

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal Complex

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.645.078

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

WOENSDAG 18 OKTOBER 2017 OM 20:00

De vergadering vond plaats in 't Kranske, Tervuursesteenweg te 2800 Mechelen.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Kwotiteiten
B01, P01, D2.4	Vercauteren - Penneman Marlene	259
B02, D1.1, B03	Verheyden - Van Win Marc	227
B15, E0.14, P44	Coppens Tom	237
B22, P15, D2.1	Willaert Doris	237
B31, P41, E0.9	Ghys - Vandeven	231
B33, P28, E1.16	Beirinckx Peter	259
B40, D1.8, P02	Andries Cédric	248
D0.1, B09, P16	Lahousse - Van Schil Karin	241
D0.4, P12, B41	Van Moll - Deros	241
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
E1.14, B39, P27	Pissens Cathérine	242
E1.9, B17, P35	Leunen Lutgart	223
E2.6, P37, P31, B18	D'Haese Marina	280
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
P20	Nys - Sterckx	20
P25, E1.15, B32	Van Geesbergen Patrick	230
P30	Claes - Vaerten Bavo	20
P33, E0.13, B21, B20	Steensels - Saviko bvba	247
P40, E1.13, B35	Moens - De Smet	264
P43, E0.10, B19	Timmermans Alexander	231
P55, B13, D0.2, B10	Puttemans - Verberckt Pierre	238
P56, D1.2	Verdonck Vera	218
Totaal aanwezig		7134

<u>Vertegenwoordigd</u>		
B08, P58, D1.4	Moray - Smits Jean-Louis	257
D1.6, P03, B16	Janssens - Govaert Mia	231
D2.3, B07, P07	Eeckhout Kirsty	240
P48	Keppens Martine	20
Totaal vertegenwoordigd		748
Totaal der stemmen die beslissen		7882

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 35 van de 43 eigenaars met in totaal 7.882 van de 10.000 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

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

2 Aanstellen voorzitter en secretaris van de Algemene Vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Als voorzitter van deze vergadering wordt verkozen: Karin Van Schil

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

3 Balans/Kostenafrekening bj 2016/2017 : bespreking en goedkeuring

De kosten afrekening voor het boekjaar dat loopt van 1/10/2016 tot 31/7/2017 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 13.326,01 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 9.135,71 euro.

De kosten afrekening en de balans worden unaniem goedgekeurd.

De saldo's in het voordeel worden terugbetaald.

4 Decharge van de syndicus

Aan de syndicus wordt decharge gegeven over de uitoefening van het mandaat tot op heden.

5 Benoeming syndicus - syndicus vergoeding - contract syndicus

Het bestaande contract van Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt verdergezet en verlengd met 3 jaar vanaf heden.

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

6 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

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

De eigenaars beslissen om de bestaande leden van de raad van mede eigendom unaniem opnieuw te verkiezen voor zowel het Guldendal Complex als de onderliggende deelverenigingen.

Mevrouw Van Schil
Dhr Ghys
Dhr Vercauteren
Dhr Caluwaerts

7 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: Karin Van Schil

8 Evaluatie van de contracten**Mandaat voor groepsaankoop energieleverancier**

De syndicus brengt alle verbruiken van elektriciteit, gas en stookolie in kaart van alle gebouwen in beheer.
De syndicus krijgt een mandaat om een groepsaankoop voor elektriciteit en gas te doen om een goedkoper tarief te kunnen krijgen. De syndicus krijgt mandaat om van energieleverancier te veranderen voor de gemene delen.

Het licht in de gangen en in de kelder mag iets korter worden afgesteld. Dit zal worden besproken met de elektriciens.

De poetsploeg dient ook spin en stof webben in de hoogte te verwijderen.
De dorpel van de ingang (blauwsteen) dient ook af en toe geschrobt te worden.
De syndicus zal met Siesta at home ter plaatse afspreken met dhr Caluwaert om eens een rondgang te doen.

De lift van ingang 32 schuurt en maakt dikwijls lawaai. Dit zal worden doorgegeven aan de onderhoudsfirma.

9 Website VME Guldendal

De syndicus zal een website opzetten voor de VME Guldendal en onderliggende VME's parking en gebouwen.

Op de website zullen documenten zoals de basisakte, verslagen van de vergaderingen, blokpolissen, offertes, ... te vinden zijn.

Via de website kan u ook meldingen maken en uw gegevens up to date houden.
De kostprijs van 5 euro per appartement en 1 euro per staanplaats op jaarbasis zal worden aangerekend via de jaarlijkse afrekening van VME Guldendal Complex.

10 Uitgevoerde/ bestelde werken**Privaatbordjes en bewegwijzering****Herstel verlichtingpaaltje beschadigd door Bpost**

Op vraag van bewoners en de raad van mede eigendom is er bewegwijzering geplaatst op het domein en ook privaat bordjes om bezoekers de weg te wijzen en onbevoegden er op te wijzen dat niet zomaar iedereen het terrein op mag komen.

De firma Geens is herhaaldelijk gevraagd om het verlichtingspaaltje te komen herstellen na de aanrijding door de postbode.
Helaas heeft hij nog geen tijd gehad om dit te herstellen.

11 Parking voor medisch personeel

Momenteel is er voldoende plaats op de straat. Dit kan worden opgenomen op termijn indien het probleem zich zou stellen.

12 Uit te voeren en te plannen werken: andere?

De raad van mede eigendom krijgt een mandaat om de definitieve oplevering te doen met Willemen en de architecte Nicole Van Heuverbeke. Eventuele gebreken aan de gemeenschappelijke delen mogen altijd gemeld worden aan de syndicus.

De syndicus zal met Rob Loos bekijken wat de mogelijkheden zijn voor het leggen van zonnepanelen met aansluiting op de gemeenschappelijke teller van de parking.

13 Reservefonds: toestand + datum van oproep

In het Guldendal complex is er momenteel geen reserve kapitaal.
De eigenaars beslissen om momenteel geen reserve kapitaal op te richten in VME Guldendal Complex

14 Kostenraming voor gewone werkmiddelen en voor buitengewone uitgaven

De normale kosten die via het werkkapitaal worden betaald worden geschat op ongeveer 10.000 euro.

15 Voorschotten en werkkapitaal

De voorschotten voor het werkkapitaal worden behouden op 3.450 euro per kwartaal te verdelen over de aandelen van de basisakte.

16 Achterstallen

De rekeningen dienen 14 dagen na verzenddatum betaald te worden. Rappelkosten 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 schadebeding à rato van 10% op de hoofdsom zal ook worden aangerekend.

Voor zover de VME in gebreke blijft opzichtsens 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.

17 Huishoudelijk reglement

Afvalberging

De eigenaar Fan Ling Ming gebruikt de ingang van het gebouw als toegang tot de kelder en dat mag niet volgens de statuten.

Hij gebruikt zijn wagen om binnen te rijden en heeft geen garage en parkeert zijn wagen in de doorritten. Dit mag niet volgens de statuten.

De eigenaars zijn hier unaniem niet mee akkoord.

De syndicus zal dit bespreken met advocaat Pascal Lahousse over eventuele te nemen stappen.

18 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.

19 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.

20 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

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 23u00.

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:

Wendy Hendrickx



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

