



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

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 23/11/2023 OP 19:30

0036 - TRIPTICON V.M.E. (0823.880.881)
BRUSSELSESTRAAT, 288-290-292
3000 LEUVEN

Adres van de vergadering: Zaal Pakenhof
Pakenstraat , 61
3001 Heverlee

Verslag

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

35 mede-eigenaars op 51 goed voor in totaal 7 117 / 10 000 kwotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 19:30 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

LIJST MET BESLUITEN

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

Dhr. Hemmerlyckx wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering, de syndicus als secretaris.

2. GOEDKEURING VAN DE BOEKHOUDING EN VAN HET BEHEER VOOR HET BOEKJAAR 2022-2023 / VERSLAG RVME

De voorzitter geeft een overzicht over het voorbije boekjaar.

De commissaris bevestigt de rekeningen te hebben nagekeken, waarbij geen onregelmatigheden werden vastgesteld. Evenwel wordt verduidelijkt dat de individuele afrekeningen hoog zijn ingevolge beslissing vorige AV, waarbij beslist werd om samen met de afrekening een groot reservekapitaal op te vragen als voorziening op de komende dakrenovatie. Voor de vloermatten zal er ook nog een financiële correctie volgen.

Tot slot informeert de syndicus de AV dat er in de individuele afrekeningen een foutieve waterverdeling werd toegepast door Techem. Er zal hierdoor eerstdaags een correcte versie worden bezorgd aan iedereen.

Na bespreking wordt verder voorgesteld om de boekhouding en het beheer voor het afgelopen boekjaar goed te keuren, onder voorbehoud van rechtzetting van de waterkosten.

Voor de poets van blok C wordt gevraagd om opnieuw het poetsregime van blok A aan te houden.

Volstreckte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

3. KWIJTING SYNDICUS, RVME EN COMMISSARIS

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

Volstreekte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

4. GOEDKEURING VAN DE BEGROTINGSRAMING VOOR HET BOEKJAAR 2023-2024

Er wordt verwezen naar het budget dat voorafgaandelijk aan alle eigenaars werd bezorgd. Gezien de hoge prijsstijgingen wordt voorgesteld om het budget te verhogen naar € 100.000.

Volstreekte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

5. UITBREIDING RESERVEKAPITAAL

Er wordt voorgesteld om het reservekapitaal aan te wenden voor de toekomstige dakwerken, en verder de reserve uit te breiden met € 2000 voor blok A en C, en € 4000 voor blok B (en dit 1-malig samen met de jaarafrekening).

Meerderheid van 4/5	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. VERLENGING MANDAAT SYNDICUS VOOR 1 JAAR

Er wordt voorgesteld om het mandaat van Key-Tel bv te verlengen voor 1 jaar.

Volstreekte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. VERKIEZING LEDEN RVME

Volgende eigenaars stellen hun kandidatuur om te zetelen in de RvME.

Blok A:

Blok B:

Blok C:

Volstreekte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

stellen hun kandidatuur als commissaris van de rekeningen.

Volstreekte meerderheid	Ja	7 117	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. GOEDKEURING RIO

In navolging van de vorige AV werd door de RvME het bestaande RIO geactualiseerd, en wordt dit heden ter goedkeuring voorgelegd. Dhr. D'Anna verduidelijkt de belangrijkste wijzigingen.

Er wordt bijkomend voorgesteld om via een parkeerbelijning duidelijk te maken dat de ruimte achter het vuilnishok geen parkeerstrook is.

Meerderheid van 2/3	Ja	7 189	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	7 189	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. LEKKAGE TERRASSEN - STAND VAN ZAKEN JURIDISCHE PROCEDURE TEGEN BETOTEC EN ARCHIPELAGO.

Er wordt verduidelijkt dat het voorbije jaar de waterdichting en kwartsbescherming hersteld werd, en dat momenteel de discussie betreffende de verantwoordelijkheden lopende is.

Dit dossier wordt verder opgevolgd.

11. RENOVATIE GEMEENSCHAPPELIJKE DAKEN

In navolging van vorige AV werden verschillende firma's aangeschreven voor offerte voor volledige dakrenovatie met 10 cm PIR, isolatie waarbij de offertes van de firma's LID en Van Herle de meest voordelige zijn, waarbij Van Herle nog net iets goedkoper is. Kostprijs € 78.345,1 + BTW (tegenover € 83905,43 + BTW bij LID). Eventueel kan worden geopteerd voor 12cm isolatie (meerkost € 2550 + BTW) of 14 cm isolatie 5100 + BTW).

Na bespreking wordt dus voorgesteld om de dakrenovatie te bestellen volgens offerte Van Herle, met optie 14 cm isolatie (gezien hier blijkbaar toch de meeste eigenaars voorstander van zijn), en met gebruik van het reservekapitaal).

Meerderheid van 2/3	Ja	6 863	96,43 %
	Neen	254	3,57 %
	Stemmen	7 117	-
	Onthoudingen	0	-
Neen	[REDACTED]		
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

12. ONDERZOEK NAAR ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN (O.A. GROEPSAANKOOP WARMTEPOMPEN / SCHRIJNWERK).

Er wordt verduidelijk dat de enige realistische alternatieve verwarming erin bestaat om de accumulatoren te vervangen door individuele lucht-lucht warmtepompen.

Na bespreking wordt beslist dat dit verder door de RvME zal onderzocht worden, en opnieuw op de volgende AV zal geagendeerd worden.

13. PROBLEMATIEK VLUCHTWEG GARAGES (O.A. VERVANGING POORT MET DEUR)

Er werd recent een nieuwe poort geplaatst met ontkoppeling motor. De syndicus zal nog zorgen voor een signalisatie hierrond.

14. VARIA (O.A. STIJGING 2DE VERBLIJFSTAKS)

- de syndicus zal de resterende asbakken in de gemene delen laten verwijderen.
- er wordt gemeld dat de 2de verblijfstaks is bepaald op € 1500.
- de kitvoegen van de afvoeren voorzijde terrassen zullen in voorjaar worden vervangen.

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven op 22:30.