

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal Complex

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.645.078

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.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Kwotiteiten
B01, P01, D2.4	Vercauteren - Penneman Marlene	259
B02, D1.1, B03	Verheyden - Van Win Marc	227
B04, D0.6, P05	Fierens Marguerite	221
B08, P58, D1.4	Moray - Smits Jean-Louis	257
B15, P52, P43, E0.14, P45, P48, E0.11, B27, P33, D0.4, P54, B45, P47, B47, P12, P20, P46, E0.12, P17, B41, P44, B13, E0.13, B21, B14, P13, B48, P53, P49, B30, E0.10, P50, P31, P19, P21, P22, P06, B43, P24, P18, B20, B42, B19, P23, P51	Willemen General Contractor	1 866
B22, P15, D2.1	Willaert Doris	237
B31, P41, E0.9	Ghys - Vandeven	231
B33, P28, E1.16	Beirinckx Peter	259
B37, E2.5, P39, P38	Deforche Olivier	282
B40, D1.8, P02	Andries Cédric	248
D0.1, B09, P16	Lahousse - Van Schil Karin	241
D1.6, P03, B16	Janssens - Govaert Mia	231
D2.2, B06, P09	Loos Rob	257
E0.15, B34, P26	Hendrickx - Lersberghe Peter	240
E1.10, P34, B29	Heylen Steven	245
E1.11, P42, B38	Van der Auwera Marie-Louise	238
E1.12, P36, B28	De Saeger - Le Sage Denise	267
E1.9, B17, P35	Leunen Lutgart	223
E2.6, P37, B18	Nys - D'Haese Wim	260
E2.7, P29	Schreurs Robin	247
E2.8, P32, B36	Caluwaerts - Kluppels Jef	247
P04, D1.7, B25	Van den Eynde - Vermeulen Herman	243
P08, D0.3, B23	Heer Broothaers Marc	264
P10, D1.5, B05	Meysmans Chris	267
P11, B11, D0.8	Berckmans - Weyns Ruben	226
P25, E1.15, B32	Van Geesbergen Patrick	230
P30	Claes - Vaerten Bavo	20
P40, E1.13, B35	Moens - De Smet	264
P55, D0.2, B10	Puttemans - Verberckt Pierre	233
P56, D1.2	Verdonck Vera	218
P57, D0.5, B44	Guerra Flavia	261
P59, B12, D0.7	Puttemans - De Smedt Koen	226
Totaal aanwezig		9235

Vertegenwoordigd

E1.14, B39, P27	Pissens Cathérine	242
Totaal vertegenwoordigd		242

Totaal der stemmen die beslist**9477**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Introductie van de Willemen Groep

De heer Filip Waegeneer van Willemen geeft uitleg over de Willemen Group.

2 Presentatie over de wetgeving op de mede-eigendom van 2 juni 2010**3** Opening van de algemene vergadering door hevo vastgoedbeheer en voorstelling

Wendy Hendrickx en Kurt Descamps van Hevo Vastgoed cvba stellen zichzelf en hun syndicuskantoor voor.

4 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 33 van de 35 eigenaars met in totaal 9.477 van de 10.000 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

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

5 Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Als voorzitter van deze vergadering wordt verkozen: Van Schil Karin

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

6 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 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

7 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 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.

- Van Schil Karin (D)
- Vercauteren Charles (D)

- Ghys Bart (E)
- Caluwaerts Jef (E)

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 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

8 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. (Contract zie bijlage)

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

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

9 Mandaat aan Raad van Mede-eigendom voor tekenen syndicuscontract

De raad van mede-eigendom (RVME) krijgt een mandaat om het syndicuscontract te ondertekenen.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

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

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

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

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

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

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

12 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: Van Schil Karin (D) en Caluwaerts Jef (E)

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

13 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 9 477 / 9.477 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

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

De periode wanneer de jaarlijkse algemene vergadering dient plaats te vinden wordt vastgelegd tussen 15/10 en 31/10

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

15 Bespreking procedure fondsoptvraging

De syndicus geeft uitleg bij de soorten kapitalen : werkkapitaal, waarborgfonds, reservekapitaal.

Het werkkapitaal is geld dat wordt opgevraagd voor het betalen van de gewone werkingskosten.
Het reservekapitaal is geld dat wordt opgevraagd om te sparen voor grotere toekomstige kosten (investerings/renovatie/herstelling). Het reservekapitaal hoort bij uw appartement. Bij verkoop blijft dit horen bij uw appartement. Dit bedrag krijgt u niet terug.
Het waarborgfonds is geld dat eenmalig wordt opgevraagd om een buffer te hebben voor het betalen van de gewone werkingskosten. Dit geld wordt aan u terugbetaald bij verkoop en de koper dient deze som dan aan de VME te betalen.

De werkkapitaal opvragingen zullen per kwartaal worden opgevraagd.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

16 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 kelder verdieping 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 Complex zal er een werkkapitaal worden opgevraagd van 1/4 van het budget (3.450 euro/kwartaal) Dit bedrag wordt verdeeld volgens de aandelen vermeld in de basisakte (1.500 aandelen) en dit vanaf 1/11.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

17 Oprichting waarborgfonds, bedrag en datum van opvraging

De eigenaars zijn unaniem akkoord om een waarborgfonds op te richten ten belope van 1/4de van de begroting; zijnde 3.450 euro te verdelen volgens de aandelen in de basisakte.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

18 Oprichting reservefonds, bedrag en datum van opvraging

De eigenaars beslissen unaniem om nog geen reservekapitaal op te richten.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)**19** 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 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid)**20** Mandaat leverancierscontracten

- elektriciteit gemeenschappelijke delen
- onderhoud pompen
- onderhoud noodverlichting
- onderhoud branddetectie
- onderhoud brandblussers, ...
- verzekering
- andere

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

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)**21** 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 de RVME voorbeelden bezorgen.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)**22** Toelating plaatsing zonnetenten/zonnewering en soort, type, kleur bepaling volgens keuze van de architect

De plaatsing van zonnetenten is toegestaan.

Eigenaars die op korte termijn een zonnetent willen plaatsen, zullen de syndicus hiervan berichten voor 10/10/2016 en mogen eventuele reeds ontvangen offertes bezorgen.

Er zal aan de architect of aan een eventuele leverancier gevraagd worden om kleurstalen voor te leggen, zodat kan worden beslist over een uniforme kleur.

De zonnetenten dienen uniform te zijn voor alle appartementen.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

23 Gordijnen : toegelaten soort, kleur, type volgens keuze van de architect

De gordijnen moeten aan de buitenzijde een witte kleur te hebben.

Er werd niets opgelegd over de soort gordijnen/lamellen/...

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

24 Toegestane aankleding terras

Hieromtrent wordt verwezen naar de bepalingen in de basisakte, waarin is voorzien dat een aantal zaken op het terras niet toegestaan zijn: o.a. vuilbakken, schotelantennes, ...

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

25 Plaatsing van schotelantennes

Het plaatsen van schotelantennes is strikt verboden. (zie ook uw basisakte van het gebouw)

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

26 Onderhoud tuin

Het onderhoud van de tuin wordt nog uitgevoerd door de leverancier die de tuin aanlegt.

De aannemer zal de syndicus informeren omtrent de duurtijd van het 'gratis' onderhoud.

De RVME zal samen met de syndicus een voorstel doen voor tuinonderhoud op de volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

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

Momenteel wordt er geen gemeenschappelijke voorziening voor composteren/afvalophaling voorzien in het gebouw.

De aannemer meldt dat er in de kelder 2 afvallokalen voorzien zijn.

De syndicus verzoekt iedereen om deze lokalen netjes te houden.

Het plaatsen van vuilzakken in een plastic afsluitbare afval emmer wordt sterk aangeraden.

Stemden voor met 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

28 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 9 477 / 9.477 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 9.477 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 9.477:

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

29 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.

30 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

31 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: