

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal Complex

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.645.078

Heer HENDRICKX Peter
Turfbeemd 24
2800 MECHELEN

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN

DINSDAG 23 OKTOBER 2018 OM 20:00

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

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
B01, P01, D2.4	Vercauteren - Penneman Marlene	259
B02, D1.1, B03	Heer Verheyden - Van Win Marc	227
B08, P58, D1.4	Moray - Smits Jean-Louis	257
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
D0.1, B09, P16	Mijnheer en Mevrouw Lahousse - Van Schil Pascal & Karin	241
D1.6, P03, B16	Janssens - Govaert Mia	231
D2.2, B06, P09	Heer Loos Rob	257
E0.15, B34, P26	Heer Hendrickx 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	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels jef	247
P04, D1.7, B25	Mijnheer en Mevrouw Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve	243
P08, D0.3, B23	Heer Broothaers Marc	264
P10, D1.5, B05	Meysmans Chris	267
P11, B11, D0.8	Berckmans - Weyns Ruben	226
P17	Vael - Wyns	20
P20	Nys - Sterckx	20
P25, E1.15, B30	Van Geesbergen Patrick	230
P33, E0.13, B21, B20	Steensels - Saviko bvba	247
P40, E1.13, B35	Moens - De Smet	264
P45, E0.11, B27	De Bleser Elke	243
P48	Keppens Martine	20
P55, B13, D0.2, B10	Puttemans - Verberckt Pierre	238
P56, D1.2	Verdonck Vera	218
Totaal aanwezig		7165

Vertegenwoordigd

D2.3, B07, P07	Eeckhout Kirsty	240
Totaal vertegenwoordigd		240

Totaal der stemmen die beslissen	7405
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 33 van de 43 eigenaars met in totaal 7.405 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: Mevrouw Van Schil

De syndicus wordt aangesteld als secretaris.

3 Balans/Kostenafrekening bj 2017/2018 : bespreking en goedkeuring

De kosten afrekening voor het boekjaar dat loopt van 1/8/17 tot 31/7/18 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 17.789,02 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 12.575,35 euro.

De kosten afrekening en de balans worden unaniem goedgekeurd.

De eigenaars bevestigen dat zij voorafgaand aan deze algemene vergadering hun individuele afrekening hebben ontvangen. De goedkeuring van de jaar afrekening impliceert dan ook de goedkeuring van deze individuele afrekeningen die eraan ten grondslag liggen.

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 en Peter Brems.

6 Ondertekening verwerkingsovereenkomst en register in het kader van GDPR

In het kader van de privacywetgeving GDPR, die van kracht ging op 25/5/2018, is het verplicht om een gegevensverwerkingsovereenkomst en een verwerkingsregister te hebben tussen de syndicus en elke VME.

Als bewarende maatregel, om in orde te zijn volgens de wettelijke vereisten, is deze overeenkomst als bewarende maatregel door de syndicus ondertekend op 25/5/2018.

Deze verwerkingsovereenkomst wordt bekrachtigd op de AV en ondertekend door de voorzitter van de vergadering.

7 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 Vercauteren
Dhr Caluwaerts

De eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

8 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: Mevrouw Van Schil & Dhr Caluwaerts.

9 Evaluatie van de contracten

1/ Mandaat voor groepsaankoop energieleverancier

2/ Mandaat voor afsluiten contracten brandblussers, rookmelders, signalisatie, ...

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 syndicus krijgt een mandaat om een contract af te sluiten voor het onderhoud van brandblussers, rookmelders en signalisatie.

Ivm het af te sluiten tuincontract dienen er offertes te worden opgevraagd om

2 wekelijks het gras op het binnen plein af te rijden;
2 x per jaar de hagen te snoeien
1 x per maand onkruid wieden

De ligusters aan de doorgang tussen blok D en E dienen te worden verplaatst en te vervangen door grassen. De eigenaars zullen dit in eigen beheer uitvoeren in samenspraak met de tuinman. De syndicus zal met mevrouw Van Schil ter plaatse afspreken om dit af te stemmen.

Bijkomend zouden er in de grachten riet mogen worden aangeplant om de grachten onderhoudsvriendelijker te maken.

De eigenaars hebben verder geen opmerkingen op de lopende contracten.

10 Plaatsen van zonnepanelen (privatief/gemeenschappelijk) op de gemeenschappelijke daken of in de tuin

Bespreking hoe er eventueel zonnepanelen kunnen worden geplaatst al dan niet voor gemeenschappelijk nut of voor privatieve appartementen.

Er is een studie gemaakt om zonnepanelen op het dak te plaatsen. De studie zal online op de website worden geplaatst.

De studie geeft aan dat er om optimaal elektriciteit op te werken er een investering van ongeveer 42.000 euro dient te worden gemaakt.

De eigenaars wensen dit verder uit te weken en meerdere offertes op te vragen voor deze installatie. Om dit te beslissen zal

er een nieuwe bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen.

De eigenaars gaan over tot stemming.

Stemden voor met 7.148 / 7.148 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.148 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.148:

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

11 Uit te voeren en te plannen werken: voorstellen?

Uit te voeren werken: er zijn geen andere uit te voeren werken.

Het probleem met de deursluis die niet de eerste maal in het slot valt blijft een probleem. De syndicus zal dit met Willemen bespreken om dit op te lossen.

Er is een probleem met water insijpeling tussen 2 terrassen van het appartement E1.13 en E.12. Willemen zal hiervoor aangetekend ingebreke worden gesteld.

De klink van de traphal gelijkvloerse deur naar de kelder inkom 32 zit steeds los. Dit dient te worden nagezien door de slotenmaker.

12 Reservefonds: toestand + datum van oproep

Op 31/7/18 is er geen reservekapitaal in Guldendal Complex.

De VME moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen.

De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De eigenaars beslissen unaniem om op dit moment geen reservekapitaal aan te leggen.

13 Kostenraming voor gewone werkmiddelen en voor buitengewone uitgaven

De kosten voor het boekjaar 1/8/17 tot 31/7/19 worden geraamd op :

610010 BRANDBLUSTOESTELLEN 300 EURO
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE 600 EURO
610060 ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK. 200 EURO
610070 VEILIGHEIDSSIGNALISATIE/NOODVERLICHTING 700 EURO
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES 100 EURO
610431 DEUREN & SLOTEN 150 EURO
610520 ONDERHOUDSPRODUCTEN SCHOONMAAK 20 EURO
613000 ERELONEN SYNDICI 7.500 EURO
613020 ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS 0 EURO
616010 POSTZEGELS 20 EURO
616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN 200 EURO
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG. 20 EURO
616500 ATTESTEN ARTIKEL 577-11 BURGERLIJK WETBOEK 600 EURO
616600 INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET 254,00 EURO
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 20 EURO

TOTAAL 10.684 EURO

14 Voorschotten en werkkapitaal

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

De eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

15 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 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.

16 Huishoudelijk reglement

Vanaf 1/1/2019 dient er voor elke VME een Reglement van Interne Orde (RIO) te zijn. Enkele artikels uit het reglement van mede-eigendom (RVME) dienen te worden overgeheveld naar het RIO.

Wettekst van 18/6/2018:

§ 2. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1° c);
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Hevo heeft het bestaande RIO aangevuld met de bovenvermelde info.

17 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.

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

18 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.

19 Tarievenlijst

TARIEVEN AANVULLENDE TAKEN

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 euro; (indien > 3u, extra aan uurtarief)
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 een vergadering 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 privaat ten laste van de verkoper.
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 euro privaat 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 aan uurtarief; bvb GDPR, aanpassingen naar aanleiding van hervorming wet op de mede-eigendom, ...
7. Website voor gebouw: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar
8. 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 aan uurtarief
9. Premieaanvragen, schadedossier openen: 65 euro
10. Rapportkosten: 1e : 10 euro, 2e (aangetekend): 15 euro. Deze kosten zijn privaat ten laste van de achterstallige eigenaar
11. Bijkomende prestaties aan uurtarief
 - aanwezigheid expertises, opleveringen, werfvergaderingen;
 - aanpassen huishoudelijk reglement
 - opvolgen gerechtelijke dossiers;
 - opvolgen grote renovatiewerken;
 - opmaak aanbestedingsdossier;
 - aanwezigheid tolk, vertalingen.

Het uurtarief bedraagt 60€ in 2018. Vanaf 1/1/2019 zal het uurtarief 65€ bedragen.

Deze bedragen zijn exclusief BTW (zolang Hevo Vastgoed niet BTW plichtig is).

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u30.

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:

