

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal kelderverdieping

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.649.632

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
B01, P01	Vercauteren - Penneman Marlene	29
B02, B03	Heer Verheyden - Van Win Marc	12
B13, B10, P55	Puttemans - Verberckt Pierre	31
B15, P44	Coppens Tom	26
B16, P03	Janssens - Govaert Mia	26
B19, P43	Timmermans Alexander	26
B21, P33, B20	Steensels - Saviko bvba	30
B23, P08	Heer Broothaers Marc	25
B25, P04	Mijnheer en Mevrouw Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve	25
B27, P45	De Bleser Elke	25
B29, P34	Heylen Steven	28
B30, P25	Van Geesbergen Patrick	26
B34, P26	Heer Hendrickx Peter	28
B35, P40	Moens - De Smet	29
B41, P12	Heer Van Moll - Deros Roger	25
P02, B40	Andries Cédric	26
P05	Astrid Leriche	20
P09, B06	Heer Loos Rob	26
P10, B05	Meysmans Chris	26
P11, B11	Berckmans - Weyns Ruben	26
P15, B22	Willaert Doris	25
P16, B09	Mijnheer en Mevrouw Lahousse - Van Schil Pascal & Karin	26
P20	Nys - Sterckx	20
P27, B39	Pissens Cathérine	27
P30, B32	Claes - Vaerten Bavo	28
P31, B18, P37	D'Haese Marina	46
P32, B36	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels jef	28
P35, B17	Leunen Lutgart	25
P36, B28	De Saeger - Le Sage Denise	29
P41, B31	Ghys - Vandeven	27
P48	Keppens Martine	20
P52, P18, P23, P22, P19, P21, P46, P13, P47, P53, P24, P54	Stuyck Christiane	240
P56	Verdonck Vera	20
P58, B08	Moray - Smits Jean-Louis	34
Totaal aanwezig		1110

<u>Vertegenwoordigd</u>		
P07, B07	Eeckhout Kirsty	26
Totaal vertegenwoordigd		26
Totaal der stemmen die beslisten		1136

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 35 van de 48 eigenaars met in totaal 1.136 van de 1.500 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 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 44.826,84 en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 37.334,56

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 goed ?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Benoeming syndicus - syndicus vergoeding - contract syndicus - GDPR

Het bestaande contract met Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt toegelicht en de wijzigingen in het nieuwe contract worden uitgelegd.

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 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 dhr. Caluwaerts Jef en mevrouw Van Schil aan te stellen ?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 ?

dhr. Vercauteren

mevr. Van Schil

dhr. Caluwaert

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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?

Leden:

dhr. Caluwaerts

dhr. Vercauteren

Mevrouw Van Schil

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Evaluatie van de lopende contracten

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

De syndicus vraagt een mandaat om een onderhoudscontract af te sluiten ivm brandveiligheid (oa brandblussers, rookmelders, signalisatie, ...)

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 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Uit te voeren en te plannen werken: ?

Er zijn geen uit te voeren werken in de kelderverdieping

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Kostenraming voor gewone werkingsmiddelen en voor buitengewone uitgaven

Het budget voor de gewone werkingsmiddelen voor boekjaar 1/8/19 - 31/7/20 wordt begroot op 12.890 euro als volgt:

Grootboekrekening	Budget 1019/2020	
610220 - OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES		1 000,00
610240 - RENOVATIE ELEKTRISCHE INSTALLATIES		0,00
610270 - LUCHT- EN ROOKAFZUIGINGSINSTALLATIES		500,00
610410 - ONDERHOUD GARAGEPOORT		500,00
610411 - AFSTANDSBEDIENING POORT		100,00
610510 - SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1 800,00	
610760 - ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN		274,00
612100 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (9199)		2 500,00
612101 - ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0198)		5 400,00
614000 - BRANDVERZEKERING	816,00	
650000 - BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN		

Totaal 12 890,00 --> af te ronden naar 14.000€

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget van 14.000€ (12.890€ afgerond)?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 3.500 € per kwartaal (14.000€ per jaar) te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)*Verdeelsleutel: Basisakte*

15 Reservefonds: aanleg

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

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 1.999,81 euro.

De eigenaars beslissen om dit jaar terug 1.000 euro op te vragen volgens de aandelen van de kelderverdieping.

De opvraging zal gebeuren op 1/2/2020.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van een reservekapitaal van 1000€?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

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 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.

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met deze procedure?

Stemden voor met 1 136 / 1.136 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.136 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.136:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met gewone meerderheid)*Verdeelsleutel: Basisakte*

18 Varia

Gelieve niet het rode licht te rijden in de garage!

Gelieve ook fietsen op de juiste plaats te zetten en andermans spullen te respecteren.

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. Rappelposten: 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: