

A.V. 21/05/2016



**KEY-TEL**  
Building management

**Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
LEUVENSESTEENWEG 631 - 633 V.M.E.  
ONR 0849.821.750**

Dhr. en Mevr. LEEMRANI - MAKHOUKH

Leuvensesteenweg 631 Bus 2  
1030 BRUSSEL 3

KESSEL-LO, 2 juni 2016

**Betreft:** Verslag A.V. 21/05/2016

Geachte heer en mevrouw LEEMRANI - MAKHOUKH Ismail & Dounia,

Als bijlage zenden wij u het verslag van de Algemene Vergadering, betreffende "Leuvensesteenweg 631-633 VME" (te Schaarbeek), gehouden op zaterdag 21 mei 2016.

We wensen u een goede ontvangst van het verslag en tekenen,

Met vriendelijke groeten,  
KEY-TEL bvba  
Syndicus

Verslag van de Algemene Vergadering gehouden op 21 mei 2016 in Taverne Café Sport te Leuven

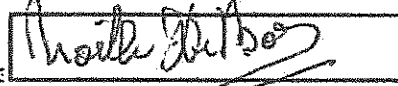
1. Registratie van de aanwezigen en volmachten. Verkiezing van de voorzitter en de secretaris van de vergadering. (1/2 meerderheid).

Er zijn 3 van de 5 eigenaars met 8.337 van de 10.000 quotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd bij geldige volmacht. De vergadering kan rechtsgeldig vergaderen.

A=Aanwezig

**Handtekening:**

1 DE BOECK - VANLUYTEN Noëlle  
Tremclobaan 79, 3140 KEERBERGEN  
4645/10000 (01 - 1L (0102), 03 - 2L (0202), 05 - 3L (0302))



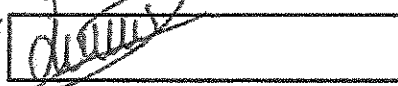
2 GECER Tezcan  
Warandeborg 49, 1970 WEZEMBEEK-OPPEM  
828/10000 (P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9)



3 HASAN - SLAVKOVA  
Leuvensesteenweg 631 / 3, 1030 BRUSSEL 3  
835/10000 (08 - 4R (0401))



4 LEEMRANI - MAKHOUKH Ismail & Dour  
Leuvensesteenweg 631 / 2, 1030 BRUSSEL 3  
835/10000 (07 - 4L (0402))



5 VANDEN BROECK  
Stationplaats 8, 3040 HULDENBERG  
2857/10000 (02 - 1R (0101), 04 - 2R (0201), 06 - 3R (0301))



Dhr. I. Leemrani wordt unaniem verkozen als voorzitter. Er wordt geen secretaris aangesteld. Voor syndicus KEY-TEL bvba, is dhr. Willy D'hondt aanwezig. Hij notuleert.

2. Bespreking van de boekhouding en het beheer. Goedkeuring en kwijting voor het beheer aan syndicus en Raad van Mede-Eigendom (1/2 meerderheid)

De boekhouding en de stukken werden nagezien door mevr. De Boeck. Alle vragen werden door de boekhouder beantwoord.

Er zijn geen opmerkingen over facturen en de boekhouding.

De vorige syndicus Lambrechts heeft nog teveel gefactureerd en afgehaald van de rekeningen. Het bedrag is te klein om een juridische procedure op te starten.

Met het systeem van de dubbele boekhouding is het voor mevr. De Boeck niet eenvoudig om een overzicht te hebben tegenover de vroegere manuele werkwijze. Zij wordt uitgenodigd bij het kantoor van KEY-TEL voor verdere toelichting van de lijsten.

*Stemming* : De boekhouding en het beheer worden met unanimité goedgekeurd en kwijting wordt verleend.

3. Goedkeuring van de begrotingsraming van 21.450 €. (1/2 meerderheid)

Met dit budget werd reeds rekening gehouden met het nieuwe liftonderhoudscontract. Een grotere marge werd genomen voor water en verwarming.

*Stemming* :

De vergadering keurt het budget met unanimité van stemmen goed. De provisie van 33.600 € blijft behouden.



4. Aan de vergadering wordt de renovatie van de lift, met inbegrip van de bordesknoppen en van de kooi (inox uitvoering) door Savenay bvba volgens offerte van 34.000 €. Er wordt tevens een onderhoudscontract afgesloten aan 800 € per jaar (vergelijking Schindler : 2.400 € per jaar). De aanpassing is wettelijk verplicht tegen eind 2016. (1/2 meerderheid)

Er is een tweede offerte voor renovatie beschikbaar van Schindler, voor in totaal 41.000 € voor de volledige renovatie.

*Stemming* : De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel en wijst de werken en het onderhoudscontract toe aan Savenay liften volgens offerte van 34.000 €

5. Aan de vergadering wordt voorgesteld om de vernieuwing van de ramen aan de voorgevel toe te laten in witte PVC met vulplaten, conform de indeling en het uitzicht zoals voorgesteld in de offerte van Chassis Diffusion, offerte nummer 150693 van 18 mei 2015. Elke eigenaar kan individueel bestellen, maar elke toekomstige wijziging dient conform te zijn aan deze indeling en dit uitzicht. (1/2 meerderheid)

De vergadering bespreekt het voorstel, en is unaniem akkoord met het voorstel, maar met de volgende wijzigingen :

- de indeling wordt goedgekeurd, maar de kleuren aan de buitenzijde van chassis en vulplaten moet lichtgrijs zijn; RAL 7035.
- verluchttingsroosters te voorzien

De syndicus zal een nieuw voorstel aan Chassis Diffusion vragen, offerte opgemaakt per appartement. De eigenaars kunnen individueel bestellen met de opties die zij wensen. De uitvoering kan gegroepeerd gebeuren om de kostprijs te drukken.

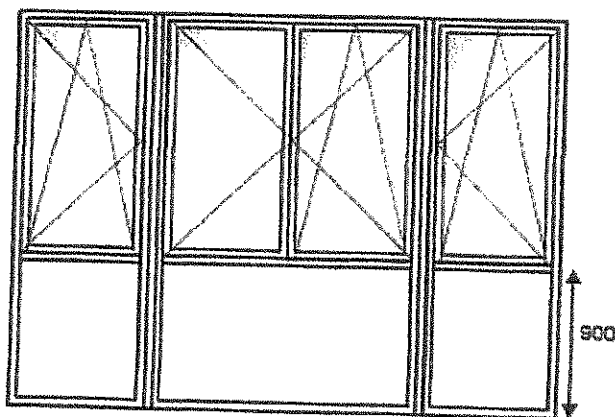
De afrekening en betaling gebeurt niet via de mede-eigendom, maar rechtstreeks aan de aannemer.

Bij vernieuwing van de ramen aan de penthouse (5<sup>de</sup> verdiep), moet de raamdorpel minimaal 12 cm verhoogd worden om later dakvernieuwing en isolatie toe te laten.

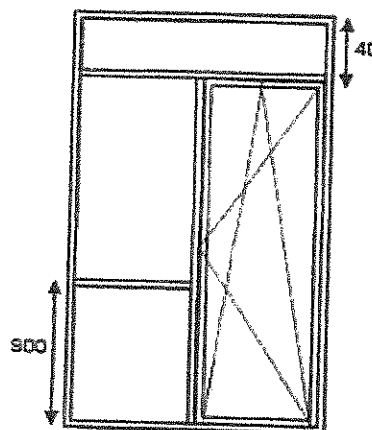
Bij bestelling moet dit gemeld worden aan de aannemer.

De kosten voor de verhoging van de raamdorpel vallen ten laste van de gemeenschap.

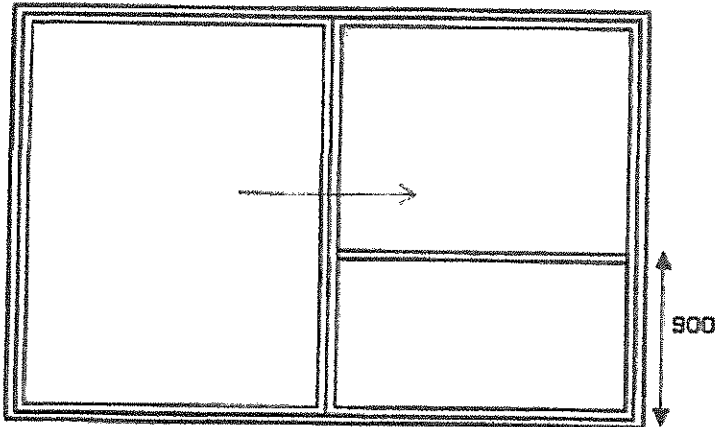
***Voor de appartementen waar geen vernieuwing gebeurt door de weerhouden aannemer, geldt dat alle toekomstige wijzigingen of vernieuwingen, conform moeten zijn met het uitzicht, indeling en kleur zoals opgenomen in het bestek van Chassis-diffusion waarvan de lay-out hieronder opgenomen is.***



Leefruimte 1<sup>ste</sup> tem 4<sup>de</sup> V binnenaanzicht



Keuken 1<sup>ste</sup> tem 5<sup>de</sup> V binnenaanzicht



Leefruimte 5<sup>de</sup> V binnenaanzicht

6. Aan de vergadering wordt de aanpassing van de inkomhall voorgesteld, met het vernieuwen van en het afsluiten van de eerste deur, veiligheidsdeur van Chassis-Diffusion, brievenbussen van Bodart & Gonay, videofonie te plaatsen door Vanden Eynde & Zoon, verlichting met sensor, betegeling van de inkomhall voor een maximaal budget van 7.000 €. De coördinatie gebeurt door BMI bvba (Willy D'hondt) voor een forfait van 636 €. De individuele videofoons (toestellen in de appartementen) zijn niet inbegrepen (3/4 meerderheid).

Per appartement bedragen de privatieve kosten : 340 € voor een videopost en 130 € voor een parlofoon Bodart & Gonay is onder curatele geplaatst. Een alternatief wordt gezocht voor de brievenbussen.

De vergadering vraagt tevens na te zien of een badgesysteem mogelijk is, en een tweede, lichtere deur aan het sas, slotsluiting niet noodzakelijk.

*Stemming* : De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel en de coördinatie door BMI bvba. Het geheel wordt voorafgaand ter informatie meegedeeld aan de eigenaars. De detailbesprekingen gebeuren met de raad van mede-eigendom.

7. Aan de vergadering wordt de vernieuwing van de stookplaats voorgesteld met de overgang op gas, met 2 ketels Viessmann 200, volgens offerte van Motmans bvba van 28.000 €. € (3/4 meerderheid)

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende vergadering

8. Aan de vergadering wordt de renovatie en isolatie van het dak van het appartementsgebouw (topdak en terrassen 5<sup>de</sup> V) voorgesteld door Dieltjens NV. (1/2 meerderheid)

Dit punt wordt verdaagd naar een volgende vergadering

9. Aan de vergadering wordt voorgesteld het reservefonds integraal te gebruiken voor de goedgekeurde investeringen. Voor het saldo wordt een bijkomende provisie voorafgaand aan de werken opgevraagd.

*Stemming* : De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel.

10. Aanstelling van de rekeningcommissaris

Dhr. Ismail Leemrani wordt unaniem verkozen.

11. Raad van mede-eigendom

Dhr. Ismail Leemrani wordt unaniem verkozen.

Contactgegevens : 0484265492 en [islaik@hotmail.com](mailto:islaik@hotmail.com)

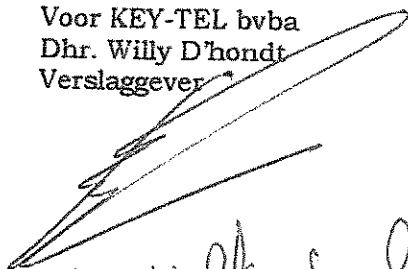


12. Diversen

- Het mededelingenbord van de syndicus wordt pas uitgehangen na de renovatie van de inkomhall; voorlopig wordt een blad uitgehangen.
- De vergadering stelt voor dhr en/of mevr Dumont aan te nemen als onderhoudspersoneel voor het gebouw met als opdracht de wekelijkse schoonmaak en het toezicht op de installaties. Dhr. Leemrani zal hen hierover aanspreken. Mits akkoord zorgt de syndicus voor de inschrijving bij een sociaal secretariaat en de arbeidsongevallenverzekering.  
Indien er geen interesse is, dan wordt een poetsfirma aangesteld voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Leuven, de 21 mei 2016

Voor KEY-TEL bvba  
Dhr. Willy D'hondt  
Verslaggever



Willy D'hondt  
Verslaggever



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
LEUVENSESTEENWEG 631 - 633 V.M.E.  
ONR 0849.821.750

Dhr. en Mevr. LEEMRANI - MAKHOUKH

Leuvensesteenweg 631 Bus 2  
1030 BRUSSEL 3

KESSEL-LO, 6 mei 2016

**Betreft:** Uitnodiging Algemene Vergadering

Geachte heer en mevrouw LEEMRANI - MAKHOUKH Ismail & Dounia,

Ik heb het genoegen u uit te nodigen op de statutaire Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van VME Leuvensesteenweg 631-633 te Schaarbeek, die zal plaatsvinden op **zaterdag 21 mei 2016 om 15u15 in de vergaderzaal van café Sport, Martelarenplein 13 te 3000 Leuven.**

**Deze is gelegen tegenover het station van Leuven; parkeren kan in de parking "De Bond", onder het plein.**

De agenda is als volgt :

- ✓ 1. Registratie van de aanwezigen en volmachten. Verkiezing van de voorzitter en de secretaris van de vergadering. (1/2 meerderheid).
- ✓ 2. Bespreking van de boekhouding en het beheer. Goedkeuring en kwijting voor het beheer aan syndicus en Raad van Mede-Eigendom (1/2 meerderheid)
- ✓ 3. Goedkeuring van de bijgevoegde begrotingsraming van 21.450 €. (1/2 meerderheid).
- ✓ 4. Aan de vergadering wordt de renovatie van de lift, met inbegrip van de bordesknoppen en van de kooi (inox uitvoering) door Savenay bvba volgens offerte van 34.000 €. Er wordt tevens een onderhoudscontract afgesloten aan 800 € per jaar (vergelijking Schindler : 2.400 € per jaar). De aanpassing is wettelijk verplicht tegen eind 2016. (3/4 meerderheid)
- ✓ 5. Aan de vergadering wordt voorgesteld om de vernieuwing van de ramen aan de voorgevel toe te laten in witte PVC met vulplaten, conform de indeling en het uitzicht zoals voorgesteld in de offerte van Chassis Diffusion, offerte nummer 150693 van 18 mei 2015. Elke eigenaar kan individueel bestellen, maar elke toekomstige wijziging dient conform te zijn aan deze indeling en dit uitzicht. (3/4 meerderheid)
- ✓ 6. Aan de vergadering wordt de aanpassing van de inkomhall voorgesteld, met het vernieuwen van en het afsluiten van de eerste deur, veiligheidsdeur van Chassis-Diffusion, brievenbussen van Bodart & Gonay, videofonie te plaatsen door Vanden Eynde & Zoon, verlichting met sensor, betegeling van de inkomhall voor een maximaal budget van 7.000 €. De coördinatie gebeurt door BMI bvba (Willy D'hondt) voor een forfait van 636 €. De individuele videofoons (toestellen in de appartementen) zijn niet inbegrepen (3/4 meerderheid)
7. Aan de vergadering wordt de vernieuwing van de stookplaats voorgesteld met de overgang op gas, met 2 ketels Viessmann 200, volgens offerte van Motmans bvba van 28.000 €. (3/4 meerderheid)
8. Aan de vergadering wordt de renovatie en isolatie van het dak van het appartementsgebouw (topdak en terrassen 5de V) voorgesteld door Dieltjens NV. (3/4 meerderheid).
9. Aan de vergadering wordt voorgesteld het reservefonds integraal te gebruiken voor de goedgekeurde investeringen. Voor het saldo wordt een bijkomende provisie voorafgaand aan de werken opgevraagd.
- ✓ 10. Aanstelling van de rekeningcommissaris (1/2 meerderheid)
- ✓ 11. Verkiezing van de Raad van Medeëigendom (1/2 meerderheid)
- ✓ 12. Diversen.

Indien u niet aanwezig kunt zijn op de vergadering, wilt u dan met bijgaand formulier volmacht verlenen aan uw gevolmachtigde. Dit mag een mede-eigenaar zijn of een vertrouwenspersoon, maar NIET aan de syndicus. Indien er geen voldoende meerderheid aanwezig is moet er een tweede vergadering georganiseerd worden met tijdverlies en bijkomende kosten tot gevolg. Wij danken u dan ook bij voorbaat voor uw aanwezigheid of voor het bezorgen van uw volmacht.

Met vriendelijke groeten,  
KEY-TEL bvba  
Syndicus

Leuvensesteenweg 631-633 te Schaarbeek  
Investeringsplanning 2016-2020

1. Lift : aanpassing wetgeving nodig uiterlijk 12/2016.  
Voorstel overgang naar Savenay liften.
  - a. Onderhoudscontract :
    - i. Huidig Schindler : 2.500  
Nieuw voorstel Schindler : 1.600
    - ii. Alternatief Savenay : 800
  - b. Renovatie / aanpassing wetgeving  
Schindler : geen voorstel  
Savenay : 30.000  
Opties : 2.000 € (oproepknoppen en paneel in de lift)  
Kooibekleding : schat op 5.000 €
  - c. Voorstel tot overgang naar Savenay / jaarlijks opzegbaar contract / renovatie te bestellen voor uitvoering 2016
2. Stookruimte  
Onderhoudscontract : SENEK (overdracht in 2015 na faillissement Intech, uit voorzorg).  
Verouderde stookolie-installatie.  
Probleem : rendementen / enkelwandige stookolietank / milieuvoorschriften / EPC-attesten  
Voorstel omschakeling op gas / condenserend :
  - systeem Buderus of Viessmann (hoog gamma)Voorstel Motmans :
  - Viessmann 1 : 28.000
  - Viessmann 2 : 30.500
  - systeem Remeha : schat op 24.000
3. Inkomhall :  
Brievenbussen / betegeling / afsluiting deur aan straatzijde ?  
Schat op 6.000  
Alternatief : vernieuwing tweede deur
4. Parlofoons / videofoons (mee met optie 3)
5. Ramen / gevels / daken  
Principeskeuze :  
Afwerken en isoleren van de buitengevels ?  
Dit is nodig voor keuze van de ramen en dakranden (oversteken / dagkanten van de ramen)
6. Werkschema voor punt 5 :
  - indien globaal concept : aanstellen architect (ir-arch Stabel)
  - indien geen globaal concept : dakwerken : hoofddak en penthouse vooraan met isolatie PIR 10cm / problematiek hoogte en aansluiting ramen 5<sup>de</sup> : vernieuwen ramen en verhogen raamdorpels
7. Ramen :
  - Belgische kwaliteit of Poolse import zonder BE-label
8. Brandveiligheid / inbraakveiligheid  
Groepsbestelling toegangsdeuren van de appartementen (privatief)



**Vereniging van Mede-eigenaars  
Residentie "Leuvensesteenweg 631-633"  
Ond.nr.: 0825.282.433**

Zetel : Leuvensesteenweg 631-633 te 1030 Schaarbeek

**KEY-TEL**  
SINDELS

**Syndicus KEY-TEL bvba**

Ond.nr. BE0462 675 053

B.I.V. 501343

*Aangesteld door de Bijzonere Algemene  
Vergadering van 25 april 2015.*

[www.keytel.be](http://www.keytel.be)

Het register, volgens B.W. art. 577-10, § 3, is na afspraak ter inzage bij de syndicus.  
Kantoor geopend op maandag, dinsdag en donderdag van 09u00 tot 16u30 of op afspraak.  
Telefonisch op maandag, dinsdag en donderdag van 10u00 tot 12u30 en van 14u00 tot 16u00