



BV KEY-TEL
HOLSBEEKSESTEENWEG, 133
3010 LEUVEN
TEL. 016/441670
info@keytel.be
BIV-nr.: 501343

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 27/05/2024 OM 13:30

**0156 - EUROPA V.M.E. (0824.327.873)
TIENSEVEST , 61-63
3010 KESSEL-LO**

Adres van de vergadering: kantoren Premed
Tiensevest, 61
3010 kessel-lo

Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, BV KEY-TEL, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de Gewone Algemene vergadering.

13 mede-eigenaars op 24 goed voor in totaal 736 / 1 000 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 13:30 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

1. VERKIEZING VAN DE VOORZITTER EN DE SECRETARIS VAN DE VERGADERING

wordt verkozen als voorzitter van de vergadering, de syndicus als secretaris.

2. OVERZICHT UITGEVOERDE WERKEN IN 2023 (INVESTERINGEN EN BIJZONDERE ONDERHOUDSWERKEN)

De commissaris geeft een beknopt overzicht.

3. GOEDKEURING VAN DE BOEKHOUDING EN VAN HET BEHEER VOOR HET BOEKJAAR 2023

De commissaris bevestigt de boeken te hebben gecontroleerd, waarbij geen onregelmatigheden werden vastgesteld.

Er wordt vervolgens voorgesteld om de boekhouding en het beheer voor het boekjaar 2023 goed te keuren.

Na bespreking inzake de verdeling van de onderhoudskosten wordt gemeld dat deze foutief niet werd opgenomen in de onkosten van Techem.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

4. KWIJTING SYNDICUS, RVME EN COMMISSARIS

Er wordt voorgesteld om kwijting te verlenen aan syndicus, RvME en commissaris.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

5. GOEDKEURING VAN DE BEGROTINGSRAMING VOOR HET BOEKJAAR 2024

Er wordt verwezen naar de begrotingsraming dewelke voorafgaandelijk aan alle eigenaars werd bezorgd, waarin wordt voorgesteld om het budget te behouden op € 72.784,80 te behouden (met een vast werkingskapitaal van € 8.888,05)

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. UITBREIDING RESERVEKAPITAAL

Er wordt voorgesteld om, gezien de werkzaamheden die dit jaar moeten worden uitgevoerd, om bij uitzondering dit jaar geen reservekapitaal uit te bouwen.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. VERKIEZING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Volgende eigenaars maken deel uit van de RvME:

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. AANSTELLING VAN DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

is opnieuw bereid om de functie van commissaris op te nemen.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. PROBLEMATIEK BRANDVEILIGHEID (ALGEMEEN PRINCIPE)

De principiële vraag wordt voorgelegd of de syndicus in overleg met de RvME het nodige mag doen om voor het gebouw een positief brandweerattest te bekomen. Er wordt wel opgemerkt dat alle individuele panden een positieve elektrische keuring moeten kunnen voorleggen (minder dan 10 jaar oud), en moeten beschikken over een brandwerende inkomdeur (met attest). Richtprijs voor de aanpassing van de private electriciteit (met keuring) bedraagt +/- € 6300 voor een appartement (afhankelijk van eenieders installatie), en +/- € 2.000 voor een studio, en de kost voor een private RF-deur bedraagt (afhankelijk van de gekozen opties) € 1637. De syndicus zal een rondschrift sturen aan alle eigenaars om hier op in te tekenen.

Er wordt ook mandaat gevraagd voor de RME, om, los van de volgende te beslissen punten (zie later op agenda) bijkomend over een maximaal budget van € 5.000 alle nuttige en noodzakelijke beslissingen hier rond te nemen. Er wordt hiervoor ook verwezen naar het prijsoverzicht dat in bijlage aan dit verslag mee wordt verzonden aan de eigenaars.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. PLAATSING COLLECTIEVE BRANDDEUREN

Er werden meerdere offertes aangevraagd, maar enige zinvolle offerte die werd bekomen was van de firma BandG: kostprijs voor 15 gemeenschappelijke RF-deuren bedraagt € 26.210,88. Deze kost valt te verdelen over 713 aandelen (aandelen van de appartementen + deel premed onder hoog dak (42 aandelen)) + kelders premed (28 aandelen) + 14 private kelders (elk 1 aandeel)

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. PLAATSING COLLECTIEVE BRANDDETECTIE

De offerte van de firma Roekeloos wordt voorgelegd: € 14.711,94 als gemeenschappelijke installatiekost (te verdelen over 713 aandelen), en +/- € 4.000 private kost (voor de private rookmelders) (te verdelen over 27 gelijke eenheden).

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. PLAATSING ONTROKINGSLUIK IN TRAPHAL

Voorlopig werd slechts 1 offerte bekomen voor het plaatsen van een ontrokingsluik in de traphal zijnde € 7.536. De syndicus is momenteel nog in afwachting van een andere (vermoedelijk voordeligere offerte). Er wordt hierbinnen mandaat aan de RmE gegeven.

Deze kost valt te verdelen over 713 aandelen.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

13. PLAATSING BRANDLADDER

Voor elk van de 2 achtergelegen studio's dient er een brandladder te worden geplaatst naar het hoofddak. Kostprijs € 925 per studio. Betrokken eigenaars worden verzocht hier rechtstreeks het nodige voor te doen, indien dit niet binnen 6 maanden na Algemene Vergadering is uitgevoerd, zal de syndicus zelf met private doorrekening hier de bestelling in plaatsen.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

14. PLAATSING EVACUATIEPLANNEN

Voor het gebouw moeten evacuatieplannen worden opgesteld. kostprijs € 1791.(te verdelen over 713 aandelen)

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

15. RENOVATIE LIFT VOLGENS KB

Er wordt voorgesteld om de lift te renoveren volgens het laatste KB (met uitvoering in 2025). Offerte van Otis (nog te indexeren) bedraagt € 6450 + BTW.

Absolute meerderheid	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

16. HERSTEL ASFALT BINNENKOER

Er wordt voorgesteld om de asfalt van de binnenkoer te herstellen (offerte Marchal € 2.160 + BTW)

Meerderheid van 2/3	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

17. VERVANGING / ACTUALISATIE GARAGEPOORT(EN)

Er wordt voorgesteld om de poort straatkant te vervangen incl. automatisatie (€ 4245 + BTW), en om de automatisatie aan de garagepoort nr 2 te vernieuwen (€ 1395 + BTW).

Meerderheid van 2/3	Ja	736	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	736	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

18. VARIA

- Indien er private werkzaamheden worden uitgevoerd dienen er volgende regels gerespecteerd te worden:

voor de bewoners: Per onderdeel van de werken (zoals de Basisakte voorschrijft): een bericht in de hal met omschrijving van de werken (deuren, electriciteit in de gemeenschappelijke delen), en begin- en einddatum van de werken.

voor de uitvoerders: personenlift niet blokkeren, inkomhal vrijhouden, ingangdeuren zoveel mogelijk sluiten, de lift is niet geschikt voor vervoer van gereedschap, materiaal en afbraakmateriaal.

- de code van het sleutelkluis zal worden gewijzigd.

- melding var over warmte in de schacht.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 16:30.