

**Vereniging van mede-eigenaars
van de Residentie "Hungaria"
Vaartkom 29-35 – 3000 Leuven
Ond. Nr. 0655.727.522****"HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING"****DATUM EN UUR:** Dinsdag 17 mei 2022, start vergadering om 19u15**LOCATIE:** Vergaderzaal Hotel Park Inn, Martelarenlaan 36, 3010 Leuven**Verslag****1. Verwelkoming en optekenen van de aanwezigen en vertegenwoordigde aandelen**

De voorzitter en syndicus verwelkomen de aanwezige eigenaars en danken hen voor hun aanwezigheid en hopen een aangename en doeltreffende vergadering te kunnen houden. De vergadering wordt geopend om 19u15 en de aanwezigheden worden vastgelegd, genoteerd en meegedeeld. Alle aanwezige eigenaars hebben de aanwezigheidslijst ondertekend en eventuele volmacht formulieren overhandigd. Er wordt genoteerd dat 53/141 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn (37,59%) en daarbij 52.511/100.000 sten van de aandelen vertegenwoordigd zijn (52,51%). Er werden volmachten ontvangen. Er wordt genoteerd dat geen enkele eigenaar meer dan 3 volmachten heeft overhandigd, of indien er meer volmachten werden ontvangen per eigenaar, deze daarbij niet meer dan 10% van de totale aandelen vertegenwoordigd, samen met de bezorgde volmacht(en).

Als voorafgaande opmerking stelt Kaat Ségal (KS), medewerker van BVM Beheer - De Syndicus, syndicus van de residentie, het volgende:

- Voor de agendapunten waarover dient gestemd te worden wordt de beslissing in het verslag opgenomen. Op de stemformulieren staat achter elk te stemmen punt het overeenstemmende agendapunt tussen haakjes vermeld.
- De uitslag van de stemrondes, de respectievelijke stemresultaten, worden als bijlage toegevoegd en maken zodoende deel uit van dit verslag. De wet voorziet daarbij dat ook de namen van de tegenstemmende en onthoudende mede-eigenaars dienen genoteerd te worden.
- Dit verslag wordt na ondertekening door de syndicus genoteerd.
- Dit betreft een hernieuwde algemene vergadering daar op de statutaire algemene vergadering die georganiseerd werd op 19 april 2022 niet voldaan werd aan de aanwezigheidsvereisten. Deze vergadering kan plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde aandelen.

2. Keuze en aanstelling mandatarissen van de algemene vergadering (stemming +1/2^{de})**a. Voorzitter**

KS stelt dat er bij elke AV opnieuw een voorzitter moet verkozen worden.

Dhr. Thielemans stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Beslissing: goedgekeurd

de SYNDICÛS

b. Secretaris

KS licht de taken en verantwoordelijkheden van de secretaris toe en stelt dat er bij elke AV telkens opnieuw een secretaris moet verkozen worden. De syndicus mag deze taak op zich nemen bij wet, gezien hij de nodige uitrusting daarvoor ter beschikking heeft. KS stelt de syndicus als kandidaat voor deze taak.

Beslissing: goedgekeurd

3. Toelichting boekhouding boekjaar met afsluitdatum 31/08/2020

a. Overzicht inkomsten en uitgaven, balansposten

Alle mede-eigenaars hebben naast hun individuele afrekening ook het detailoverzicht van onkosten en opbrengsten 2019-2020 ontvangen, alsook de balans per 31/08/2020 en het begrotingsvoorstel 2020-2021.

Kostenoverzicht

De gemeenschappelijke kosten van het afgelopen boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 bedroegen € 135.771,23. Dit betreft het eerste volledige boekjaar voor VME I Love Hungaria.

Voornaamste balansposten per 31/08/2020:

- Permanent werkkapitaal: € 55.000,00
- Opstaande vorderingen / (schulden) eigenaars: € 80.381,79
- Openstaande vordering leveranciers: € 15.520,93
- Stand zichtrekening: € 42.348,96
- Reservekapitaal: € 15.782,00

b. Verslag van de commissaris van de rekeningen

In voorbereiding tot deze vergadering werd de volledige boekhouding met de daarbij horende stukken overgemaakt aan de rekencommissaris. De heer Jespers licht de AV in betreffende zijn bevindingen. De commissaris stelt dat er geen onregelmatigheden werden gevonden en de rekeningen correct werden bijgehouden en verwerkt door de syndicus. De syndicus stelt zich ter beschikking voor de bijkomende vragen en geeft nadere toelichting op de gestelde vragen.

c. Goedkeuring van de rekeningen (stemming +1/2^{de})

De voorzitter vraagt te stemmen voor goedkeuring van de rekeningen met afsluitdatum 31/08/2020.

Beslissing: goedgekeurd

4. Toelichting boekhouding boekjaar met afsluitdatum 31/08/2021

a. Overzicht inkomsten en uitgaven, balansposten

Alle mede-eigenaars hebben naast hun individuele afrekening ook het detailoverzicht van onkosten en opbrengsten 2020-2021 ontvangen, alsook de balans per 31/08/2021 en het begrotingsvoorstel 2021-2022.

de SYNDICÛS

Kostenoverzicht

De gemeenschappelijke kosten van het afgelopen boekjaar 01/09/2020 - 31/08/2021 bedroegen € 142.972,00. Voor het vorige boekjaar 01/09/2019 - 31/08/2020 bedroeg dit € 135.771,23.

2019-2020	2020-2021
€ 135.771,23	€ 142.972,00

Voornaamste balansposten per 31/08/2021:

- Permanent werkkapitaal: € 55.000,36
- Opstaande vorderingen / (schulden) eigenaars: € 39.477,40
- Openstaande vordering leveranciers: € 12.326,52
- Stand zichtrekening: € 100.278,48
- Reservekapitaal: € 15.782,00

b. Verslag van de commissaris van de rekeningen

In voorbereiding tot deze vergadering werd de volledige boekhouding met de daarbij horende stukken overgemaakt aan de rekencommissaris. De heer Jespers licht de AV in betreffende zijn bevindingen. De commissaris stelt dat er geen onregelmatigheden werden gevonden en de rekeningen correct werden bijgehouden en verwerkt door de syndicus. De syndicus stelt zich ter beschikking voor de bijkomende vragen en geeft nadere toelichting op de gestelde vragen.

c. Goedkeuring van de rekeningen (stemming +1/2^{de})

De voorzitter vraagt te stemmen voor goedkeuring van de rekeningen met afsluitdatum 31/08/2021.

Beslissing: goedgekeurd

5. Evaluatie reguliere diensten en leveringen aan de residentie

- Engie

Er werd een contract gesloten bij Engie gezien zij nog steeds de voordeligste op de markt bleken te zijn. De syndicus voert op regelmatige basis een prijsstudie uit om zeker te zijn dat de VME de goedkoopste prijs toekomt. Onlangs mocht de syndicus een nieuw contract ondertekenen bij Engie, lopende van 30/06/2022 voor een periode van 3 jaar. Deze tarieven zouden volgens de ontvangen informatie nog voordeliger zijn dan de reeds bekomen tarieven.

- De Watergroep

Levering van stadwater aan de residentie (monopolie). Geen klachten over de levering noch facturatie.

de SYNDICÛS

- Het Poetsteam
Deze firma vervangt de firma VDV Cleaning die in het begin instond voor het onderhoud van de residentie. Sinds de overschakeling werden geen klachten meer ontvangen omtrent levering of facturatie.
- Argina/Kingspan
Staan in voor de brandmeldcentrale en zullen deze ook herstellen naar aanleiding van de brand. Geen klachten over de levering noch facturatie.
- Orona/Coopman
Staan in voor het onderhoud van de liften. De vergadering stelt niet tevreden te zijn omtrent het onderhoud van de liften, zo zou de digitale nummertelling niet kloppen die wordt afgebeeld boven de liften waardoor deze een foutief beeld geven van de verdieping waarop de lift zich bevindt. De interventietijden zouden ook te lang duren wanneer een interventie aangevraagd wordt.
- ZZED
Staan in voor het onderhoud van de mindervalidenliften. Geen klachten over de levering noch facturatie.
- IBIC
Staan in voor het groenonderhoud op het binnenplein. De boompjes die kapot waren, werden vervangen, maar na het verloop van de tijd zijn deze eveneens weer kapot, waardoor zich lege gaten bevinden in de bloembakken. Er staan eveneens een zestal plantenbakken onder een afdak waardoor deze geen water krijgen. Hiervoor dient een oplossing gevonden te worden daar er eveneens geen watertoevoer aanwezig is. Ook wordt opgemerkt dat de aarde waarin de boompjes staan van slechte kwaliteit zijn.
- Geze
Staan in voor het onderhoud aan de toegang tot de fietsenstalling. Geen klachten over de levering noch facturatie.
- UPS/Eton
Staan in voor het onderhoud van de noodstroom die voorzien wordt. Geen klachten over de levering noch facturatie.
- Verheyden Technics
Staan in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke stookinstallatie van de studio's.
- Proximus
Staan in voor de doorschakeling van noodmeldingen in de lift. Geen klachten over de

de SYNDICÛS

levering noch facturatie.

- Induver
De verzekeringsmakelaar van de residentie. Geen klachten over de levering noch facturatie.

6. Kwijtingen (stemming +1/2^{de})

- a. Raad van mede-eigendom
De afgevaardigde van de syndicus vraagt kwijting voor de raad van mede-eigendom voor de afgelopen periode.
Beslissing: goedgekeurd
- b. Commissaris van de rekeningen
De afgevaardigde van de syndicus vraagt kwijting voor de controle van de jaarafrekeningen voor de boekjaren 2019-2020 en 2020-2021.
Beslissing: goedgekeurd
- c. Syndicus
De afgevaardigde van de syndicus vraagt kwijting voor het beheer van de afgelopen periode.
Beslissing: niet goedgekeurd

7. Keuze en aanstelling (stemming +1/2^{de})

- a. Raad van mede-eigendom (stemming +1/2^{de})
De huidige raadsleden, zijnde de heren Thielemans, Smeets, De Pril, Vandersmisse en Van Den Genachte (gevolmachtigde voor firma Nv. Intoe) alsook mevrouw Daele stellen zich opnieuw kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom. Mevrouwen Bosmans, Vangrunderbeeck en Jansen stellen zichzelf kandidaat om eveneens te zetelen in de raad. Hierbij wenst de heer Thielemans tevens opnieuw het voorzitterschap op te nemen.
De heer Van Den Genachte is niet aanwezig op de vergadering. Men gaat er van uit dat hij zijn kandidatuur wenst te verlengen. Wenst hij dat echter niet, volstaat het dit te laten weten aan de syndicus en dan zal hij geschrapt worden.
 - i. Financieel/ander mandaat (stemming 2/3^{de})
De betekenis van het mandaat aan de raad van mede-eigendom wordt toegelicht aan de RvME. Dit mandaat wordt vastgelegd op € 5.000,00, waarover zonder overleg aankopen of contracten kunnen besteld worden.
Beslissing: goedgekeurd

de SYNDICÛS

b. Commissaris van de rekeningen (stemming +1/2^{de})

Gezien deze functie elk jaar dient gekozen te worden, wordt er rondvraag naar kandidaten gedaan. De afgevaardigde van de syndicus licht kort de taken en verantwoordelijkheden toe van de commissaris de commissaris van rekeningen. De heer Jespers stelt zich opnieuw kandidaat.

Beslissing: goedgekeurd

c. Syndicus + volmacht voorzitter ondertekening contract (stemming +1/2^{de})

Het huidige contract van BVM Beheer en Vastgoedmakelaar vervalt bij deze vergadering. De afgevaardigde van de syndicus stelt dat BVM Beheer – De Syndicus wenst verder te werken onder volgende voorwaarden en stelt zichzelf voor als kandidaat syndicus van de residentie en geeft verdere toelichting hieromtrent. Het prijsvoorstel voor het ereloon beheer is € 29.750,00 op jaarbasis, onder dezelfde voorwaarden als het huidige contract. Er wordt een contract voorgesteld dat loopt tot de algemene vergadering van november 2022. De vergadering stelt BMV Beheer – De Syndicus voor als syndicus van de residentie en aanvaardt daarbij de toegelichte voorwaarden. De voorzitter van de vergadering ontvangt het mandaat om het beheercontract met de syndicus te ondertekenen.

Beslissing: niet goedgekeurd, Syncura wordt aangesteld als syndicus van de residentie.

Opmerkingen tijdens de vergadering:

- De syndicus zal een schrijven richten aan de eigenaars betreffende de (privatieve) procedure naar de energieleverancier toe om de meters om te zetten of om de meterstanden door te geven van de meters die mede afgebrand zijn op 12 mei 2021.
- De eigenaars die verhuren, vragen naar een opsplitsing van de huurderskosten in hun afrekening.
- Verhuizen via de mindervalidenliften is ten strengste verboden. Deze mogen slechts gebruikt worden door de hiervoor bestemde doelgroep.
- De vergadering stelt meer transparantie te willen naar de werking en activiteiten van de RvME.
- De duivenproblematiek wordt aangehaald. De syndicus zal de nodige stappen nemen om hiervoor een oplossing te vinden. Eventueel wordt dit mee opgenomen in de oplevering.

De vergadering wordt beëindigd om 21u45.

Het verslag van deze vergadering bevat 10 pagina's. De syndicus zal een kopie van dit ondertekende verslag bezorgen aan alle eigenaars binnen de wettelijk voorziene termijn van één maand.

de SYNDICUS

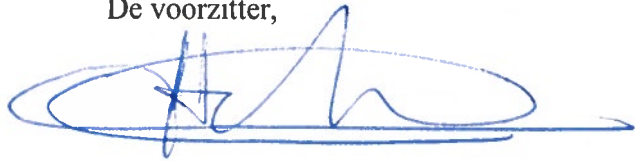
De secretaris,
Kaat Ségal
Medewerker van
BVM Beheer - De Syndicus



Annelies Van Praet
Zaakvoerder De Syndicus
Erkend vastgoedmakelaar (BIV 508421)






De voorzitter,



De nog aanwezige eigenaar(s)

Stemmingspunten

- **1: (ag. 2a) Aanstelling voorzitter**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(51221)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (1290): Breemans - Breemans Jolien - Schouteden : 528, Verhoeven Dries : 762
 - Blanco: (0)
- **2: (ag. 2b) Aanstelling secretaris**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(51749)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762
 - Blanco: (0)
- **3: (ag. 3c) Goedkeuring boekjaar 2019-2020**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(50869)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (1642): De Simone - Puglisi Danilo & Antonella : 880, Verhoeven Dries : 762
 - Blanco: (0)
- **4: (ag. 4c) Goedkeuring boekjaar 2020-2021**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **98,69%**(51073)
 - Nee: **1,31%**(676): Arreola Adalid - Turcott Garcidueñas Sergio & Alejandra : 676
 - Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762
 - Blanco: (0)
- **5: (ag. 6a) Kwijting RvME**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **93,84%**(48563)
 - Nee: **6,16%**(3186): Apers Linda : 375, Bergen Francis : 698, Breemans - Breemans Jolien - Schouteden : 528, Freshnote : 332, Kumpen - Nijs Frank - Heidi : 608, W.A. Duits Beheer : 645
 - Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762
 - Blanco: (0)
- **6: (ag. 6b) Kwijting commissaris van de rekeningen**
Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **92,82%**(48034)
 - Nee: **7,18%**(3715): Apers Linda : 375, Bergen Francis : 698, Breemans - Breemans Jolien - Schouteden : 528, Cockx - Verlaak : 449, Kumpen - Nijs Frank - Heidi : 608, Santos De Jesus Thomas : 412, W.A. Duits Beheer : 645
 - Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762

de SYNDICÛS

Blanco: (0)

7: (ag. 6c) Kwijting syndicus

Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **4,43%**(2292)
- Nee: **95,57%**(49457): Apers Linda : 375, Arreola Adalid - Turcott Garcidueñas Sergio & Alejandra : 676, Bergen Francis : 698, Bogemans Sandra : 811, Bosmans Sara : 488, Breemans - Breemans Jolien - Schouteden : 528, Brittom : 1807, Buysse - Katicic : 492, Cockx - Verlaak : 449, Daele Carla : 332, De Simone - Puglisi Danilo & Antonella : 880, Demoitié Rudi : 761, Demuyck Luc : 277, Derynck - De Sutter Matthieu - Machteld : 763, Drees Tine : 304, Dumont - Gilbert Patrick & Maria : 332, Freshnote : 332, Geert Wellens / Recova bvba : 774, Hager Sophie : 498, Hendrix Jeroen : 332, I Love Hungaria : 15891, Jansen - Jansen Rita & Ingrid : 1276, Jespers - Abts Ward : 528, Kumpen - Nijs Frank - Heidi : 608, Lamaire - Van Parys : 1230, Matthyss Marie : 940, Merckx - Devos Joris - Kathleen : 2290, Net-Consult bvba Ausloos-Winant : 381, Nijs - Puyneers Carlo - Prisca : 744, Nuyens Kristin : 1143, Santos De Jesus Thomas : 412, Shirshova Anastasia : 332, Sierens Joke : 412, Smeets - Renders Erik - Annie : 744, Smets - Vangrunderbeeck Michaël - Karin : 822, Smeulders - Van Den Daele Ward - Kristin : 277, Stilman Wouter : 286, Thielemans - Delcommune John - Sandra : 1405, Tuerlinckx Pierre : 1144, Van Cutsem - Delespesse : 713, Van Dael - Philippart Karel - Marleen : 332, Van Hellemont Karen : 670, Vandereet Christophe : 341, Vandersmissen Johan : 572, Vanuytsel - Dreesen Tim - Erwin : 922, Vercruyssen - Aerts Isabelle - Alex : 818, Verhaert Griet : 492, W.A. Duits Beheer : 645, Warlop - Van Geet Luk en Isabelle : 892, Weynants Sabine : 286
- Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762
- Blanco: (0)

8: (ag. 7a) Aanstelling RvME

Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **97,55%**(48996)
- Nee: **2,45%**(1229): Logistiek Peeters - Van Leeuw cvba : 1229
- Onthouding: (2286): Net-Consult bvba Ausloos-Winant : 381, Nuyens Kristin : 1143, Verhoeven Dries : 762
- Blanco: (0)

9: (ag. 7I) Financieel/ander mandaat RvME

Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN

Vereiste meerderheid: 2/3 + 1

Resultaten:

- Ja: **95,44%**(47933)
- Nee: **4,56%**(2292): Bedrooms bvba : 1063, Logistiek Peeters - Van Leeuw cvba : 1229
- Onthouding: (2286): Net-Consult bvba Ausloos-Winant : 381, Nuyens Kristin : 1143, Verhoeven Dries : 762
- Blanco: (0)

10: (ag. 7b) Aanstelling commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **97,88%**(49162)
- Nee: **2,12%**(1063): Bedrooms bvba : 1063
- Onthouding: (2286): Net-Consult bvba Ausloos-Winant : 381, Nuyens Kristin : 1143, Verhoeven Dries : 762
- Blanco: (0)

11: (ag. 7c) Aanstelling syndicus + mandaat voorz. ondert. contr.

Verdeelsleutel: ALG - ALGEMEEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(51749): Apers Linda : 375, Arreola Adalid - Turcott Garcidueñas Sergio & Alejandra : 676, Bedrooms bvba : 1063, Bergen Francis : 698, Bogemans Sandra : 811, Bosmans Sara : 488, Breemans - Breemans Jolien - Schouteden : 528, Brittom : 1807, Buysse - Katicic : 492, Cockx - Verlaak : 449, Daele Carla : 332, De Simone - Puglisi Danilo & Antonella : 880, Demoitie Rudi : 761, Demuyneck Luc : 277, Derynck - De Sutter Matthieu - Machteld : 763, Drees Tine : 304, Dumont - Gilbert Patrick & Maria : 332, Freshnote : 332, Geert Wellens / Recova bvba : 774, Hager Sophie : 498, Hendrix Jeroen : 332, I Love Hungaria : 15891, Jansen - Jansen Rita & Ingrid : 1276, Jespers - Abts Ward : 528, Kumpen - Nijs Frank - Heidi : 608, Lamaire - Van Parys : 1230, Logistiek Peeters - Van Leeuw cvba : 1229, Matthys Marie : 940, Merckx - Devos Joris - Kathleen : 2290, Net-Consult bvba Ausloos-Winant : 381, Nijs - Puyneers Carlo - Prisca : 744, Nuyens Kristin : 1143, Santos De Jesus Thomas : 412, Shirshova Anastasia : 332, Sierens Joke : 412, Smeets - Renders Erik - Annie : 744, Smets - Vangrunderbeeck Michaël - Karin : 822, Smeulders - Van Den Daele Ward - Kristin : 277, Stilman Wouter : 286, Thielemans - Delcommune John - Sandra : 1405, Tuerlinckx Pierre : 1144, Van Cutsem - Delespesse : 713, Van Dael - Philippart Karel - Marleen : 332, Van Hellefont Karen : 670, Vandereet Christophe : 341, Vandersmissen Johan : 572, Vanuytsel - Dreesen Tim - Erwin : 922, Verduyssen - Aerts Isabelle - Alex : 818, Verhaert Griet : 492, W.A. Duits Beheer : 645, Warlop - Van Geet Luk en Isabelle : 892, Weynants Sabine : 286
- Onthouding: (762): Verhoeven Dries : 762
- Blanco: (0)

