



BV KEY-TEL
HOLSBEEKSESTEENWEG, 133
3010 LEUVEN
TEL. 016/441670
info@keytel.be
BIV-nr.: 501343

GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 03/09/2025 OM 19:00

0140 - BRUSSESESTRAAT 214 V.M.E. (0865.040.357)
BRUSSESESTRAAT , 214
3000 LEUVEN

Adres van de vergadering: 't Paviljoentje
Diestsesteenweg, 300
3010 Kessel-Lo

Verslag

Op uitnodiging van de syndicus, BV KEY-TEL, kwamen de mede-eigenaars van het bovenvermelde gebouw samen voor de Gewone Algemene vergadering.

7 mede-eigenaars op 11 goed voor in totaal 681 / 1 000 quotiteiten zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd zoals blijkt uit het aanwezigheidsblad.

De zitting wordt geopend om 19:00 na ondertekening van het aanwezigheidsblad.

Zijn aanwezig of vertegenwoordigd:

- **C1752 - Mevr. CINQUEGRANI Liliane** vertegenwoordiger 109 / 1 000 quotiteiten
- **C1753 - Dhr. en Mevr. VERHAEGHE - DECLERCK Hugo & Kristien** vertegenwoordiger 218 / 1 000 quotiteiten
- **C1754 - Dhr. en Mevr. TIELEMANS - GOOSSENS - TIELEMANS Luc & Gisèle & Caroline** vertegenwoordiger 95 / 1 000 quotiteiten
- **C1756 - Dhr. en Mevr. VAN STEENKISTE - DUBRON** vertegenwoordiger 101 / 1 000 quotiteiten
- **C2131 - DENC BVBA** vertegenwoordiger 116 / 1 000 quotiteiten
- **C2333 - Dhr. en Mevr. TIELEMANS - GOOSSENS Luc & Gisèle** vertegenwoordiger 14 / 1 000 quotiteiten
- **C6076 - Dhr. VAN CAUTEREN Paul** vertegenwoordiger 28 / 1 000 quotiteiten

Zijn noch aanwezig of vertegenwoordigd:

- **C1755 - Dhr. VERVLOESSEM Jeroen** vertegenwoordiger 87 / 1 000 quotiteiten
- **C2649 - Dhr. THIRION & PARTNERS** vertegenwoordiger 109 / 1 000 quotiteiten
- **C3465 - Dhr. en Mevr. KARKI - CAMI Rajendra & Wendy** vertegenwoordiger 14 / 1 000 quotiteiten
- **C4725 - ADITURO BV** vertegenwoordiger 109 / 1 000 quotiteiten

LIJST MET BESLUITEN

1. AANSTELLING VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE VERGADERING.

Dhr. Van Steenkiste wordt voorgesteld als voorzitter.

Annabelle Dupont (Key-Tel bv) notuleert.

Absolute meerderheid	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

2. BESPREKING EN GOEDKEURING BOEKHOUDING BOEKJAAR 2024.

De individuele afrekening werd samen met de gedetailleerde onkostenlijst aan de eigenaars bezorgd. De boekhouding werd nagekeken door de commissarissen van de rekeningen.

Bij nazicht van de betalingen zou er een betaling aan Liften Min gebeurd zijn in december 2024. Factuur hiervan zit niet in de boekhouding. Er wordt gevraagd dit na te kijken.

Als uitzonderlijke kost noteren we de veelvuldige vervanging van rookmelders gemene delen en de herstelling aan de CV-installatie.

Na overlopen van de onkosten wordt de boekhouding boekjaar 2024 ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering.

Absolute meerderheid	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

3. VERLENEN KWIJTING AAN SYNDICUS EN COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN BOEKJAAR 2024.

Absolute meerderheid	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

4. BESPREKING EN GOEDKEURING BUDGET BOEKJAAR 2025.

- uitgaven 2024: 22.898,45 EUR
- budget 2025: 25.600 EUR (incl. 3.500 EUR)
- vast werkingskapitaal: 5.000 EUR
- opgevraagde provisies 2024: 25.000 EUR

Het budget wordt overlopen en ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering. Er wordt voorgesteld om de huidige provisies te behouden voor boekjaar 2025.

Absolute meerderheid	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

5. AANVULLING RESERVEFONDS: VOORSTEL AANVULLING MET WETTELIJKE MINIMUM 5% VOORGESTELD BUDGET.

Stand reservefonds 31/12/2024: 9.400 EUR

Er wordt voorgesteld om de huidige aanvulling van 1.200 EUR te behouden. Bij akkoord wordt het reservefonds opgevraagd via de afrekening.

Majorite des 1/5	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

6. AANSTELLING COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.

Mevr. Declerck en Mr. Verhaegen worden voorgesteld als commissarissen van de rekeningen.

Absolute meerderheid	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

7. ONDERHOUDSCONTRACTEN: POETS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN - VOORSTEL WIJZIGEN FREQUENTIE WEKELIJKS NAAR TWEE-WEKELIJKS ONDERHOUD.

De huidige onderhoudsfirma is G.R.G. De kostprijs voor de wekelijkse poets bedraagt 81,32 EUR. Voorstel voor de poets op 2-wekelijkse basis bedraagt 90,75 EUR per poetsbeurt.

Totale kost per jaar poets (volgens cijfers boekjaar 2024 en offerte 03/09/2025 2-wekelijkse poets):

- poets 2024 (wekelijkse frequentie): 3.903,36 EUR
- poets 2-wekelijkse frequentie: 2.178 EUR

* alle prijzen zijn inclusief 21% btw

De kostprijs en de poets wordt besproken wanneer het wijzigen van de frequentie (2-wekelijks) ter goedkeuring wordt voorgelegd. De eigenaars vragen om de poetsdag te houden op maandag of dinsdag.

Meerderheid van 2/3	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

8. VOORSTEL EENMALIGE REINIGING GARAGE.

Dit voorstel wordt samen besproken met het herschilderen van de lijnen.

De kost voor het reinigen van de garage wordt verdeeld volgens de algemene verdeelsleutels (garages delen ook mee volgens hun aandeel in de poets van de gemeenschappelijke delen).

De kost voor het herschilderen van de lijnen is enkel voor de parkings (verdeelsleutel 3: parkings).

Het reinigen van de garage zal gelijk gebeuren met het herschilderen van de lijnen. Hierdoor zal er twee dagen geen toegang zijn tot de parkeergarage. Om de lijnen deftig te kunnen schilderen dient de garage eerst machinaal te worden gereinigd. Het herschilderen van de parkeerlijnen kan dus enkel ter goedkeuring worden voorgelegd indien dit punt wordt goedgekeurd.

Kostprijs éénmalige reiniging: 435,60 EUR (incl. btw - offerte G.R.G.).

De reiniging van de garage wordt besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de eigenaars.

Meerderheid van 2/3	Ja	681	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	681	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

9. VOORSTEL HERSCHILDEREN PARKEERLIJNEN.

Zie info onder punt 9

Kostprijs: 1.886,80 EUR (incl. btw - offerte Immopaint) - 171,53 EUR per staanplaats.

Na bespreking wordt dit punt ter goedkeuring voorgelegd aan de vergadering.

Meerderheid van 2/3	Ja	8	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	8	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

10. VOORSTELLEN VERVANGEN BRIEVENBUSGEHEEL.

De offerte van Van Eyck wordt overhandigd aan de eigenaars. Het betreft de volledige vervanging van het brievenbusgeheel (volgens de normen van Bpost - werd geverifieerd na de vergadering bij Van Eyck) ten bedrage van 2.815,64 EUR (312,85 EUR / app).

Na bespreking wordt de offerte van Van Eyck voorgelegd aan de vergadering ter goedkeuring. Bij akkoord wordt de kost via het reservefonds betaald.

Meerderheid van 2/3	Ja	6	100,00 %
	Neen	0	0,00 %
	Stemmen	6	-
	Onthoudingen	0	-
Neen			
Onthouding			

Als gevolg waarvan dit besluit wordt aanvaard.

11. DIVERSEN.

- afval garage (matras, oude fietsen,...) - mededeling bewoners
- roosters en afvoerputjes garage laten nakijken
- nazicht dak garages (kant auto's)

Aangezien niemand het woord vraagt, wordt de zitting opgeheven om 20:15.