

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal gebouw E (nr 2)

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.648.246

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 23 OKTOBER 2019 OM 20:00**

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

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
0.10	Timmermans Alexander	205
0.11	De Bleser Elke	218
0.13	Steensels - Saviko bvba	217
0.14	Coppens Tom	211
0.15	Heer Hendrickx Peter	212
0.9	Ghys - Vandeven	204
1.10	Heylen Steven	217
1.12	De Saeger - Le Sage Denise	238
1.13	Moens - De Smet	235
1.14	Pissens Cathérine	215
1.15	Van Geesbergen Patrick	204
1.9	Leunen Lutgart	198
2.6	D'Haese Marina	234
2.8	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels jef	219
Totaal aanwezig		3027

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen

3027

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 14 van de 19 eigenaars met in totaal 3.027 van de 4137 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

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

2 Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat Caluwaerts Jef voorzitter is van deze vergadering?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus wordt aangesteld als secretaris?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Balans/Kostenafrekening 1/8/18 - 31/7/19 bespreking en goedkeuring

Het balanstotaal is 32.601,19 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 21.021,32 euro

De balans en kostenafrekening wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

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.

Stempunt: Keuren de eigenaars de afrekening van het boekjaar 2018/2019 goed ?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Kwijting van de syndicus

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat aan de syndicus kwijting wordt gegeven over de uitoefening van het mandaat tot

op heden?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Benoeming syndicus - syndicus vergoeding - contract syndicus - GDPR

Het contract met Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt toegelicht en de syndicus vraagt het nieuwe contract te ondertekenen met een mandaat van 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.

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.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het afsluiten van het nieuwe contract?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Kwijting Commissaris van de rekeningen voor boekjaar 1/8/18 - 31/7/19

Stempunt : Zijn de eigenaars akkoord om kwijting te geven aan de commissaris van de rekeningen? dhr. Caluwaert

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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.

Stempunt : Zijn de eigenaars akkoord om tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2019/2020 dhr. Jef Caluwaerts aan te stellen ?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om kwijting te geven aan de raad van mede eigendom ?

De eigenaars beslissen om dezelfde eigenaars in de raad van mede eigendom te verkiezen als in Guldendal Complex.

Lid:

Dhr Caluwaerts

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10 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.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord op een raad van mede eigendom op te richten en dhr. Caluwaerts te benoemen als raad van mede eigendom?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Evaluatie van de lopende contracten

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.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus een mandaat krijgt om de nodige contracten af te sluiten voor het gebouw ?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Uit te voeren en te plannen werken: ?

Stempunt : Er zijn geen uit te voeren werken

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Kostenraming voor gewone werkmiddelen en voor buitengewone uitgaven

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor boekjaar 1/8/19 - 31/7/20 wordt begroot op 14.963,45 euro als volgt:

610100 - KEURING LIFTEN 750 EURO

610110 - ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN 3.900 EURO

610120 - ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR. 370 EURO

610370 - OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPIST. 450 EURO

610431 - DEUREN & SLOTEN 100 EURO

610500 - SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 6.150 EURO

612010 - WATER ALGEMENE DELEN 5 EURO

612101 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0037) 370 EURO

612102 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0075) 400 EURO

612103 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0266) 500 EURO

614000 - BRANDVERZEKERING 1.942,45 EURO

616300 - PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG. 20 EURO

650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 6 EURO

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget van 16.000 euro?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Voorschotten en werkkapitaal

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de opvraging van de voorschotten van 4.000€ per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Reservefonds: aanleg

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.

Stempunt: Zijn de aanwezige eigenaars akkoord met de aanleg van reservekapitaal?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op het einde van het boekjaar 1/8/18 - 31/7/19 bedroeg de stand van het reservekapitaal 2.000,82 euro.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van 1.000 euro reservekapitaal te verdelen over de aandelen van de basisakte op 1/2/2020?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Procedure 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.

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met deze procedure?

Stemden voor met 3 027 / 3.027 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 3.027 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 3.027:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Varia

19 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.

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

20 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.

21 Tarievenlijst

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 EUR; (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 EUR;
3. Het organiseren van een vergadering van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: 250 EUR;
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 EUR privaat ten laste van de verkoper;
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 EUR privaat ten laste van de verkoper;
6. Website voor gebouw: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar;
7. VME lening: 3,5€/eigenaar/maand voor wie instapt in de lening;
8. Premieaanvraag, aangifte schadedossier, aanvraag asbestinventaris: 65 EUR;
9. Opmaak standaard reglement interne orde: 250 EUR;
10. Rappelkosten: 1e : 10 EUR, 2e (aangetekend): 15 EUR. Deze kosten zijn privaat ten laste van de achterstallige eigenaar;
11. De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden > 20.000 EUR: 2,5% van de aannemingskost;
12. Beheerskosten voor het verwerken van verdeling verwarmingskost, waterkost: 10 EUR/app/jaar;
13. Kopijwerk: 0,2 EUR per pagina;
14. Administratieve formaliteiten in het kader van aanvraag KBO nummer: 30 EUR;
15. Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO: 30 EUR;
16. Per post versturen van info mede-eigendom (verslagen, uitnodiging, afrekening, ...): 2 EUR /eig/maand;
17. Beheerskosten voor het houden van personeel: 25 EUR/maand/werknemer;
18. Het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is aan uurtarief;
19. Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw: aan uurtarief;
20. Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving aan uurtarief (GDPR, aanpassingen nav gewijzigde wet op de mede-eigendom, ...): aan uurtarief;
21. Bijkomende prestaties aan uurtarief
 - a. aanwezigheid bij expertises, opleveringen, werfvergaderingen, procedures;
 - b. aanpassen huishoudelijk reglement;
 - c. opvolgen asbestdossiers;
 - d. opvolgen gerechtelijke dossiers;
 - e. opmaak aanbestedingsdossier;
 - f. inhoudingsplicht RSZ/FOD;
 - g. aanvraag parkeerborden;
 - h. opvolgen problematiek schouwen
 - i. aanwezigheid tolk, vertalingen.

Het uurtarief bedraagt 65 EUR.

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:

