

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal gebouw E

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.648.246

HENDRICKX - LERSBERGHE PETER
Turfbeemd 24
2800 MECHELEN

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSdag 27 SEPTEMBER 2016 OM 19:00

De vergadering vond plaats in Parkhotel Montreal, Duivenstraat 56 te 2800 Mechelen.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Kwotiteiten
0.12, 0.13, 0.11, 0.14, 0.10	Willemen General Contractor	1 075
0.15	Hendrickx - Lersberghe Peter	212
0.9	Ghys - Vandeven	204
1.10	Heylen Steven	217
1.11	Van der Auwera Marie-Louise	211
1.12	De Saeger - Le Sage Denise	238
1.13	Moens - De Smet	235
1.15	Van Geesbergen Patrick	204
1.16	Beirinckx Peter	224
1.9	Leunen Lutgart	198
2.5	Deforche Olivier	224
2.6	Nys - D'Haese Wim	234
2.7	Schreurs Robin	227
2.8	Caluwaerts - Kluppels Jef	219
Totaal aanwezig		3922
<u>Vertegenwoordigd</u>		
1.14	Pissens Cathérine	215
Totaal vertegenwoordigd		215
Totaal der stemmen die beslisten		4137

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 15 van de 15 eigenaars met in totaal 4137 van de 4137 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering kan geldig beslissen over de punten van de agenda.

2 Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Als voorzitter van deze vergadering wordt verkozen: Jef Caluwaerts

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

3 Aanstellen secretaris, stemmentellers, bijzitters van de algemene vergadering

Als secretaris wordt de syndicus voorgesteld zodat na de algemene vergadering een verslag kan worden gemaakt en getekend door de voorzitter en de nog aanwezige eigenaars.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

4 Oprichting Raad van Mede-eigendom: samenstelling, taakomschrijving

Het oprichten van een raad van mede eigendom is verplicht voor VME's met meer dan 20 appartementen.

- Bevestiging aantal leden
- Voorstelling kandidaten
- Stemming en benoeming van leden

Het oprichten van een raad van mede eigendom is verplicht voor VME's met meer dan 20 appartementen.

In de VME Guldendal complex dient er verplicht een raad van mede eigendom te worden opgericht.

De eigenaars beslissen dat de raad van mede-eigendom zal bestaan uit 2 eigenaars van blok D en 2 eigenaars van blok E.

De volgende eigenaars stellen zich kandidaat en stellen zich voor aan de mede eigenaars.

- Jef Caluwaerts
- Bart Ghys

De aanwezige eigenaars beslissen unaniem om als eerste taak van de raad van mede eigendom het contract te ondertekenen met de syndicus.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

5 Benoeming syndicus - syndicus vergoeding - contract syndicus

Het contract van Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt besproken en aangegaan voor een periode van 3 jaar vanaf heden. Het contract is opzegbaar zonder opzegvergoeding.

De handtekening bevoegdheid op de rekening van de vereniging van mede eigenaars rust op de bestuurders van Hevo vastgoed cvba John en Wendy Hendrickx.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

6 Mandaat aan Raad van Mede-eigendom voor tekenen syndicuscontract

De RVME krijgt het mandaat voor het ondertekenen van het syndicuscontract.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

7 Mandaat aan Raad van Mede-eigendom voor tekenen verslag voorlopige en definitieve oplevering gemene delen

De RVME krijgt een mandaat voor het ondertekenen van het verslag van de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

8 Voorlopige oplevering gemene delen: benoeming expert ter ondersteuning van Raad van Mede-eigendom

De RVME krijgt een mandaat om een expert aan te stellen om de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen te begeleiden.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

9 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Het benoemen van de commissaris van de rekening is wettelijk verplicht.

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaandelijk aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars.

Om zijn controle effectief uit te voeren zal de commissaris een afspraak maken met de syndicus tijdens de kantooruren om alle stukken in te kijken en eventueel de nodige verduidelijkingen te vragen.

Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en eventueel schriftelijk verslag uitbrengen van zijn bevindingen.

Tot commissaris van de rekeningen wordt aangesteld: Caluwaerts Jef

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

10 Bepaling boekjaar

De syndicus stelt voor dat het boekjaar jaarlijks loopt van 1/8 tot 31/7.

Het eerste boekjaar loopt van 27/9 tot 31/7.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

11 Vaststelling 14-daagse periode waarbinnen Statutaire Algemene Vergadering moet plaatsvinden

De periode waarin de algemene vergadering jaarlijks wordt gehouden ligt tussen 15/10 en 31/10.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

12 Bespreking procedure fondsofopvraging

De syndicus overloopt met de eigenaars het voorgestelde jaarbudget (zie bijlage)

Het budget is opgesteld op basis van reële offertes en kosteninschatting met vergelijkingspunten in andere gebouwen in beheer.

De totale kosten van VME Guldendal Complex, gebouw D, gebouw E en kelderverdieping worden ongeveer geschat op 50.923 euro in zijn totaliteit.

Om de kosten voor de gewone werking in het gebouw te kunnen betalen zal de syndicus het nodige werkkapitaal opvragen op basis van kwartaalopvragingen.

Deze opvraging zal dus worden opgestuurd op datum van 1/11 , 1/2, 1/5, 1/8,

In VME Guldendal gebouw E zal er een werkkapitaal worden opgevraagd van 1/4 van het budget (3.680 euro/kwartaal) Dit bedrag wordt verdeeld volgens de aandelen vermeld in de basisakte (4.137 aandelen) en dit vanaf 1/11.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

13 Goedkeuring begroting

De syndicus overloopt met de eigenaars het voorgestelde jaarbudget (zie bijlage)

Het budget is opgesteld op basis van reële offertes en kosteninschatting met vergelijkingspunten in andere gebouwen in beheer.

De totale kosten van VME Guldendal Complex, gebouw D, gebouw E en kelderverdieping worden ongeveer geschat op 50.923 euro in zijn totaliteit.

Om de kosten voor de gewone werking in het gebouw te kunnen betalen zal de syndicus het nodige werkkapitaal opvragen op basis van kwartaalopvragingen.

Deze opvraging zal dus worden opgestuurd op datum van 1/11 , 1/2, 1/5, 1/8,

In VME Guldendal gebouw D zal er een werkkapitaal worden opgevraagd van 1/4 van het budget (3.680 euro/kwartaal) Dit bedrag wordt verdeeld volgens de aandelen vermeld in de basisakte (4.137 aandelen) en dit vanaf 1/11.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

14 Oprichting waarborgfonds, bedrag en datum van opvraging

De eigenaars zijn unaniem akkoord om een waarborgfonds op te richten ten belope van 1/4 van de begroting; zijnde 3.680 euro te verdelen volgens de aandelen in de basisakte.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

15 Oprichting reservefonds, bedrag en datum van opvraging

De eigenaars beslissen om nog geen reservekapitaal op te richten

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

16 Vaststelling bedrag waarboven syndicus verplicht is meerdere offertes aan de Algemene Vergadering voor te leggen

De eigenaars beslissen om het bedrag waarboven mededinging nodig is op 2500 euro vast te leggen.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)

17 Afsluiten verzekeringscontract blokpolis

De syndicus krijgt een mandaat voor het tekenen van de leverancierscontracten door de algemene vergadering. Alsook voor het tekenen van de verzekeringspolis in samenspraak met de RVME.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

18 Poetsen van de gemeenschappelijke delen

Er is een budget afgesproken van 6000 euro incl BTW op jaarbasis voor het poetsen van de gemene delen. De syndicus zal samen met de RVME de keuze van de leverancier bepalen.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

19 Mandaat leverancierscontracten

- elektriciteit gemeenschappelijke delen
- onderhoud noodverlichting
- onderhoud branddetectie
- onderhoud brandblussers
- andere

De syndicus krijgt een mandaat voor het tekenen van de leverancierscontracten.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

20 Mandaat huishoudelijk reglement

De RVME krijgt een mandaat om een huishoudelijk reglement op te stellen en voor te leggen op de volgende algemene vergadering.

De syndicus zal voorbeelden bezorgen aan de RVME.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

21 Mogelijkheid tot het organiseren van gemeenschappelijke ophaling huisvuil

De eigenaars beslissen om dit punt uit te stellen naar een volgende algemene vergadering

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

22 Aanleg van een gemeenschappelijke voorziening voor het composteren van groente-, fruit- en tuinafval

De eigenaars beslissen om dit punt uit te stellen naar een volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

23 Achterstallen

De rekeningen dienen 14 dagen na verzend datum betaald te worden. Rappel kosten worden aangerekend aan de in gebreke zijnde eigenaars.

Bij ontstentenis van betaling krijgt de syndicus mandaat om de achterstallige eigenaars te dagvaarden en om alle kosten die gemaakt worden m.b.t. de invordering van de achterstal door te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar.

Een forfaitair schade beding à rato van 10% op de hoofdsom zal ook worden aangerekend.

Voor zover de VME in gebreke blijft opzichts de mede-eigenaar zal ook de VME gehouden zijn om de schade van de mede-eigenaars te vergoeden met een maximum van 10% van de jaarlijkse bijdragen in het werkkapitaal die de mede-eigenaar verschuldigd is.

Stemden voor met 4 137 / 4.137 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.137 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 4.137:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)

24 Besluiten van de vergadering

Alle beslissingen zijn opgenomen in voorgaande punten.
Alle beslissingen zijn genomen met voldoende meerderheid zowel volgens de wet als volgens de statuten.
Er waren geen tegenstemmen noch onthoudingen.

25 Tarievenlijst

TARIEVEN AANVULLENDE TAKEN (2016)

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering 250 euro;
2. Het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft 250 euro;
3. Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet 250 euro;
4. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 B.W.: 150 euro privaatief ten laste van de verkoper.
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 euro privaatief ten laste van de verkoper.
6. Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving 60 euro/uur
7. Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 577 8, § 4, 9°B.W: 60 euro/uur
8. Premieaanvragen: 60 euro
9. Rappelkosten: 1e : 10 euro, 2e (aangetekend): 15 euro. Deze kosten zijn privaatief ten laste van de achterstallige eigenaar
10. Bijkomende prestaties:
 - aanwezigheid expertises, opleveringen: 60 euro per uur
 - opvolgen gerechtelijke dossiers: 60 euro per uur
 - opvolgen grote renovatiewerken 60 euro per uur
 - opmaak aanbestedingsdossier: 60 euro per uur

26 Voorlezing en ondertekening notulen

De syndicus leest het verslag voor. Er zijn geen opmerkingen bij het voorgestelde verslag. De voorzitter en de nog aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in hevo vastgoed cvba.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

John Hendrickx-Wendy Hendrickx



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

