

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: 28-11-2024 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 - AANWEZIGHEDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
[REDACTED]	0302 - III - S.02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		20
[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]	0304 - III - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FOSELLE	25
[REDACTED]	0501 - V - S.01	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		32
[REDACTED]	PARKING 04/PARKING 03	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		9
[REDACTED]	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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DE GEYTER-TEIR	20
[REDACTED]	0204 - II - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25
[REDACTED]	0106 - I - K.6	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	PARKING 11	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FOSELLE	3
[REDACTED]	0402 - IV - S.02	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

Pag.: 1/7

Datum: 28-11-2024 om 19:30

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
[REDACTED]	0110 - I - K.10/0103 - I - K.3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wuyts - Van Camp	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] TS	0504 - V - S.04 /0406 - IV - S.06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0502 - V - S.02	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 12	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	07 - IV - S.07	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LEFÈVRE - DANIE	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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LEFÈVRE - DANIE	24
[REDACTED]	PARKING 05	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0306 - III - S.06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		24
[REDACTED]	PARKING 07/GLV BUREEL	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		110
[REDACTED] WATER	PARKING 13	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		6
[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] an	0004 - G - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MACHIELS-WOLF	11
[REDACTED]	0404 - IV - S.04	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		25
[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] van Geel	0109 - I - K.9	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[REDACTED]	0201 - II - S.01	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED] E	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 27 Van totaal 48
 Aandelen aanwezig 617 Van totaal 1000 Aandelen % 61.7%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

Datum: 28-11-2024 om 19:30

1	Benoeming voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 617 van 617 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voorzitter: ██████████
 Secretaris: Stejon vastgoedbeheer

2	Verslag rekencommissaris boekjaar 2023.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 617 van 617 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De afrekening werd nagekeken door rekencommissaris ██████████. Er zijn geen onregelmatigheden.

3	Bespreken en goedkeuren boekjaar 2023 [01/09/2023-31/08/2024], factuurlijst, afrekening, décharge aan de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en syndicus Stejon Vastgoedbeheer.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 617 van 617 **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 2023 met rekening courant, factuurlijst, budgettering boekjaar 2024 en balans ontvangen. De syndicus vraagt volledige décharge voor het financiële, juridische en technische beleid over boekjaar 2023. 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 2024.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 617 van 617 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Rekencommissaris BJ 2024: ██████████

5	Verkiezing raad van mede-eigendom boekjaar 2024.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 617 van 617 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voorzitter: ██████████
 Lid garageruimte: ██████████
 Lid verdieping voorraan: ██████████
 Lid achteraan: ██████████
 Lid eerste verdieping: ██████████ its
 Lid tweede verdieping: ██████████
 Lid derde verdieping: Joe ██████████
 Lid vierde verdieping: ██████████

Datum: 28-11-2024 om 19:30

Lid vijfde verdieping: [REDACTED]

6	Budgettering BJ 2024.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0	
Telling	617 van 617	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

7	Samenstelling werk-en reservekapitaal.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0	
Telling	617 van 617	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.
 Te betalen op rekening VME De Bay: BE31 3300 6066 3955

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 31/08/2024: geen reservekapitaal met uitzondering van het renovatiefonds van 219.000 euro (basisakte zonder garage en zonder gelijkvloers)

8	Evaluatie onderhoudscontracten, contracten en verzekeringscontract.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0	
Telling	617 van 617	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 - mandaat aan de RvME om van schoonmaakploeg te wijzigen. Vraag aan Group-F om te wijzigen van persoon die het afval buiten zet.
Reinigen matten : Textielreiniging Ideale
Schoonmaak garage: op afroep verantwoordelijke garageruimte. Group-F
Tuin : /
WATERVERZACHTER : /

Datum: 28-11-2024 om 19:30

Loodgieterij : MVS

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

Gas: Luminus

Elektriciteit : Luminus

Informatieverstrekking : CLOUD COMPUTER COMPANY

Risico-analyse lift: 2029

Elektriciteitskeuring: 2027 - uitgevoerd door RAKO keuringsattest nog te ontvangen.

Onderhoud ketels: 2025

Verwarmingsaudit: 2025

9 Renovatie + isolatie 4 gevels hoofgebouw. Stand van zaken.

Aanvat werkzaamheden maart 2025.

Periode uitvoering 6 à 8 weken.

Aannemer: Façadeconcept

Architect: Yves Marteaux

Offerte laten nakijken door de architect - geen brandbare isolatiematerialen gebruiken.
Mandaat aan de RVME om de eventuele meerprijs goed te keuren.

10 Bespreken verluchting/ventilatie individuele studio's.

Plaatsbezoek door de architect op woensdag 11 december om 9u30. Toegang vereist tot iedere studio van 1e tot 5e verdiep.

De eigenaars vragen om de datum te vervroegen naar woensdag 4 december om 9u30.

Voorstel laten uitwerken door de architect.

	<i>Akkoord</i>	<i>Niet akkrd</i>	<i>Onthouding</i>
11 Aangepaste verdelingswijze van de renovatiewerken voor parkeerplaatsen. a) meerkost steenstrips t.o.v. crepi (geen aandeel in de kosten voor de eigenaars van parkeerplaatsen. b) 50% bijdragen in de kosten van de balustrade.	617	0	0

Telling 617 van 617

Resultaat 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5

Besluit Aangenomen

Reeds goedgekeurde raming:
Crepì (basis volledige gebouw) 147.000 euro
Meerkosten steenstrips: 32.000 euro
Venstertabletten: 13.500 euro
Balustrade: 29.500 euro

Voorstel: parkeerruimte niet laten meedragen in de kosten balustrade en meerkosten steenstrips (46.750 euro). Deze kosten te laten verdelen over de aandelen van gelijkvloers / 1e tot 5e verdieping. Dit impliceert een meerkost voor deze eigenaars van 4 euro per aandeel.

12 Toelichting renovatie gasketel tweede tot vijfde verdieping (reeds uitgevoerd). De stalen van de steenstrips zijn beschikbaar in VME De Bay (koer).

13 Internet eerste verdieping. Stand van zaken.

Datum: 28-11-2024 om 19:30

Er werden verschillende aanpassingen gedaan. Het internet werd verzwaaard en er zijn internetpods geplaatst. Dit zorgt ervoor dat het internet gelijkmatiger verdeeld wordt over de gang.
Huurders mogen zelf geen routers plaatsen.
Het netwerk van VME De Bay - eerste verdieping: De Bay WW: Telenet2024

14	Aangevraagd agendapunt: Herverdeling van de aandelen (statuten) - volgens waarde-en nuttigheids criterium.	Akkoord 43	Niet akkrd 173	Onthouding 81
----	--	----------------------	--------------------------	-------------------------

Telling 43 van 216 **Resultaat** 19,9 % **Aandelen vereist** 100% **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: [Redacted]

Onthouding van: [Redacted]

Op de laatste raad van mede-eigendom werd er door een mede-eigenaar gevraagd voor een herberekening van de 1000 sten voor het volledige gebouw. Hij vindt dat er een onevenwicht is in de aandelen. Een parkeerplaats heeft volgens hem te veel aandelen in verhouding met een kamer op de eerste verdieping.

De procedure werd opgevraagd aan de notaris. Geen reactie ontvangen.

15	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.

Antwoord notaris 21.11.2024:
Uit nazicht van het ontwerp van de wijzigende basisakte is gebleken dat er nog enkele zaken (verslag architect ivm herverdeling 1.000sten; herformulering herverdeling aandeel voormalig G-bur in bepaalde bijzonder gemeenschappelijke kosten enz.) ontbreken teneinde dit ontwerp te kunnen finaliseren.

Ik stel voor dat de heer Vandeput een afspraak maakt in ons kantoor teneinde voormelde punten te bespreken en het akte-ontwerp verder op punt te stellen. Op die manier kan er op korte termijn een finale ontwerp-versie ter nazicht aan de mede-eigenaars worden bezorgd.

Op 12 december om 17u heeft [Redacted] een afspraak met de notaris om de ontbrekende stukken uit te klaren.

16	Verlenging mandaat syndicus één jaar.	Akkoord 617	Niet akkrd 0	Onthouding 0
		Telling 617 van 617	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Unaniem akkoord voor verlenging tot aan de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

17	Divers.
	-

18	Voorlezen en ondertekenen van de notulen.
----	---

Datum: 28-11-2024 om 19:30

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

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
-------	------	--------------