

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal kelderverdieping

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.649.632

HENDRICKX - LERSBERGHE PETER
Turfbeemd 24
2800 MECHELEN

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
B02, B03	Verheyden - Van Win Marc	12
B05, P10	Meysmans Chris	26
B06, P09	Loos Rob	26
B11, P11	Berckmans - Weyns Ruben	26
B15, P44	Coppens Tom	26
B19, P43	Timmermans Alexander	26
B21, B20, P33	Steensels - Saviko bvba	30
B23, P08	Heer Broothaers Marc	25
B28, P36	De Saeger - Le Sage Denise	29
B31, P41	Ghys - Vandeven	27
B33, P28	Beirinckx Peter	35
B41, P12	Van Moll - Deros	25
P01, B01	Vercauteren - Penneman Marlene	29
P02, B40	Andries Cédric	26
P04, B25	Van den Eynde - Vermeulen Herman	25
P15, B22	Willaert Doris	25
P16, B09	Lahousse - Van Schil Karin	26
P20	Nys - Sterckx	20
P25, B32	Van Geesbergen Patrick	26
P26, B34	Hendrickx - Lersberghe Peter	28
P27, B39	Pissens Cathérine	27
P29	Schreurs Robin	20
P30	Claes - Vaerten Bavo	20
P32, B36	Caluwaerts - Kluppels Jef	28
P34, B29	Heylen Steven	28
P35, B17	Leunen Lutgart	25
P37, P31, B18	D'Haese Marina	46
P40, B35	Moens - De Smet	29
P42, B38	Van der Auwera Marie-Louise	27
P55, B13, B10	Puttemans - Verberckt Pierre	31
P56	Verdonck Vera	20
Totaal aanwezig		819
<u>Vertegenwoordigd</u>		
B07, P07	Eeckhout Kirsty	26
B16, P03	Janssens - Govaert Mia	26
P48	Keppens Martine	20
P58, B08	Moray - Smits Jean-Louis	34
Totaal vertegenwoordigd		106

Totaal der stemmen die beslissen	925
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 35 van de 43 eigenaars met in totaal 925 van de 1.500 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: mevrouw 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 8.087,43 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 4.700,49 euro.

De kosten afrekening en de balans worden unaniem goedgekeurd.

De saldo's in het voordeel zullen 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 volgende leden opnieuw aan te stellen als lid van de raad van mede eigendom.

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.

De nodige contracten voor onderhoud/controle van de brandcentrale, brandblussers, noodgroep RWA installatie, ... worden afgesloten door de syndicus.

Aan de overkant van garage 25 zouden er barsten zijn in de beton met mogelijke water infiltratie tot gevolg. Dit moet met de architecte bij de oplevering worden bekeken. Eventuele problemen aan de gemeenschappelijke delen dienen te worden gemeld aan de syndicus die dit zal mee opnemen in de definitieve oplevering.

9 Toestemming voor het plaatsen van een laad paal voor elektrische wagens

De eigenaars zijn unaniem akkoord om bij gebruik van de bestaande kabel goot elektriciteit van de privatieve meter tot aan de staanplaats te laten leggen op kosten van de betreffende eigenaar.

Dit dient enkel voor het laden van voertuigen.

10 Plaatsen bol spiegel inrit garage

De eigenaars verkiezen om voorlopig geen bolspiegel te hangen.

Er wordt met aandrang gevraagd om de verkeerslichten rood en groen te respecteren en pas door te rijden bij groen licht.

Indien er problemen hiermee blijven krijgt de raad van mede eigendom een mandaat om hier eventueel toch een spiegel te laten plaatsen. Dit zal geevalueerd worden in samenspraak met de syndicus.

11 Poetsen garage

De garage zou een poetsbeurt mogen krijgen.

De syndicus zal een datum afspreken met de poetsfirma en de eigenaars hiervan verwittigen.

Op die dag dienen alle wagens en fietsen buiten te worden geparkeerd.

12 Plaatsen van afval in de afvallokalen

Bewoners zijn verplicht om vuilzakken in een afgesloten plastic afvalbak te plaatsen.
Karton dat niet dient te worden weg gegooid mag niet in dit lokaal worden opgeslagen. Dat karton dient enkel in de prive berging te worden opgeslagen.

Karton in de gemeenschappelijke afvalruimte moet door de betreffende eigenaars worden weg gegooid.

In de gangen mag er absoluut niets worden geplaatst!

Er zal aan Willemen worden gevraagd de isolatieplaten te verwijderen indien die niet meer nodig zijn.

Het reclame paneel aan de inrit van de garage is nogal groot uitgevallen en er zal worden gevraagd om dit paneel te verwijderen van de muur en dit op de grond naast de inrit rechts te plaatsen.

13 Reservefonds: toestand + datum van oproep**Voorstel 1.000 euro op jaarbasis te verdelen over de aandelen van de basisakte**

De eigenaars beslissen om een reservekapitaal van 1.000 euro te sparen op jaarbasis. Dit zal telkens op 1/2 van het boekjaar worden opgevraagd te verdelen over de aandelen van de parkeergarage.

14 Kostenraming voor gewone werkmiddelen en voor buitengewone uitgaven

De kosten voor het gewone werkkapitaal worden geraamd op ongeveer 10.500 euro op jaarbasis

15 Voorschotten en werkkapitaal

Gezien de verwachte kosten zullen de voorschotten voor het werkkapitaal worden verhoogd naar 2.500 euro op kwartaal

basis te verdelen over de aandelen van de basis akte van de garages.

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 ratio 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.

17 Huishoudelijk reglement: varia

Het voorstel van huishoudelijk reglement wordt unaniem goedgekeurd.
Dit zal worden uitgehangen in het gebouw.

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 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:

Wendy Hendrickx



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

