

Elke Janssen

Van: Dirk Janssens <syndirk@hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 5 juli 2024 14:40
Aan: Ilse Decante
Onderwerp: Re: Inlichtingen syndicus gebouw te Diest, Demerstraat 32
Bijlagen: Verslag BAV VME PW 14_08_23.pdf; Verslag AV VME Philips Willem 03 juni 2024 defi.pdf; Overzicht uitgaven_inkomsten VME PW 2023_2024.pdf; EPC gemeenschappelijke delen VME Philips Willem.pdf; Achterstallen wijlen mw Anne VKV à VME PW.pdf

VME Philips Willem
Ondernemingsnummer 0873.291.394
Demerstraat 32-34
3290 DIEST

Diest, 05 juli 2024

Beste mevrouw

Betreft: verkoop appartement E3 samen met kelder 8

§ 1.

1° Bedrag werkkapitaal op 05/07/2024: 11.647,33 euro

Bedrag reservekapitaal op 05/07/2024: 7.482,47 euro

Er zijn geen kasgelden.

2° Achterstallen: op 31/05/2024 had een achterstal van 891,33 euro +
kosten nadien: zie detail + totaal in bijlage

3° Vanaf 01 juni 2024 is er verschuldigd: 50 euro provisie per maand voor de werkmiddelen + 2,5 euro per maand voor het reservefonds. Totaal verschuldigd bedrag is 1090,43 euro. Deze 1.090,43 euro mag overgemaakt worden op BE24 0012 4783 1238 tnv residentie Phillips Willem Diest

4° Er zijn geen gerechtelijke procedures in het geding.

5° De vorige syndicus heeft me geen archief of administratieve stukken nagelaten. Ik ben pas syndicus sinds 14/08/2023. Dit na een BAV. Ik voeg hierbij het verslag van deze BAV van 14/08/2023 toe + het verslag van de AV van 03/06/2024.

6° In bijlage een overzicht van de inkomsten en uitgaven van het voorbije werkjaar 2023-2024.

§ 2.

1° a) Volgende werken werden door de AV van 03/06/2024 beslist: 500 euro voor het verven van de inkomhallen. Aandeel wijlen Mw Anne Vankrunkelsven: $500/19 = 26,32$ euro.

1° b) Volgende werken werden door de syndicus beslist: 1287,90 euro voor dringende dakwerken. Aandeel wijlen $1287,90/19 = 67,78$ euro

2° Nihil

3° Nihil

4° Nihil

PID: er werden geen werken uitgevoerd waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. Bij mijn weten is er geen nieuwe of aangepaste versie basisakte
Geen weet ivm activiteit bodemdecreet.

EPC gemeenschappelijke delen. Ik voeg toe in bijlage.

Ik hoop u hiermee zoveel als mogelijk voldoende te hebben bericht. Vraag gerust indien meer nodig.

U mag 150 euro overmaken voor de opzoekingen en kosten voor het opmaken van dit document op BE98 750 902 4330 93 tnv Dirk Janssens. Dank je wel.

Vriendelijke groeten van
Dirk Janssens
Syndicus Philips Willem Diest

Bijlagen:

- 1) Afrekening VME wijlen Mw. . per 05/07/2024
- 2) Verslag BAV 14/08/2023
- 3) Verslag AV 03/06/2024
- 4) Overzicht inkomsten/uitgaven werkjaar 01/06/2023 tem 31/05/2024
- 5) EPC-attest gemeenschappelijke delen

Van: Ilse Decante <ilse.notariaat@demerdiest.be>

Verzonden: dinsdag 18 juni 2024 16:10

Aan: JANSSENS Dirk <syndirk@hotmail.com>

Onderwerp: Inlichtingen syndicus gebouw te Diest, Demerstraat 32

Geachte heer,

Betreft: vereniging van mede-eigenaars gebouw gelegen te 3290 Diest, Demerstraat 32

Ik ben gelast met het verlijden van de authentieke akte van verkoop van hierna vermeld onroerend goed:

STAD DIEST - eerste afdeling

In een appartementsgebouw gelegen aan de Demerstraat nummer 32, op een perceel grond, gekadastraerd volgens titel sectie A nummer 1240/N en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 1240NP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vijf aren tweeëntachtig centiaren (5a82ca).

1) Het appartement E3, gelegen op de derde verdieping, ten kadaster gekend sectie A nummer 1240NP0012, inhoudende:

a) In private en uitsluitende eigendom:

1) Hal, vestiaire, woonkamer, keuken, terras met bergkast, berging-verwarming, badkamer, W.C., kamer 1 en kamer 2.

2) Kelder nummer 8, gelegen ondergronds.

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Vijfhonderd zestig / tienduizendsten (560/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderd zevenennegentig euro (€ 897,00).

Kadastraal detail: A3/CL/K8

Zoals dit goed beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Christian Brys en notaris Marc Duriau, beiden destijds te Diest, op 27 juni 1974, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 31 juli 1974, boek 1183 nummer 6.

Op dit ogenblik eigendom van:

De erfgenamen van mevrouw VANKRUNKELSVEN Anne Marie Constance, overleden te Diest op 11 mei 2024, voorheen wonende te 3290 Diest, Demerstraat 32.

Overeenkomstig de hierna vermelde paragrafen van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u vriendelijk mij **binnen de wettelijke termijn van 30 dagen** de volgende inlichtingen en documenten te bezorgen:

§ 1.

1. het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;
2. het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;
3. de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
4. in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;
5. de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
6. een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd;

§ 2.

1. het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
2. de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
3. de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;
4. de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Mag ik u tevens vriendelijk verzoeken mij te willen medelen of aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. In voorkomend geval, verzoek ik u tevens mij te willen medelen of gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid geboden door artikel 49bis KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, met name of de taken en verplichtingen van de mede-eigenaars inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus werden toevertrouwd.

Kunt u mij ook laten weten of een aan de nieuwe wet aangepaste versie van de bestaande basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde reeds werd goedgekeurd door de algemene vergadering en of hiervan een wijzigingsakte werd opgemaakt, zo ja op welke datum.

Kunt u mij ook het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars bezorgen?

Gelieve mij tevens mee te delen of er op de grond waarop het appartementsgebouw werd opgericht of in het appartementsgebouw, in het privaat gedeelte voorwerp van de overeenkomst of in de gemeenschappelijke bestanddelen waarin het betrokken privaat gedeelte een aandeel heeft, bij uw weten een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van die door de Vlaamse Regering werd opgesteld overeenkomstig artikel 6 van het Bodemdecreet (b.v. een stookolietank van meer dan 20.000 liter).

Kunt u mij verder medelen of er voor het onroerend goed reeds een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen werd opgemaakt? Is het mogelijk om een kopie van dit EPC te bezorgen?

Tot slot meld ik u dat bij gebreke aan antwoord binnen de wettelijke termijn van 30 dagen, ik er zal van uitgaan dat er geen achterstallen meer verschuldigd zijn m.b.t. de betrokken privatieveen en ik bijgevolg geen rekening dien te houden met het voorrecht waarvan sprake in artikel 27, 7° van de Hypotheekwet. In dat geval zal ik dan ook overgaan tot het uitkeren van het integrale aan de overdrager toekomende bedrag. Ik wijs u dienaangaande op uw

mogelijke aansprakelijkheid jegens de vereniging van mede-eigenaars mocht u verzuimen mij tijdig het bedrag van gebeurlijke achterstallen mede te delen.

Met dank bij voorbaat voor uw medewerking.

Met vriendelijke groeten
Ilse Decante
Notarieel medewerker
Voor de notaris in opdracht

Rechtstreeks : 013/35.91.57
Afwezig op woensdag

Jan VAN GORP & Thierry ARNAUTS

Geassocieerde notarissen BV
BTW BE 0862.123.033 RPR Leuven
Refugiestraat 1
B-3290 Diest
Tel: 013/31.10.63
Fax: 013/31.13.68

Info, wetgeving en tips over sleutelmomenten in uw leven,
rekenmodules en vastgoedaanbod vindt u op Notaris.be
Erkende ombudsdienst: Ombudsnotaris.be

NOTARIS.BE       

<p>VME Philips Willem Demerstraat 32-34 3290 DIEST</p> <p>Ondernemingsnummer 0873.291.394</p>	<p>Notulen AV 03/06/2024 19u – 21u15</p> <p>Vergaderzaaltje “In den Zoeten Inval” – Grote Markt 6 – 329 Diest</p>
<p>Aanwezig of vertegenwoordigd:</p>	
<p>Verontschuldigd</p>	
<p>Afwezig</p>	

<p>1) Ondertekenen van de aanwezigheidslijst: 17/19 van de eigenaars is aanwezig of vertegenwoordigd 8880/10000sten is aanwezig of vertegenwoordigd We kunnen geldig beraadslagen</p>
<p>2) Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering Joyce Verdonck (unaniem)</p>
<p>3) Aanstelling secretaris van de AV Syndicus Dirk Janssens (unaniem)</p>
<p>4) Goedkeuring van de reeds vorig jaar toegestuurde verslagen BAV 14/08/23 en verslag “praktische uitwerking na AV van 05/06/2023” Unaniem goedgekeurd</p>
<p>5) Bespreking en goedkeuring herwerkte afrekening werkjaar 2022-2023 Verschoven en meegenomen naar agendapunt 11</p>

6) BESPREKING AFGELOPEN WERKJAAR 2023-2024:

a) EPC-attest gemeenschappelijke delen

Syndicus deelt een eigen samenvattend verslag uit (wordt toegevoegd bij dit verslag voor de afwezige of niet-tegenwoordige eigenaars)

De deskundige zei meermaals dat ons EPC best oké is voor een gebouw van +/- 50 jaar. Robert Lieten geeft mee dat het platte dak geïsoleerd werd met 6 of 7 cm isolatie. De deskundige had dit niet gemeten of niet kunnen meten.

In het verslag wordt info gegeven waar we nog kunnen (extra) isoleren. Er wordt nergens een verplichting opgelegd. Het attest geeft de toestand weer zoals het nu is.

Er wordt geen letter toegekend bij een EPC-attest voor de gemeenschappelijke delen.

b) Asbestattest gemeenschappelijke delen

Ook hier was het resultaat heel behoorlijk: nergens op de verdiepingen is er asbest: noch in de cementering in de kelders, noch in het pleisterwerk over de verdiepingen.

We kregen 3 deadlines waar wel asbest werd aangetroffen:

Dringend: het verwijderen van achtergebleven gebroken en gedemonteerde dakleien op de liftkamers. Dit werd reeds – onmiddellijk - uitgevoerd.

Uiterlijk tegen 2034 moeten onze dakleien vervangen worden. Advies: jaarlijks de staat van de leien controleren.

Dan heeft de deskundige enkele uit te voeren werken tegen 2040 opgesomd. De vergadering vraagt om dit zo mogelijk al mee te nemen in combinatie met andere nog noodzakelijke/nuttige werken de komende jaren.

c) Plaatsen rookmelders + voorstel om overschot te verkopen aan de mede-eigenaars

We hebben nog 16 rookmelders met batterij op voorraad. Dit komt omdat indertijd bij de toenmalige bestelling telkens een rookmelder meegeteld werd om in de privaatieve kelders te hangen.

We verkopen ze aan kostprijs à 20 euro/stuk. Ze gaan 10 jaar mee. Wie zo'n rookmelder - met de batterij - al inbegrepen - wil kopen, mag zich tot de syndicus wenden.

d) Uniforme plaatjes aan bellen en brievenbussen

Artikel 12 van Reglement Inwendige Orde: de naamplaatjes op de brievenbussen en de bellen dienen alle van dezelfde origine te zijn.

Een startende firma uit Nossegem vraagt 5 euro om de machine te installeren en in gang te zetten en daarna 1 euro per plaatje.

Waar nodig werden naamplaatjes aangebracht of aangepast. Beide inkomhallen ogen heel mooi. Bedankt Danielle om mee de namen aan de deurbellen zo netjes in te kleven.

e) Stand van zaken elektrische installaties gemeenschappelijke delen

We hebben een offerte om alles te vernieuwen van firma E.V.I. uit Tessenderlo. Bedrag is 25.287,36 euro, dus ruim meer dan 1000 euro per eigenaar.

We wachten tot Fluvius zelf initiatief neemt om nieuwe digitale meters te komen plaatsen. Het is aan Fluvius om de noodzakelijke werken daartoe te doen.

Er wordt geopperd om te bekijken om 2 zekeringkasten in de nabije toekomst wel zelf te laten vervangen.

7) Evaluatie voorbijje private investeringswerken mede-eigenaars

Het betreft hier de vervanging van de ramen van meerdere mede-eigenaars. Er is tevredenheid over het uitgevoerde werk: meer geluidsdicht, beter EPC.

De voorzorgsmaatregelen hadden beter gekund, maar eind goed, al goed.

Sommige eigenaars lieten de onderkant van hun ramen ook isoleren. Anderen kozen om eveneens een verluchtingsrooster te integreren.

8) Opvraging provisie

De vergadering wenst een totale jaarlijkse afrekening telkens na de AV. Dus er wordt – behoudens noodwendigheid – geen provisie opgevraagd de komende 12 maanden.

9) Procedure inning gemene lasten: uitwerken artikels 32 + 33 basisakte

Artikel 33 van onze basisakte geeft de AV de machtiging om een procedure uit te werken als een mede-eigenaar in gebreke blijft met haar/zijn betaling(en) aan de VME. Unaniem wordt overeengekomen:

1^e stap: (basisakte): als de beheerder (de syndicus) een voorschot opvraagt of de jaarlijkse afrekening verstuurt, moet de betaling gebeuren binnen de 15 dagen van het verzenden van deze rekening.

2^e stap: als een mede-eigenaar zijn provisie of (af)rekening niet binnen de gevraagde termijn betaalt, stuurt de syndicus een herinneringsbrief/mail (beide als er een emailadres gekend is) om binnen de 15 dagen de betaling te regelen

3^e stap: bij nog steeds niet-betaling stuurt de syndicus een aangetekende brief om binnen de 15 dagen de betaling te regelen.

4^e stap: bij nog steeds niet-betaling, stuurt de syndicus een laatste aanmaning aangetekend forfaitair verhoogd met 50 (vijftig) euro + de portkosten van deze aangetekende zending met het verzoek binnen de 15 dagen te betalen.

5^e stap: indien er nog steeds geen volledige betaling verricht werd, zal de zaak voor de bevoegde rechtbank gebracht worden. Alle kosten en vergoedingen van de invordering en rechtspleging, wettelijke verwijl- en andere intresten worden toegevoegd aan het verschuldigde bedrag van de niet-betalende eigenaar.

6^e stap: na beslissing rechtbank, zal bij nog steeds niet-betaling het dossier overgemaakt worden aan een deurwaarder of incassobureau. De kosten hiertoe zijn geheel voor de niet-betaler, verhoogd met een schadevergoeding van 10% van de niet betaalde gelden + de wettelijke intresten van de datum van stap 1.

Uiteraard kan de syndicus tussen 1 of meerdere stappen een telefoontje doen of een ontmoeting regelen naar/met de niet-betalende eigenaar.

10) Verslag rekeningnazichter: bespreking – kwijting

Sven Beckers controleerde nauwgezet de rekeningen van de voorbije 2 jaar. Sven heeft volgende wenken aan de syndicus:

1) Elke maand gaat er 47,31 euro af voor elektriciteit. Engie stort dit bedrag dan 14 dagen later telkens terug. Sven vraagt om Engie te contacteren en de wellicht onnodige permanente opdracht van 47,31 euro heen en terug te laten schrappen bij BNP Paribas Fortis.

2) De kosten voor de zichtrekening te beperken tot het hoogst noodzakelijke. De opzoekingskost meteen na de overdracht van de rekeningen was eenmalig. Dit diende om tot een afrekening te kunnen komen van het werkjaar 2022-2023.

De vergadering is akkoord dat de syndicus een eenvoudige boekhouding voert aan de hand van de bankuittreksels en vervolgens 1 A4 blad met de inkomsten- en uitgavenposten samengeteld.

5 + 11) Financiën afgelopen boekjaren 2022-2023 en 2023-2024

De syndicus deelt 1 A4 overzichtsblad uit met alle gemene kosten, de blokverzekering, het reservefonds en de reeds gedane betalingen van de voorbije 2 jaar.

De laatste kolom is wat elke eigenaar per 01/06/2024 nog verschuldigd is aan de VME.

De betaling zal opgevraagd worden samen met het versturen van het verslag van de AV van 03/06/2024.

12) Reservekapitaal: Totaal op onze spaarrekening op 01/01/2024: 6.870,68 euro. Hier komt nog 607,05 euro bij (= 5% van de werkingskosten afgelopen boekjaar) na betaling de komende weken door de mede-eigenaars.

De intrest op deze speciale VME-spaarrekening is maar 0,40% per jaar. Afsproken wordt een kleine lening voor één jaar te doen vanuit onze werkingsmiddelen naar het reservefonds om zo in totaal 10.000 euro (tienduizend) 1 (één) jaar te beleggen. Mogelijks wachten we tot eind augustus als er een nieuwe staatsbon komt of interessante 1-jaar termijnrekeningen. Martin en Dirk zullen hiervoor overleggen.

Mochten we onverhoopt daardoor in cash problemen komen, dan wordt er een provisie opgevraagd.

13) Kwijting aan syndicus werkjaar 2023-2024

Syndicus krijgt unaniem kwijting.

14) Aanstelling rekeningnazichter werkjaar 2024-2025

Sven Beckers is bereid dit ook volgend jaar voor zijn rekening te nemen.

15) Kostenbegroting van het nieuwe boekjaar – gewone werkingsmiddelen

Werd reeds toegevoegd bij de uitnodiging voor deze AV. Na de extra kosten afgelopen jaar van EPC, asbestattest en rookmelders, zullen zonder onverwachte gebeurtenissen de kosten +/- gelijkaardig zijn zoals in het verleden.

Wel één grote minderkost: onze vergeefse pogingen om een schadestatistiek te bekomen, leveren wel een korting op van +/- 1000 euro op de blokpolis. De franchise per schadegeval bedraagt 314,60 euro. Ons gebouw is verzekerd voor 4.008.100,46 euro (iets meer dan vier miljoen euro) per 01/09/2024.

In een blokpolis is de inboedel niet inbegrepen. Hiervoor sluit elke bewoner (eigenaar of huurder) een aparte polis af.

16) Overlopen leveranciers van onze VME

De lijst werd toegevoegd bij de uitnodiging tot deze AV.

17) AANDACHTSPUNTEN IVM ONZE RESIDENTIE:

a) Het voorkomen (beide betekenissen van het woord) van water in kelder

In de kelder met de watermeters langs zijde nr. 34 is er enkele mm water over verschillende m2. Ook eigenaar A.M. Cupers heeft water in haar kelder. Syndicus zal afspreken om te gaan kijken en te zoeken naar een oplossing.

Het heeft uitzonderlijk veel geregend de voorbije maanden. Mogelijks hebben eveneens de boorwerken door Proximus ivm de Fiberwerken waterinfiltratie tot gevolg in onze kelder.

b) Buitenzijmuur zijde nr 34

Vertoont barsten vooral bovenaan. Deze barsten zijn er al lang, wordt geopperd. In het oog houden. Eventueel puin levert geen gevaar op voor voorbijgangers. Als er ooit puin zou vallen, zal dit in het struikgewas terechtkomen van onze buur.

c) Voorstel tot verven beide inkomhallen

Het voorstel is om de tussenhallen op beide gelijkvloersen van een nieuwe verflaag te voorzien. De kleur blijft zoals nu: RAL 9010.

Ludo Munters is bereid de verfwerken te doen. We begroten maximaal 500 euro voor verf en werk langs beide zijden. Dit werk mag gedaan worden van de Vergadering. We noteren hiervoor 1 "onthouding" voor eigenaar Vincent Hoogmartens (via de volmachtkrijger). Dirk, Ludo en Martin zullen een petit comité vormen om dit zo goed mogelijk uit te voeren.

d) Sceptische put(ten)

Er waren enkele verstoppingen de voorbije tijd. De 1^e sceptische put bevindt zich ter hoogte van het buitenterras langs zijde 32. Een buis loopt dan door naar de volgende sceptische putten. Als we op een moment geen oplossing vinden, zal firma Braco – Staatsbaan 10 te Bekkevoort ingeschakeld worden.

e) Slot buitendeuren

Bedoeling van dit onderwerp was om een metalen plaatje aan de ooit verwijderde sloten van de buitendeuren te plaatsen.

Het nachtslot van de tussendeur langs zijde nr. 34 komt ter sprake. Volgens ons Reglement van Inwendige Orde artikel 1a wordt het slot op nachtslot gezet vanaf 22 uur. Enkele eigenaars vragen om dit zeker niet eerder te doen of zelfs niet te doen.

Daarop komen er argumenten pro/contra nachtslot en vooral de veiligheid ivm evacuatie bij noodgeval. Voorgesteld wordt om langs de binnenkant een knopcilinder aan te brengen zodat deze tussendeur steeds kan geopend worden (zelfs in nachtslot)

f) Poetsen

Grote tevredenheid over het poetswerk van Ludo.

g) Vuilniszakken Limburg.net

De afgelopen maand was er een proefperiode om geen vuilniszakken meer te plaatsen onder de vensters bij de bewoners van het gelijkvloers.

Afgesproken wordt dat wie kan, haar/zijn vuilniszakken naar de overkant brengt. De anderen kunnen hun vuilniszakken aan de doorrijtunnel straatzijde blijven plaatsen.

h) Dakgoten leegmaken

Onlangs werden 2 dakgoten langs de voorzijde van nr. 34 leeggemaakt. Respectievelijk 3 en 2 grote emmers bladvuil + modder werd uitgehaald.

Robert geeft aan dat hij de dakgoot zijde 32 altijd zelf ledigt.

i) Financiële bijdrage vragen bij verhuis/inhuis?

Als iemand in onze residentie verhuist - zowel uitgaand als de nieuwe bewoner inkomend - brengt dit extra kosten met zich mee: meer gebruik lift, meer poetswerk, beschadigingen aan muur bij gebruik trap, enz. In veel appartementsgebouwen wordt daarom een som "verhuis uit" en "verhuis in" gevraagd om zo een reservepotje te bekomen als er toch iets hersteld moet worden.

Vraag aan de vergadering: voeren wij ook zo'n bijdrage in?

Het antwoord van de Vergadering is "neen". Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de basisakte dat verhuizen via lift of trap niet mag.

Volgens artikel 57 van de basisakte en artikel 13 van Inwendige Orde moet bij verhuis de syndicus 14 dagen vooraf verwittigd worden om samen de nodige schikkingen te treffen. Voorgesteld wordt dat er dan enkele foto's van de hallen, trappengang, liftkooi, enz. genomen worden om zo een soort plaatsbeschrijving te bekomen.

j) Brievenbus-slot (artikel 59 basisakte)

Het brievenbusslot van mede-eigenaar Vincent Hoogmartens langs zijde nr. 34 ontbreekt. Toen Vincent dit appartement kocht, bleek er geen sleutel meer te zijn van deze brievenbus. Daarom werd de voorbije maanden geprobeerd om toch een sleutel te laten maken of een nieuw slot (met sleutels) te monteren.

Alhoewel de basisakte hier niets over vermeldt, zou het natuurlijk best zijn dat alle sloten hetzelfde uitzicht hebben. Slotenmaker Aerts heeft +/- zo'n slot gevonden, maar de prijsofferte bedraagt evenwel 243 euro plaatsing en BTW inbegrepen.

Een nieuw slot is door de mede-eigenaar te betalen omdat deze brievenbus niet gebruikt wordt door de gemeenschap, maar wel door de mede-eigenaar zelf.

k) Gasmelders

Onze VME had er 2 besteld en terugbetaald aan mede-eigenaar Sven Beckers.

Wachten we nog tot Fluvius gekomen is om dan de nodige extra elektrische leidingen te trekken? In elk geval is er in elke kelder een extra stopcontact hiervoor nodig.

Er is geen wettelijke verplichting om een gasmelder in de gemeenschappelijke delen van de kelders te hebben. Maar als we ze toch hebben, dan best installeren.

l) Waterinfiltratie langs nr. 34 op de 4^e verdieping (eigenaar Joyce Verdonck)

De gevraagde dakwerker meldde zich ziek. Martin gaat deze dakwerker opnieuw contacteren. Mocht deze dakwerker op korte termijn niet kunnen komen, mogen we Sven Beckers bellen om iemand te vragen.

Dichten met Rubson is geen optie, zo wordt geopperd.

PS Intussen is – met dank aan Martin - de dakwerker komen poolshoogte nemen.

18) Verlenging mandaat syndicus 1 jaar

Unaniem akkoord.

19) Eventuele "Vragen en Opmerkingen" van bewoners, eigenaars en huurders

In beide inkomhallen werd gedurende 2 weken een brief op de muur gekleefd om alle bewoners te verwittigen dat op maandag, 03 juni de jaarlijkse AV zou plaatshebben en dat iedereen vragen of opmerkingen mocht formuleren. Er kwam geen enkele reactie binnen.

20) Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering *steeds binnen dezelfde periode van 15 dagen 1^e helft juni.* Voorstel maandag, 02 juni 2025 (maandag 09 juni 2025 is pinkstermaandag)

VME Philips Willem Demerstraat 32-34 te 3290 DIEST Ondernemingsnummer 0873.291.394	Verslag BAV 14/08/2023
---	-------------------------------

<u>Datum:</u> 14/08/2023	<u>Tijd:</u> 19:00 – 21.00	<u>Locatie:</u> Vergaderzaaltje "In Den Zoeten Inval" Grote Markt 6 te Diest
-----------------------------	-------------------------------	--

Aanwezig of vertegenwoordigd:	
Verslaggever:	Dirk Janssens

<p>1) Quorum: er zijn voldoende aanwezigheden om geldig te vergaderen</p> <p>2) Syndicus Robert Lieten bevestigt zijn schrijven van 31/07/2023 dat hij ontslag neemt als syndicus omwille van leeftijd en gezondheidsredenen.</p> <p>Na algemene beraadslaging en unaniem akkoord van eenieder, verklaart Dirk Janssens zich akkoord om de taak van syndicus over te nemen. Martin Cauberghs is bereid de honneurs waar te nemen bij een (zeldzaam) verlofmoment van Dirk. Sven Beckers neemt de taak van rekeningnazichter op zich.</p> <p>Besproken wordt:</p> <p>1) dat Dirk Janssens dit voor 1 (proef)jaar doet.</p> <p>2) dat Dirk Janssens dit 1^e jaar zal doen aan dezelfde onkostenvergoeding als Robert Lieten. En dat bij een gebeurlijke verlenging een andere vergoeding kan, te beslissen op de AV.</p> <p>3) dat de 2^e afrekening welke toegevoegd werd bij de uitnodiging voor deze BAV nog onder voorbehoud is. Aan wie gevraagd werd bij te betalen, hoeft dit momenteel niet te doen. Een nieuwe afrekening zal opgemaakt worden na nazicht en dit na overdracht van de boeken en de bankrekeningen.</p>
--

4) Dirk Janssens zal iedereen asap een bundel sturen met:
a) een aanvulling en update van het verslag van de AV van 05/06/23

b) verslag van de BAV van 14/08/23

c) voorliggende offertes voor nieuwe ramen. Op de AV werd beslist om ramen te plaatsen in PVC. Aan de **achterzijde** plaatsen we ramen in kleur AP44. De prijs voor het plaatsen van 2 achterkantramen bedraagt 2101,58 euro, BTW 6% inbegrepen. Ook binnenafwerking in MDF-WR of stukadoorwerk afgewerkt.

Aan de **voorzijde** wordt voor iedere deelnemer een afzonderlijke offerte opgesteld, afhankelijk van het type appartement. (maten en groottes kunnen verschillen). Bijvoorbeeld richtprijs appartement linkerzijde gebouw nr. 32 Cauberghs-De Roeck bedraagt voor de voorgevel 4.250,50 (afwerking en BTW 6% incl) en berging apart 1517,18 euro (afwerking en BTW 6% incl.). Let op: de livingvenster in dit voorbeeldappartement is 2,58 m lang terwijl andere appartementen een livingvensterbreedte van 3,30 m. Voor deze appartementen zal er dus een kleine meerprijs zijn.

Afgelopen 14/08/23 werd geopperd om voor de voorzijde te kiezen tussen de PVC kleuren AP71 (zacht grijs zoals het nu is) of AP60 (antracietkleur). Intussen ontving de syndicus reeds van meer dan de helft van de eigenaars keuze AP71. Wie dit wenst, kan vanaf nu schrijnwerkerij Verboven contacteren: 0476/28.22.00.

5) Robert Lieten geeft mee dat het poetsen momenteel om de 14 dagen gebeurt. Elke zijde komt maandelijks zo aan de beurt. De vergoeding zou à rato van 20 euro per week zijn. We gaan dit zo aanhouden.

6) Sven Beckers geeft ter zitting een aankoopnota aan Dirk Janssens voor aankoop van de 40 rookmelders met batterij inbegrepen + 2 gasmelders à in totaal 1.037,91 euro, inclusief BTW.

Intussen laat Dirk Janssens elke aanwezige eigenaar een inlichtingsblad invullen. Op vraag van minstens 1 eigenaar wordt gesteld dat we de GDPR wetgeving volgen en contactgegevens alleen uitgewisseld zullen worden na navraag door de syndicus bij de andere eigenaar.

Tot slot beslist de vergadering om ter plaatse een geschenkbond van 250 euro aan te kopen en te schenken aan de uittredende syndicus, Robert Lieten. Dit voor x aantal etentjes "In "Den Zoeten Inval" de komende tijd. Dit als dank voor zovele jaren hele goede zorgen.

Gegevens nieuwe syndicus

Dirk Janssens
Sint-Jansstraat 31 A2
3290 DIEST
013/31.36.49
0498/35.02.01
Emailadres:

1	UITGAVEN werkjaar 01/06/2023 tem 31/05/2024	
2	Brandverzekering gebouw	3935,1
3	Verzekering BA syndicus	120,48
4	Verzekering poetsen	100,74
5	Onderhoudsabonnement liften	1425,92
6	Kosten poetsen	1250
7	Kosten syndicus	1425
8	Bankkosten	301,65
9	Elektriciteit	2500,23
10	Water	513,21
11	Keuringen	710,93
12	EPC attest	707,85
13	Asbestattest	927,75
14	Cadeaubon Robert Lieten	250
15	Allerlei (afsluitdeksel schacht, herstellingen elektriciteit ea)	877,16
16	Rook- en gasmelders	1037,91
17	Totaal	16083,93

1	INKOMSTEN (op 30/04/2024)			
2	Nr bankuitteksel	Datum	Wie?	Euro
3	25	15/03/2024		732,46
4	26	18/03/2024		732,64
5	27	19/03/2024		1426,24
6	28	19/03/2024		728,36
7	29	19/03/2024		718,48
8	30	20/03/2024		718,48
9	32	21/03/2024		728,36
10	33	21/03/2024		728,36
11	34	22/03/2024		732,46
12	35	22/03/2024		728,36
13	36	27/03/2024		815,7
14	38	2/04/2024		732,46
15	42	3/04/2024		718,48
16	47	9/04/2024		718,48
17				10959,32
18				
19				