

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal gebouw E (nr 2-4-6)

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.648.246

Heer HENDRICKX Peter
Turfbeemd 24
2800 MECHELEN

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DONDERDAG 19 OKTOBER 2023 OM 20:00**

De vergadering vond plaats in Olivetenhof ontmoetingscentrum, Olivetenvest 32 te 2800 Mechelen.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
0.11	De Bleser Elke	218
0.13	Steensels - Saviko bvba	217
0.14	Coppens Tom	211
1.10	Heer Heylen Steven	217
1.12	De Saeger - Le Sage Denise	238
1.15	Van Geesbergen Patrick	204
1.16	Beirinckx Peter	224
1.9	Leunen Lutgart	198
2.6	D'Haese Marina	234
2.8	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels Jef	219
Totaal aanwezig		2180

Vertegenwoordigd

1.13	Moens - De Smet	235
1.14	Pissens Cathérine	215
Totaal vertegenwoordigd		450

Totaal der stemmen die beslissen	2630
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 12 van de 19 eigenaars met in totaal 2.630 van de 4.137 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 Jef Caluwaerts voorzitter is van deze vergadering?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

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

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

4 Balans/Kostenafrekening: bespreking en goedkeuring

Het balanstotaal is 18.046,53 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 16.904,00 euro.

De balans en kostenafrekening van het boekjaar 01/08/2022 tot 31/07/2023 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 18.046,53 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 16.904,00 euro.

De eigenaars bevestigen dat zij voorafgaand aan deze algemene vergadering hun individuele afrekening hebben ontvangen.

De goedkeuring van de jaarafrekening impliceert dan ook de goedkeuring van deze individuele afrekeningen die eraan ten grondslag liggen.

Stempunt: Keuren de eigenaars de afrekening van het afgelopen boekjaar goed ?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

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 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

6 Verderzetting samenwerking syndicus

Het bestaande contract tussen VME Guldendal gebouw E en Hevo vastgoed bv met zetel Geitestraat 11 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 bv John Hendrickx en Wendy Hendrickx.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het verlengen van de samenwerking met Hevo Vastgoed bv volgens de voorwaarden van het contract?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

7 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Kwijting aan dhr. Jef Caluwaerts, Commissaris van de Rekeningen van het boekjaar 01/08/2022-31/07/2023.

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

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Benoeming commissaris van de rekening voor het boekjaar 01/08/2023 tot 31/07/2024.

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 dhr. Jef Caluwaerts tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 01/08/2023 tot 31/07/2024 aan te stellen?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

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

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

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?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

10,10 Benoeming van dhr. Jef Caluwaerts

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met de benoeming van dhr. Jef Caluwaerts?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

11 Evaluatie van de lopende contracten

Opsomming van lopende contracten:

- Konhef - keuring liften
- Kone - onderhoud liften
- Lazeroms - onderhoud riolering

- La Belle Business - schoonmaak gemeenschappelijke delen
- Pidpa - water gemeenschappelijke delen
- Electrabel nv - elektriciteit gemeenschappelijke delen
- Baloise - brandverzekering

De syndicus krijgt mandaat om van energieleverancier te veranderen voor de gemene delen.

De syndicus krijgt een mandaat om de nodige contracten af te sluiten voor het onderhoud van het gebouw.

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

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

12 Kostenraming voor gewone werkmiddelen

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor periode 01/08/2022 - 31/07/2023 wordt begroot op 17.500 euro en bestaat uit:

610100 KEURING LIFTEN 850

610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN 4500

610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. 2500

610431 DEUREN & SLOTEN 150

610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 6000

612010 WATER ALGEMENE DELEN 500

612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0037) 250

614000 BRANDVERZEKERING 2500

650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 250

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

13 Voorschotten en werkkapitaal

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de voorschotten van 4.500 euro per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

(=Behoud van de huidige provisies)

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

14 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 het verplicht reservekapitaal?

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 20% meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

15 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op 31/07/2023 bedroeg de stand van het reservekapitaal 11.000,85 euro.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van dit reservekapitaal: 2.000,00 euro?

De opvraging zal worden uitgestuurd op 01/02/2024 en is te betalen binnen de 15 kalenderdagen op de spaarrekening van de VME.

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

16 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 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

17 Varia

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

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

De aanvullende prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn opdracht worden gefactureerd krachtens de volgende tarieven:

1. Het organiseren van een fysieke buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 EUR; voor hybride vergaderingen kan extra aangerekend worden.
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 mbt verkoop aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Boek 3.: 150 EUR privaatief ten laste van de verkoper; voor spoedaanvragen (vraag tot oplevering vroeger dan wettelijke termijn), wordt 75€ extra aangerekend.
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Boek 3.: 150 EUR privaatief ten laste van de verkoper. voor spoedaanvragen (vraag tot oplevering vroeger dan wettelijke termijn), wordt 75€ extra aangerekend.
6. Website: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar.
7. VME lening: 3,5€/eigenaar/maand voor wie instapt in de lening;
8. Opmaak standaard reglement interne orde: 250 EUR;
9. Rappelkosten: 1e : 10 EUR, 2e (aangetekend): 15 EUR. Deze kosten zijn privaatief ten laste van de achterstallige eigenaar;
10. Opvolging bij het uitvoeren van grote werkzaamheden (> 20.000 EUR incl BTW): 2,5% van de aannemingskost ex BTW;
11. Beheerskosten voor het verwerken van verdeling verwarmingskost, waterkost in geval van gemeensch. verwarming of opname tussenmeters: 10 EUR/app/jaar;
12. Administratieve formaliteiten in het kader van aanvraag KBO nummer: 30 EUR;
13. Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO: 30 EUR;
14. Beheerskosten voor het houden van personeel (conciërge): 25 EUR/maand/werknemer;
15. Het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is aan uurtarief;
16. Per post versturen van info mede-eigendom (verslagen, uitnodiging, afrekening, ...): 2 EUR /eig/maand - Per mail: gratis;
17. Admin, archivering & IT kosten, indexeerbaar per 1/1 volgens gezondheidsindex (basis 12/2022: 154.45):
 - i. <= 10 kavels met aandelen: 220€ per gebouw/jr
 - ii. <= 25 kavels met aandelen: 350€ per gebouw/jr
 - iii. <= 40 kavels met aandelen: 550€ per gebouw/jr
 - iv. <= 55 kavels met aandelen: 700€ per gebouw/jr
 - v. <= 85 kavels met aandelen: 1000€ per gebouw/jr
 - vi. <= 125 kavels met aandelen: 1200€ per gebouw/jr
 - vii. <= 190 kavels met aandelen: 1500€ per gebouw/jr
 - viii. > 190 kavels met aandelen: 1800€ per gebouw/jr
18. Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen/opstarten van het gebouw: Voor de overname van de boeken rekenen we een eenmalige kost aan van 250€. We gaan ervan uit dat de afrekening van het lopende boekjaar nog door de huidige syndicus wordt opgemaakt. Indien we de afrekening dienen te maken, wordt dit aan uurtarief gefactureerd.
19. Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving aan uurtarief (GDPR, EPC GD, Asbestinventaris, schouwen, aanpassingen nav gewijzigde wet op de mede-eigendom, ...): aan uurtarief;
20. Bijkomende prestaties aan uurtarief

- a. Aangifte verzekeringsdossier (minimum 1u)
- b. aanwezigheid bij expertises, opleveringen, werfvergaderingen, procedures;
- c. aanpassen huishoudelijk reglement;
- d. opvolgen gerechtelijke dossiers;
- e. opmaak aanbestedingsdossier;
- f. inhoudingsplicht RSZ/FOD;
- g. aanvraag parkeerborden;
- h. aanwezigheid tolk, vertalingen

Het uurtarief bedraagt 75 EUR.

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

Stemden 'voor' met 2 630 / 2.630 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.630 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.630;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 212/4137

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u00.

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 bv.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Kurt Descamps

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

