

L. Melsensstraat 8
3000 Leuven

Tel: 016 226 325
Fax: 016 222 853

KBO/BCE: 0447.875.625
BIV/IPI: 202.941

www.verimass.be

immo@verimass.be

NOTULEN van Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars

EURO GARDENS

Roodebeeklaan 76-78-78A te 1030 Schaarbeek

KBO: 0866.352.233

29 november 2017

Aanwezig: 41.280 op 100.000 aandelen en 45 op 127 eigenaars.

De vergadering is niet in aantal. De aanwezige mede-eigenaars beslissen toch te vergaderen. Er zal een 2^{de} vergadering georganiseerd worden met de vraag onderstaande besprekingen te bekrachtigen.

1a. Aanstelling voorzitter.

Dhr. Jacobs

1b. Aanstelling secretaris.

Verimass Leuven Nv

1c. Aanstelling stemopnemer(s).

Verimass Leuven Nv

2. Verslag van de voorzitter van de raad van mede-eigendom.

De defecte pomp in de garage werd terugbetaald door de verzekering.

De muur op -1 wordt op dit ogenblik hersteld.

De voorzitter heeft een controle van het gebouw gedaan en het gebouw ligt er netjes bij en wordt goed onderhouden. De ramen aan de buitenkant dienen opnieuw gebeitst te worden. De syndicus vroeg hiervoor reeds offertes

De belastingaanslag door de gemeente werd onderzocht door advocatenkantoor Nelissen-Grade. Die raadde echter af om hier een procedure tegen te starten wegen gebrek aan slaagkansen.

Tot 15 maart 2017 konden meldingen gemaakt worden van bouwgebreken. Er werd maar één melding ontvangen aangaande een privaat probleem. Deze eigenaar dient zelf de nodige stappen te ondernemen.

Er werden nieuwe radio gestuurde watermeters geïnstalleerd die voor een betere opvolging van de verbruiken kunnen zorgen.

3. Verslag van de commissaris van de rekeningen.

Het verslag en de aanvulling op het verslag van de rekeningcommissaris werd gepubliceerd op de website.

De commissaris van de rekeningen geeft toelichting en beantwoordt bijkomende vragen.

De onderhoudskosten met betrekking de verlichting zijn relatief hoog.

Er wordt onderzocht of ook de gangen kunnen uitgerust worden met Ledlampen en ingebouwde sensoren.

De onderhoudsfirma voor de tuin heeft zijn contract beëindigd wegens slechte toegankelijkheid van de tuin. Er werd een andere firma gezocht.

De hoge waterrekening wordt veroorzaakt door een ongelijke opname tussen Hydrobru en Ista.

4. Bespreking en goedkeuring uitgaven en balans tot 31 augustus 2017.

a. Garagekosten

De rekeningcommissaris en voorzitter geven toelichting bij de kostenverdeling van de garage en deelname in de kosten van de garage-eigenaars. Alle kosten dienen te worden verdeeld over alle eigenaars. Zowel poets van de gemene delen, het onderhoud van de tuin en het gebruik van de garagepoort zijn dienstig voor alle bewoners of gebruikers van het gebouw. Specifiek aangaande de garagepoort wordt gesteld dat dit een afsluiting is van het gemeenschappelijk deel van het gebouw en onder andere dienstig is voor alle bewoners van het gebouw, de gebruikers van de parking, de gebruikers van de fietsstalling, de afvalverwerking, tuinonderhoud ,...

De heer Vanden Bosche gaat niet akkoord.

b. Goedkeuring uitgaven en balans tot 31 augustus 2017

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per rubriek, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar, een vergelijkende tabel over de laatste 3 jaar en een budget.

De rekeningen en balans worden goedgekeurd. De uitgaven bedroegen: € 213.620,52

Stemt neen: Vanden Bosche, Van Hoe

5. Kwijting en aanstelling syndicus.

De vergadering geeft kwijting aan Verimass Leuven en stelt Verimass Leuven aan als syndicus.

Stemt neen: Vanden Bosche, Van Hoe

6. Aanstelling leden Raad van Mede-eigendom en commissaris van de rekeningen.

Leden raad van mede-eigendom: mevr. Beeck, dhr. Jacobs (voorzitter) en dhr Jouret, dhr Depoorter.

Commissaris van de rekeningen: mevr. Scheepmans.

7. Uit te voeren werken:

Geen speciale werken voorzien.

De inkomdeuren mogen opnieuw geschilderd worden.

De syndicus vroeg bijkomende prijzen voor het schilderen van de ramen.

8a. Gewone begroting.

€ 216.000,-

8b. Buitengewone begroting.

Nihil

9. Varia

Op vraag van eigenaar Van Hoe, vragen letterlijk overgenomen uit aanvraag van 14/10/2017

1 / een update van de taken van de Syndicus , die de kost vertegenwoordigd :

Antwoord: de syndicus doet het beheer van het gebouw. Opvolgen van de activiteiten van de verschillende leveranciers, kuis, tuin, onderhoud, ramen, inrichting gebouw, dossiers verzekeringen Offertes aanvragen, vergelijken, uitvoering van de werken opvolgen, facturen leveranciers boeken en betalen, facturen eigenaars opmaken, boeken en betalen. Deze taken zijn wettelijk bepaald

2 / hoe is de oplevering IVB bouwkundige attesten Euro – Gardens versus Schaarbeek , zie nummer 3 IVB bouw aansprakelijkheid , danig er geen hangende zaken meer zijn als aansprakelijkheid zou verlopen , dus dient hier kunnen bevestigd worden dat alle admistrative rond is , en waar en wie documenten geeft ontvangen (zie bouw overtredingen)

3 / hoe verloopt de 10 jarige aansprakelijkheid van Bouwheer

4 / hoe verloopt de aansprakelijkheid architect

Antwoord: PUNT 2 – 3 – 4 op 8.2.2017 heeft iedere eigenaar de vraag ontvangen van de syndicus om eventuele bouwschade te melden en dit ten laatste op 15 .3.2017.

Slechts 1 eigenaar had opmerkingen, waarvoor hij een onafhankelijk expert kon aanduiden. De VME neemt hierin geen initiatief.

5 / hoe verloopt gebruik en kost opvolging camera beveiliging, moet daar extra bijkomen om beter en vlugger te kunnen opvolgen als iets ernstig zich voordoet , en in toekomst , installatie was eigen aan VNE

Antwoord: De verhuurfirma kan de beelden oproepen op vraag van Politie.

6 / tuinier nieuw

Antwoord: zie hoofdstuk 3 “verslag van de rekeningcommissaris”. Tijdens het bezoek van de voorzitter op 24.11.2017 werd de tuin gecontroleerd. De tuin was winterklaar gemaakt. Geen uitwerpselen van honden meer opgemerkt in het gras.

7 / het gratie parkeren van voertuigen (–2 parking witte kleine auto)

Antwoord: er konden geen tegensprekelijke vaststellingen gedaan

8 / de beveiliging van inkomen andere toegangs deuren kan beter

Antwoord: Syndicus stelde geen problemen vast bij de periodieke controles. De RvM kon bij meervoudige bezoeken ook geen defecten vaststellen. Er werd vastgesteld dat zowel op 76 en 78 de toegangscontrole perfect werkt.