

De Bay

Tiensestraat 217
 3000 Leuven
 KBO: 0.823.731.720
 Bank: BE31 3300 6066 3955 BIC: BBRUBEBB



Syndicus

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.: 1/8

Datum: 22-05-2023 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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[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]	0004 - G - S.04	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12
[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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		12

Datum: 22-05-2023 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 type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	PARKING 12	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0407 - IV - S.07	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[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"/>		24
[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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		110
[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 checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		24
[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 type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	0109 - I - K.9	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
[REDACTED]	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 25 Van totaal 48
 Aandelen aanwezig 627 Van totaal 1000 Aandelen % 62.7%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

Datum: 22-05-2023 om 19:30

1	Benoeming voorzitter en secretaris van de algemene vergadering.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Voorzitter: [REDACTED]
Secretaris: [REDACTED]

2	Verslag rekencommissaris boekjaar 2021.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De boekhouding werd nagekeken door rekencommissaris [REDACTED]. Er werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

3	Bespreken en goedkeuren boekjaar 2021 [01/09/2021-31/08/2022], facturenlijst, afrekening, décharge aan de raad van mede-eigendom, de rekencommissaris en syndicus Stejon Vastgoedbeheer.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627 **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 2021 met rekening courant, facturenlijst, budgettering boekjaar 2022 en balans ontvangen. De syndicus vraagt volledige décharge voor het financiële, juridische en technische beleid over boekjaar 2021. De beslissing dient genomen te worden met volstreekte meerderheid van stemmen. Unaniem wordt er décharge gegeven aan de syndicus en raad van mede-eigendom.
Losmaken deur in de poort. De syndicus maakt de eigenaars erop attent dat ze steeds de deur dienen te sluiten.
De eigenaars vragen om het verbruik van de gemeenschappelijke delen na te kijken of er geen verlies op is.
Correctie afrekening:
a/ verdeelsleutel internet zonder achterbouw.
b/ factuur parlofonie zonder gelijkvloers.

4	Verkiezing rekencommissaris boekjaar 2022.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Rekencommissaris BJ 2022 [REDACTED]

5	Verkiezing raad van mede-eigendom boekjaar 2022.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

[REDACTED]

Datum: 22-05-2023 om 19:30

Voorzitter:
 Lid garageruimte
 Lid verdieping voorraan:
 Lid achteraan: Dominique
 Lid eerste verdieping:
 Lid tweede verdieping:
 Lid derde verdieping:
 Lid vierde verdieping:
 Lid vijfde verdieping:

6	Budgettering, samenstelling werk-en reservekapitaal.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		627	0	0
Telling	627 van 627	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Budgettering : Gewijzigd. 55.000 euro
Provisies : Gewijzigd. Maandelijks te betalen per bestendige opdracht (zonder betalingsuitnodiging).
 Gelijkvloers + eerste verdieping: 70 euro per kavel.
 2e tot 5e verdiep: 120 euro per kavel
 Te betalen op rekening VME De Bay: BE31 3300 6066 3955 - te betalen vanaf juni 2023.

Bij niet betaling mag het dossier overgemaakt worden aan een advocaat voor inning van de gelden. Alle kosten die hieruit vloeien - worden privaatief 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 31/08/2022: 15.009,89 euro (basisakte zonder garage en zonder gelijkvloers)

7	Evaluatie onderhoudscontracten, contracten en verzekeringscontract.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		627	0	0
Telling	627 van 627	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. Extra: maandelijks schoonmaken van het afvallokaal (ontsmettend). Koer tweemaandelijks schoonmaken.
Reinigen matten : Textielreiniging Ideale
Schoonmaak garage: op afroep verantwoordelijke garageruimte. Group-F
Tuin : /
Waterverzachter : /
Loodgieterij : MVS
Kleine klussen :

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

Datum: 22-05-2023 om 19:30

Informatieverstrekking : CLOUD COMPUTER COMPANY

Risico-analyse lift: 2029

Elektriciteitskeuring: 2022 - uitgevoerd door RAKO keuringsattest nog te ontvangen.

Onderhoud ketels: 2023 - vorige controle Vinci 12.11.2021

Verwarmingsaudit: 2023

8	Renovatie + isolatie 4 gevels hoofdgebouw. Bespreken en goedkeuren offerte.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		506	109	12

Telling 506 van 615 Resultaat 82,3 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Isoleren:

Een offerte werd opgemaakt door façadeconcept.

CREPI: 132.000 euro (raming)

Het betreft 4 gevels cfr uw opgave :

- Plaatsing steigers, vergunning ten laste van opdrachtgever
- Afschermen van alle niet te behandelen delen
- Aanbrengen van afsluitprofielen op ramen
- Aanbrengen van isolatie EPS 0,032 (ipv 0,035) - dikte 14 cm
- Pluggen met schotelpluggen van isolatie
- Aanbrengen van sokkel, hoek, -en stopprofielen pvc
- Aanbrengen van onderlaag Sto Levell duo met wapeningsvlies
- Aanbrengen van primer Sto Putzgrund
- Aanbrengen van siliconenharspleister Sto Silco, korrel 1,5 mm, kleur naar keuze
- Opkuis en afbraak steigers

Oppervlakte en prijzen :

Steigers : 994 m2 x 12/m2 = € 11.928,00 exclusief btw

Gevelisolatiesysteem : VH 773 m2 x 126/m2= € 112.518,00 exclusief btw

(openingen kleiner dan 2 m2 worden niet afgetrokken van totaal)

(dagkanten worden mee opgenomen in oppervlakte)

STEENSTRIPS Vandersanden - klasse I - verlijmd: 253.500 euro (raming)

inclusief stelling en isolatie

STEENSTRIPS Sto Cleyer B - 196.200 euro (raming)

inclusief stelling en isolatie

Met meerderheid akkoord voor het isoleren van de zijgevels en achtergevel met Crepi. De onderste strook van de achtergevel steenstrips (alternatief).

Er zal een voorstel uitgewerkt worden:

a/ voorgevel met crepi + onderste strook steenstrips (alternatief)

b/ voorgevel volledig steenstrips (alternatief).

Ventileren: Vermoedelijke situatie van het gebouw

Gelijkvloers: apart Sebastian Vandeput.

Eerste verdieping: Geen ventilatieschachten. Offerte MVS ontvangen in 2019.

Iedere eigenaar kan zich wenden tot bwuys@skynet. Hij zal een voorstel tot ventilatie van de eerste verdiep in samenspraak met de syndicus opmaken.

Tweede tot vijfde verdieping

- Luchttoevoer door buitengevel of door ventilatieroosters in het raam.

- Luchtafvoer in badkamer: iedere studio heeft zijn eigen ventilatiekoker. Privatief kan iedere eigenaar hier een mechanische afzuiging plaatsen. De wijze van verluchten zal mee besproken worden in de werkgroep en ter stemming voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering.

Datum: 22-05-2023 om 19:30

De syndicus zal de bouwplannen opvragen aan stad Leuven (indien deze beschikbaar zijn). Zoniet zal de syndicus de verluchtingskokers in kaart trachten te brengen met een camera-onderzoek. Hiervoor dient elke studio toegankelijk te zijn.

9	Indien akkoord vorig agendapunt - mandaat RvME voor goedkeuren offerte renovatiewerkzaamheden gevel.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	627 van 627	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

De syndicus zal een afspraak vastleggen samen met de werkgroep en façadeconcept - zodat de verschillende voorstellen (agendapunt 8) kunnen worden uitgewerkt

Wergroep:



Nadien zal de syndicus een bijzondere algemene vergadering organiseren.

Navragen premie isolatie.

10	Plaatsing zonnepanelen gemeenschappelijke delen.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	627 van 627	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Premie maximaal 750 euro.
Wordt niet uitgevoerd. Zal opnieuw na renovatie van de gevel en verwarmingsketel opgenomen worden op de AV.

11	Aanpassing hellingsgraad inrit parkings.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	627 van 627	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Foto's worden uitgedeeld op de vergadering.
Het voorstel is om de bovenste twee steden af te slijpen - zodat de uitsteeksels minder zijn. Mogelijks is het probleem hiermee opgelost.
Deze werken zullen in regie uitgevoerd worden.
Indien dit hiermee niet opgelost is - zal dit agendapunt hernomen worden op de volgende algemene vergadering.

12	Uitbreiding fietsenstalling	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
Telling	627 van 627	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 2/3
				Besluit Aangenomen

Huidige situatie laten zoals het op heden is.

Datum: 22-05-2023 om 19:30

13	Verlenging mandaat syndicus tot aan volgende AV 24 oktober 2023.	Akkoord 627	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-----------	--	-----------------------	------------------------	------------------------

Telling 627 van 627**Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1**Besluit** Aangenomen

Laatste 15 dagen van oktober. Richtdatum 24 oktober 2023

14 Divers.

Enkele eigenaars ondervinden geurhinder in hun studio's. Vermoedelijk komt dit doordat enkele eigenaars hun damkap hebben aangekoppeld op het verluchtungskanaal. Het is alleen toegelaten om een damkap te plaatsen met koolstoffilters.

De syndicus zal de nota van huisvuilverwerking meesturen met het verslag van de algemene vergadering.

15 Voorlezen en ondertekenen van de notulen.

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

Datum: 22-05-2023 om 19:30

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

Handtekening

24 mei 2023



A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.