

Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Kennedy – ondernemingsnummer 0871.880.936

Adres gebouw: Tervuursestraat 44-46 te 3000 Leuven (geen briefwisseling naar dit adres)

*Alle briefwisseling naar de syndicus: Immo Ter Duin bvba, Naamsesteenweg 120, 3001 Heverlee
Bankrekening op naam van VME Residentie Kennedy: BIC GEBABEBB / IBAN BE87 0015 3635 3694*

**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Kennedy,
Tervuursestraat 44-46 te 3000 Leuven gehouden op 23 april 2024.**

De vergadering wordt gehouden in de zaal "Parochiecentrum Sint-Jozef", Burgemeestersstraat 59 te Leuven.

De aanwezigheidslijst wordt door alle aanwezige mede-eigenaars ondertekend en de vertegenwoordiging van de mede-eigenaars is de volgende:

Aanwezig op de algemene vergadering:	5469 /10000 -	34 van de 75 eigenaars
Vertegenwoordigd door volmacht:	1041 /10000 -	9 van de 75 eigenaars
Totale vertegenwoordiging:	6510 /10000 -	43 van de 75 eigenaars

De algemene vergadering is samengeroepen en samengesteld overeenkomstig de wet.

1) Benoeming van de voorzitter, secretaris en stemopnemers van deze algemene vergadering:

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten De heer Herman Claes aan te duiden als voorzitter van deze algemene vergadering, Dhr. De Keyser aan te duiden als secretaris van deze algemene vergadering en wordt besloten Mevr. Mertens en Dhr. Van Nieuwenhuysse aan te duiden als stemopnemers van deze algemene vergadering.

2) Goedkeuring van de rekeningen, de afrekening en de balans van 30/9/2023:

De commissaris van de rekeningen heeft de boekhouding van het boekjaar van 1 oktober 2022 tot 30 september 2023 gecontroleerd en verklaart geen opmerkingen te hebben op de boekhouding.

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten de boekhouding van 2022-2023, de afrekeningen en de balans van 30/9/2023 goed te keuren.

Tegen: geen

Onthouding: geen

3) Kwijting aan de syndicus, de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom:

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten kwijting te geven aan de syndicus Immo Ter Duin BV, de commissaris van de rekeningen en de raad van mede-eigendom.

Tegen: geen

Onthouding: geen

4) Status van het afvalbeleid: wijziging verpakking restafval en wijziging leverancier:

De syndicus heeft een leverancier, Afval Alternatief, gevonden die gunstigere voorwaarden kan voorleggen voor de ophaling van het afval.

De overeenkomst met Veolia is opgezegd en zal eindigen op 18/04/2025.

Intussen is er een wijziging gekomen vanuit de overheid die de verplichting oplegt om het restafval te verpakken in transparante vuilzakken. De transparante vuilzakken moeten dan in de container voor Restafval. De transparante zakken bieden het voordeel dat de ophaaldienst meteen kan zien dat het afval dat verpakt is al dan niet thuis hoort in de container voor Restafval.

Tot zolang het mogelijk is zal geprobeerd worden zonder transparante zakken verder te gaan.

Het uitdelen van transparante zakken aan de bewoners zal de kost voor afval doen stijgen en doet dan ook de vraag rijzen dat het mogelijk beter is de container voor Restafval af te schaffen en bruine zakken voor Restafval te plaatsen in houders in het afvallokaal zoals dat nu met PMD-zakken wordt gedaan.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten verder te werken zoals het afvalbeleid nu loopt en als er vanuit de overheid een waarschuwing komt over te schakelen naar houders met bruine zakken voor Restafval van de Stad Leuven.

5) Asbestinventaris en asbestattest gemeenschappelijke delen:

De syndicus informeert dat uiterlijk op 1 mei 2025 er een asbestinventaris en asbestattest van de gemeenschappelijke delen moet opgesteld zijn en klaar liggen voor iedere eigendomsoverdracht die vanaf 1 mei 2025 zal plaatsvinden.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten dat de syndicus de asbestinventaris en asbestattest zal bestellen bij een asbestdeskundige nadat er prijs is gevraagd.

6) Keuring van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen:

Als gevolg van een wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten dat de syndicus opdracht zal geven aan een elektricien om de elektrische installatie in orde te brengen voor de keuring ervan.

7) Aanpassing van het reglement van interne orde:

a. Aangaande laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen binnen het gebouw:

Met meerderheid van de stemmen, zijnde 6389 van de 6510 stemmen, wordt besloten dat er geen laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in het gebouw of garages mag worden geïnstalleerd. Er moet eerst toelating worden gevraagd aan de algemene vergadering.

Heeft tegengestemd: Dhr. Geyskens voor 121 aandelen.

Uit de bespreking ontstaat de vraag naar voorbereiding op laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen op de parking en binnen het gebouw in de garages.

De totale prijs voor een studie brandveiligheid en een studie capaciteit bij studieburo Eware bedraagt 4029,30 euro BTW 21 % inbegrepen.

Met meerderheid van de stemmen, zijnde 4547 van de 6388 stemmen, wordt besloten dat er een studie voor brandveiligheid en capaciteit aangaande laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen zal worden besteld bij studioburo Eware.

Tegenstemmen: 1841 aandelen voor mede-eigenaars Van Nieuwenhuyse, De Keyzer, Verjans, Wambacq, Huypens, Smets, Ingels, Craninckx, Desmedt en Massart

Heeft zich onthouden voor 122 aandelen De Moitié

b. Toegang tot het gebouw met fiets en step:

De syndicus stelt vast dat er steeds meer bewoners een fiets of step meenemen naar de studio langs de trap en de lift. Dit brengt schade aan de deuren en wanden van de lift en aan de muren van de trap en gangen.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten dat er geen rijwielen zoals een fiets mogen binnen worden gebracht in het gebouw naar de studio.

c. Aanpassing vergoeding voor een toegangsbadge voor de parking:

Met meerderheid van de stemmen, zijnde 5542 van de 6510 stemmen, wordt besloten de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de toegangskaart of badge vast te stellen op 480,00 euro met ingang vanaf 01/09/2024.

Tegengestemd: 968 aandelen voor mede-eigenaars: De Keyzer, Huypens, Desmedt, en Proot

8) Status overeenkomst liftonderhoud:

Omdat liften Spaas het probleem met de liftinstallatie van gebouw 44 heeft opgelost heeft de syndicus besloten de onderhoudsovereenkomst met Liften Spaas niet te beëindigen eveneens omdat Liften Spaas de indexering van de prijs voor het onderhoud heeft geannuleerd.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten de beslissing om de onderhoudsovereenkomst verder te zetten goed te keuren.

9) Offerte voor opfrissing liftkooi van beide liftinstallaties:

Op vraag van de syndicus heeft liften Spaas een prijsvoorstel gegeven voor opfrissing van beide liftkooien met een nieuwe marmoleum (linoleum) vloer, nieuwe plinten aan de vloer en nieuwe trekkers op de deuren. Hierdoor wordt met weinig middelen een moderner uitzicht gegeven aan de liftkooi.

De prijs voor deze aanpassingen bedraagt 1908,00 euro BTW 6% inbegrepen.

Optioneel is er de mogelijkheid om een stootplaat aan te brengen aan de prijs van 150,00 euro per lift exclusief BTW.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten het prijsvoorstel van liften Spaas goed te keuren en geen stootplaat te plaatsen.

De kostprijs van deze werken zal afzonderlijk en op voorhand worden opgevraagd als een reservekapitaal dat zal worden aangewend voor deze werken.

10) Aanpak vochtprobleem in gelijkvloers appartement aan plantenbak:

De muur aan de voorgevel is vochtig aan de binnenzijde in het gelijkvloers appartement.

De oorzaak moet ongetwijfeld gezocht worden in één of meerdere lekken aan de roofing in de plantenbak tegen de voorgevel aan het gelijkvloers appartement.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten de plantenbak te verwijderen en de muur aan de buitenzijde af te werken met schildering of andere producten afhankelijk van de toestand waarin de muur is na afbraak van de plantenbak.

De kostprijs van deze werken zal afzonderlijk worden opgevraagd als een reservekapitaal dat zal worden aangewend voor deze werken.

11) Renovatiemasterplan, aanvraag gesubsidieerd advies via de Vlaams Overheid met het doel rapport te ontvangen aangaande een conditiestaatmeting, meerjarenonderhoudsplan en een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050:

Tot en met het jaar 2025 bestaat de mogelijkheid om een gesubsidieerd advies te ontvangen via de Vlaams Overheid.

Het gesubsidieerd advies heeft als doel een rapport te ontvangen aangaande een conditiestaatmeting, meerjarenonderhoudsplan en een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten een aanvraag bij de Vlaamse Overheid in te dienen voor een studie die leidt tot prijsoffertes van studieburo's dewelke zullen voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering.

Onthouding: geen

Tegenstem: geen

12) Bespreken van een eerste offerte voor de vervanging van de collectieve centrale verwarming:

Met het oog op het verbeteren van de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van Residentie Kennedy heeft de syndicus prijsofferte gevraagd bij Heatco voor de vervanging van de centrale verwarming en warm water productie.

Naar aanleiding van deze offerte heeft de syndicus aan de energiedeskundige Dhr. Dirk Driesmans simulaties gevraagd voor de energieprestatiecertificaten van de private kavels.

Dhr. Dirk Driesmans heeft voor dit gebouw reeds tweemaal een groot aantal energieprestatiecertificaten opgesteld voor private kavels van Residentie Kennedy en heeft dus een overzicht op de scores van de verschillende kavels.

Dhr. Driesmans heeft vier simulaties gemaakt voor enkele kavels die vandaag het slechtste scoren en enkele kavels die vandaag het beste scoren.

De resultaten van deze simulaties worden overlopen en besproken.

13) Toelating tot het aanvragen van een studie bij Fluvijs voor een aardgas aansluiting tbhv een collectieve centrale verwarming op aardgas:

Voor het aanleggen van een gasleiding vanaf het openbaar domein tot aan het begin van Residentie Kennedy moet Fluvijs offerte geven.

Voorafgaandelijk aan deze offerte moet er een studie worden gemaakt omdat er een grotere gasleiding moet worden aangelegd. De kostprijs van deze studie bedraagt +/- 3000 euro.

14) Vragen gesteld door eigenaars en huurders:

- De schilderwerken van de ramen aan de private kavels zijn nog bezig.
- De fiberkabel ligt klaar in het gebouw.

15) Begroting: gewone werkmiddelen/buitengewone uitgaven:

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten om de begroting van de gewone werkmiddelen vast te stellen als volgt:

Per studio/appartement: 100,00 euro per maand te betalen in het begin van iedere maand.

Per garage: 60,00 euro per jaar te betalen in het begin van de maand september van ieder jaar.

Tegen: geen

Onthouding: geen

De buitengewone uitgaven zullen afzonderlijk worden opgevraagd als een reservekapitaal dat moet aangewend worden voor het grote werk waarvoor het wordt opgevraagd.

16) Benoeming commissaris van de rekeningen:

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten Dhr. Dumont aan te duiden als commissaris van de rekeningen.

17) Benoeming leden van de Raad van mede-eigendom:

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, wordt besloten om volgende mede-eigenaars te benoemen tot leden van de raad van mede-eigendom: Mevr. Carine Van Hecke, Dhr. Herman Claes en Dhr. Herwig Schroyen.

18) Benoeming syndicus Immo Ter Duin BV:

Hebben zich onthouden aan deze stemming: Immo Ter Duin BV en Michel Justens voor 1210 aandelen.

Met unanimité van de stemmen, zijnde 5300 van de 5300, wordt besloten om het mandaat van Immo Ter Duin BV, Naamsesteenweg 120, Heverlee ON 0478545243 te verlengen tot 18/10/2025.

19) Voorlezing en ondertekening notulen van deze vergadering door alle aanwezigen, de voorzitter en de secretaris:

De syndicus geeft voorlezing van de notulen van deze vergadering. Met unanimité van de stemmen, zijnde 6510 van de 6510 stemmen, worden de notulen goedgekeurd en gaan de aanwezigen over tot ondertekening van de notulen.

De voorzitter

De secretaris

De aanwezigen

The image shows a collection of handwritten signatures. At the top left is a large, stylized signature for the chair (De voorzitter). To its right is a signature for the secretary (De secretaris). Below these, there are numerous other signatures, some of which are crossed out with a large 'X'. These represent the attendees (De aanwezigen). The signatures are written in black ink on a white background.