ivm de afvoerleidingen in beton dienen we te kijken of er een verslag beschikbaar is.

Er dienen ook nog planchetten teruggeplaatst aan de voorzijde afdak. Reinigen van de dakgoten dient te gebeuren. Dit zal ook aan de dakwerker gevraagd worden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12: onderhoudsschema: septische put - vuilwaterpomp - doorspoelen leidingen

Er werd besloten om de septische put op dit ogenblik niet te reinigen. De vuilwaterpomp dient wel nagekeken te worden en gereviseerd door de JK-Group. Gezien de afvoerbuizen geen probleem met zich meebrengen werd er besloten om geen kosten van doorspoelen te maken.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13: ontmossen dak - reiniging balkon boven handelspand

Ontmossen dak zie punt 11.

Reiniging balkon boven handelspand: de eigenaars van het handelspand zullen trachten te reinigen met groene zeep of en Kärcher.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

14: mag een warmtepompboiler op zolder geplaatst ? uitlaat dampkap via zolder ?

Het is toegelaten op voorwaarde dat de in en uitvoeren langs de zijkant gemaakt worden. (kant terras).

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

15: aanleg voortuin gebouw - suggesties en kost

De eigenaars van het handelspand stellen voor om op hun kosten de voortuin aan het gebouw aan te leggen. Na rondvraag zijn de mede-eigenaars akkoord onder voorwaarde dat dit samen met hun besproken zou worden. Er zal een soort plan voorgesteld worden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

16: lichtreclame op vraag van verzekeringskantoor - wat mag ?

Er werd gevraagd om een totem te mogen plaatsen aan de straatkant ter hoogte van de haag volgens de toegestane mogelijkheden van de betrokken instanties.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (710)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

17: parkeren op buitenparkings - wat mag ?

Globaal gezien werd er overeengekomen en besloten om overdag 1 parkeermogelijkheid te voorzien voor het handelspand - eventueel 2. en dit tijdens de kantooruren. Belijning bestaat tot de mogelijkheden.

Verdeelsleutel	AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (710)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

18: varia

Er werd voorgesteld om een Whatsapp groepje te creëren van mede-eigenaars.

Er werd gevraagd om het huishoudelijk reglement te respecteren zoals omschreven en voorzien.

Verdeelsleutel AKTE - AKTE: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (710)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

Details

Aanwezig: Gilis Sigrid (105), Grymonprez Jan (65), Jaspers Peter (135), Laurent Karina (120), Shorai bv (175), Somers - Roosen Robert en Marie Claire (110)

Afwezig: Tobback - Timmermans Wim en Katrien (100), Van Dyck Jozef (190)

Einde vergadering : 21.57 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

Digitale deelnemers handtekening op volgende blz.

Jaspers Peter

02/04/25 22:03

 -ID

793d3a46-3951-4a44-a6ad-1982edc6765f



