

De Bay

Tiensestraat 217
 3000 Leuven
 KBO: 0823.731.720
 Bank: BE31 3300 6066 3955 BIC: BBRUBEBB



Syndic

STEJON Vastgoedbeheer

Schubbeek 65
 3210 Lubbeek
 Tel: 016/46.38.22
 BIV: 510.225

GDPR gevoelige data, gelieve met de
 nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 13-11-2023 om 19:30

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan zij houden zijn.

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]	0302 - III - S.02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		20
[REDACTED]	0304 - III - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25
[REDACTED]	0105 - I - K.5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 09/PARKING 08	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 10/0307 - III - S.07	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0205 - II - S.05	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0505 - V - S.05	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		19
[REDACTED]	PARKING 15/PARKING 14	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	0113 - I - K.13/0107 - I - K.7	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0501 - V - S.01	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		32
[REDACTED]	PARKING 04/PARKING 03	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		9
[REDACTED]	0303 - III - S.03	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	0207 - II - S.07	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0403 - IV - S.03	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0401 - IV - S.01	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0503 - V - S.03/0202 - II - S.02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		44
[REDACTED]	0104 - I - K.4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0506 - V - S.06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0204 - II - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25
[REDACTED]	0106 - I - K.6	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

Pag.: 1/7

Datum: 13-11-2023 om 19:30

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]	PARKING 11	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0402 - IV - S.02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		20
[REDACTED]	0110 - I - K.10/0103 - I - K.3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	0003 - G - S.03	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	0301 - III - S.01	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		17
[REDACTED]	0203 - II - S.03	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0504 - V - S.04 /0406 - IV - S.06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0502 - V - S.02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		23
[REDACTED]	PARKING 12	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0407 - IV - S.07	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	0101 - I - K.1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0405 - IV - S.05	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	0305 - III - S.05	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 05	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0306 - III - S.06	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	PARKING 07/GLV BUREEL	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 13	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0206 - II - S.06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0004 - G - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		11
[REDACTED]	0404 - IV - S.04	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0002 - G - S.02/0001 - G - S.01	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0108 - I - K.8/0102 - I - K.2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	0005 - G - S.05	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		11
[REDACTED] ges - Van Geel	0109 - I - K.9	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED] B	0201 - II - S.01	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		17
[REDACTED]	PARKING 02/PARKING 01	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0112 - I - K.12/0111 - I - K.11	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 23 Van totaal 48
 Aandelen aanwezig 477 Van totaal 1000 Aandelen % 47.7%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

Datum: 13-11-2023 om 19:30

1	Benoeming voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voorzitter: [REDACTED]
 Secretaris: Stejon BVBA - Steven Fosselle

2	Verslag rekencommissaris boekjaar 2022.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De afrekening werd nagekeken door rekencommissaris [REDACTED]. Het verslag van de rekencommissaris zal aan het verslag van de AV worden toegevoegd.

De eigenaars verzoeken om het verbruik van elektriciteit van de gemeenschappelijke delen na te kijken. De syndicus bericht de eigenaars dat de firma RAKO dit zal nakijken. Het verslag zal worden doorgestuurd naar de RvME.

3	Bespreken en goedkeuren boekjaar 2022 [01/09/2022-31/08/2023], facturenlijst, afrekening, décharge aan de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en syndicus Stejon Vastgoedbeheer.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus bespreekt het jaaroverzicht en geeft uitleg bij de verschillende onkostenposten alsook over de financiële toestand. Elke mede-eigenaar mocht een afrekening boekjaar 2022 met rekening courant, facturenlijst, budgettering boekjaar 2023 en balans ontvangen. De syndicus vraagt volledige décharge voor het financiële, juridische en technische beleid over boekjaar 2022. De beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen. Unaniem wordt er décharge gegeven aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

4	Verkiezing rekencommissaris boekjaar 2023.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Rekencommissaris BJ 2023: [REDACTED]

5	Verkiezing raad van mede-eigendom boekjaar 2023.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
---	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voorzitter: [REDACTED]
 Lid garageruimte: [REDACTED]
 Lid verdieping voorraan: [REDACTED]
 Lid achteraan: D[REDACTED] S
 Lid eerste verdieping: [REDACTED]
 Lid tweede verdieping: [REDACTED]
 Lid derde verdieping: [REDACTED]

Datum: 13-11-2023 om 19:30

Lid vierde verdieping: [REDACTED]
 Lid vijfde verdieping: [REDACTED]

6 Budgettering BJ 2023.

Budgettering : 57.000 euro
 Tabel wordt uitgedeeld tijdens de vergadering en zal bijgevoegd worden bij het verslag.

7 Samenstelling werk-en reservekapitaal.

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
477	0	0

Telling	477 van 477	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Provisies : Ongewijzigd.
 Gelijkvloers + eerste verdieping: 70 euro per kavel.
 2e tot 5e verdiep: 120 euro per kavel
 De syndicus zal de provisie 6-maandelijks opvragen. Periode september tot februari / van maart tot augustus.
 Te betalen op rekening VME De Bay: BE31 3300 6066 3955.
 Eigenaars die een bestendige opdracht lopende hebben mogen deze laten lopen.

Bij niet betaling mag het dossier overgemaakt worden aan een advocaat voor inning van de gelden. Alle kosten die hieruit vloeien - worden privaat aangerekend.

Uitzonderlijke kosten zullen afzonderlijk opgevraagd worden.

Reservekapitaal : Conform de nieuwe wetgeving van 2019 moet een VME uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een meerderheid van 4/5e van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Reservekapitaal 31/08/2023: 15.009,89 euro (basisakte zonder garage en zonder gelijkvloers)

8 Evaluatie onderhoudscontracten, contracten en verzekeringscontract.

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
477	0	0

Telling	477 van 477	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Brandbeveiliging : VUPA
Noodverlichting : SAS Company
Brandverzekering : KBC
Rechtsbijstand : KBC

Liften - onderhoud : KONE. - garantieperiode start: 04.10.2021
Liften - keuring: BTV
Liften - telefoon: GSM-module KONE

Schoonmaak : Group-F
Reinigen matten : Textielreiniging Ideale
Schoonmaak garage: op afroep verantwoordelijke garageruimte. Group-F
Tuin : /
WATERVERZACHTER : /
Loodgieterij : MVS
Kleine klussen [REDACTED]

Water : DE WATERGROEP (gemeenschappelijk). Afzonderlijke meter 1e verdiep en 2-5e verdiep.
Gas: Luminus
Elektriciteit : Luminus

Datum: 13-11-2023 om 19:30

Informatieverstrekking : CLOUD COMPUTER COMPANY

Risico-analyse lift: 2029

Elektriciteitskeuring: 2028 - uitgevoerd door RAKO keuringsattest nog te ontvangen.

Onderhoud ketels: 2023 - vorige controle Vinci 12.11.2021

Verwarmingsaudit: 2023

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
9	Renovatie + isolatie 4 gevels hoofdgebouw. Stemming: a/ <u>Voorgevel</u> gelijkvloers t.e.m. 5e verdoeping steenstrips. <u>Achtergevel</u> gelijkvloers steenstrips, éérste verdieping t.e.m. vijfde verdieping crepi. <u>Zijgevels</u> crepi. b/ <u>Voorgevel</u> verdieping gelijkvloers steenstrips, éérste verdieping t.e.m. vijfde verdieping crepi. <u>Zijgevels</u> crepi.	465	12	0

Telling 465 van 477 **Resultaat** 97,5 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: DE SMEDT - ELSEN (12 aandelen);

Naar aanleiding van de vorige algemene vergadering heeft de syndicus extra prijsoffertes opgevraagd. Een raamstaat werd door de syndicus opgemaakt en verstuurd naar de leveranciers. Aangezien niet alles goed bereikbaar was (zijgevels) werden sommige eenheden geraamd. Een detaillering wordt uigedeeld tijdens de algemene vergadering en zal bijgevoegd worden aan het verslag van de vergadering.

Een onderscheid in kosten werd gemaakt tussen (volgende kostenposten):

- stelling
- bouwaanvraag en opvolging architect, extra's waaronder afnemen brandladder, gaten ventilatie
- crepi voorgevel / achtergevel / zijgevels
- steenstrips voorgevel gelijkvloers / voorgevel volledig / achtergevel gelijkvloers
- venstertablets
- Balustrades
- zonnewering

De syndicus deelt een overzicht uit van de **raming** van de werkzaamheden. De tabel zal bijgevoegd worden bij het verslag van de vergadering.

Totale kost (raming) stemming A: 187.000 euro (crepi) + steenstrips 32.000 euro = 220.000 euro

Totale kost (raming) stemming B: 187.000 euro (crepi) + 14.000 euro (steenstrips) = 201.000 euro

Er dient een gat in de buitengevel te worden voorzien voor iedere studio. Deze kost is nog niet opgenomen in de raming.

Opvraging investering:

- 60.000 euro reeds opgevraagd.
- 80.000 euro zal de syndicus opvragen - betaalbaar voor 30/11/2023
- 80.000 euro zal de syndicus opvragen - betaalbaar voor 31/12/2023

De verdeling van kosten zal afgerekend worden zoals voorgeschreven door de statuten.

Met meerderheid wordt stemming A goedgekeurd. De tegemstem is niet akkoord met de gevelrenovatie an sich.

Samenkomst RvME + werkgroep gevel gevelrenovatie 12 december 20u.

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
10	Bespreken en goedkeuren screens (zonnewering) tegen oververhitting studio's. Mogelijkheid om hierop in te tekenen.	477	0	0

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

Er is heden geen vraag naar de screens. Eigenaars die een screen wilt plaatsen dient zijn offerte voor te leggen op een algemene vergadering. De vergadering zal dit vervolgens

Datum: 13-11-2023 om 19:30

bekijken.

11	Internet eerste verdieping. Aanpassing opstelling / verdeling internet. Goedkeuring offerte onderhoudsteam + opvolging.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Voorstel van Koen (firma Vtek):

Offerte optimaliseren netwerk infrastructuur upgrade naar:

TP-Link Deco Set:-3 units, later, indien nodig, uit te breiden tot 6
1 bij Telenet modem, 1 bij 106, 1 bij 109 (of iets eerder in de gang om een optimale spreiding te krijgen).
Kostprijs Deco X60 - 3 units, gigabit, wifi 6 - AX5400 : 250 euro excl. btw.

De deco set heeft snellere tehnologie bij de hogere types.

In geen enkele kamer zal nog bekabeld internet zijn, enkel wireless. Deze toestellen communiceren onderling en zenden 1 wifi naam uit over de hele verdieping.

Installatie ter plaatse, normaal 1,5 uur werk in een gewone situatie - de tijd die nodig is wordt gefactureerd (55€ / uur excl. btw). Omdat ik de voorgaande config & sitatie niet ken kan het altijd zijn dat er onverwacht meer tijd nodig is.

Forfaitaire verplaatsingskost 15 euro excl. btw.

Uit te voeren werken:

- configuratie Set & ter plaatse aansluiten;
 - ontkoppelen overige kabels & switch (slechts 3 kabels nodig, 4 poorten beschikbaar op telenet modem.)
- De huidige switch wordt volledig ontkoppeld.
- testen werking

Dus als alles verloopt zoals verwacht zal de totale kost: 347,50 euro zijn excl. btw.

12 Stand van zaken aanpassing statuten VME De Bay - draft versie. Reeds goedgekeurde stemming.

De documenten voor wijziging van de statuten werden doorgestuurd naar notaris Coemans & Colaers op 28.10.2021. Sindsdien verschillende herinneringen gestuurd maar nog geen draft versie mogen bekomen. De notaris heeft aa [REDACTED] laten weten dat ze de draft-versie in januari 2024 gaat opmaken.

13	Verlenging mandaat syndicus tot aan volgende AV 28 oktober 2024.	Akkoord 477	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 477 van 477 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Unaniem akkoord.

14 Divers.

Opruimactie fietsenstalling. Briefje hangen aan de fietsen + briefje aan de in de brievenbus over de opruimactie. Briefje afnemen voor 31/01.

15 Voorlezen en ondertekenen van de notulen.

Het verslag wordt voorgelezen door de voorzitter en ondertekend door de eigenaars.

Datum: 13-11-2023 om 19:30

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Bernard Lefèvre



Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening