

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Guldendal kelderverdieping

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.649.632

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 25 OKTOBER 2021 OM 19:00****De vergadering vond plaats in Olivetenhof ontmoetingscentrum, Olivetenvest 32 te 2800 Mechelen.**Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
B01, P01	Vercauteren - Penneman Marlene	29
B15, P44	Coppens Tom	26
B16, P03	Janssens - Govaert Mia	26
B19, P43	Timmermans Alexander	26
B21, P33, B20	Steensels - Saviko bvba	30
B27, P45	De Bleser Elke	25
B34, P26	Heer Hendrickx Peter	28
B35, P40	Moens - De Smet	29
B41, P12	Heer Van Moll Roger Roger	25
P02, B40	Andries Cédric	26
P05	Astrid Leriche	20
P09, B06	Heer Loos Rob	26
P10, B05	Meysmans Chris	26
P16, B09	Mijnheer en Mevrouw Lahousse - Van Schil Pascal & Karin	26
P20	Nys - Sterckx	20
P27, B39	Pissens Cathérine	27
P28, B33	Beirinckx Peter	35
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
P56	Verdonck Vera	20
Totaal aanwezig		653

Vertegenwoordigd

B02, B03	Heer Verheyden - Van Win Marc	12
B23, P08	Heer Broothaers Marc	25
B25, P04	Mijnheer en Mevrouw Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve	25
B30, P25	Van Geesbergen Patrick	26
P07, B07	Eeckhout Kirsty	26
Totaal vertegenwoordigd		114

Totaal der stemmen die beslissen**767****De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.**

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 29 van de 48 eigenaars met in totaal 767 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 Karin Van Schil voorzitter is van deze vergadering?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Balans/Kostenafrekening: bespreking en goedkeuring

Het balanstotaal is 7.953,99 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 10.173,04 euro.

Via de eigenaarswebsite kan u een overzicht terugvinden van de kosten met betrekking tot het verbruik van de elektriciteit. We stellen ongeveer een halvering vast in de kosten sinds het plaatsen van de zonnepanelen.

De balans en kostenafrekening van het boekjaar 01/08/2020 tot 31/07/2021 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 7.953,99 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 10.173,04 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 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Verderzetting samenwerking syndicus

Het bestaande contract tussen Guldendal kelderverdieping en Hevo vastgoed cvba 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 cvba John Hendrickx en Wendy Hendrickx.

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Kwijting Lahousse - Van Schil , Caluwaerts - Kluppels, Commissaris van de Rekeningen van het boekjaar 01/08/2020 tot 31/07/2021

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Benoeming commissaris van de rekening voor het boekjaar 01/08/2021 tot 31/07/2022

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 Karin Van Schil tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 01/08/2021 tot 31/07/2022 aan te stellen?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10,10 Benoeming leden raad van mede-eigendom

Benoeming dhr. Caluwaerts tot lid van de raad van mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord dat dhr. Caluwaerts lid mag zijn van de raad van mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10,20 Benoeming leden raad van mede-eigendom

Benoeming dhr. Vercauteren voor de raad van mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord dat dhr. Vercauteren lid mag zijn van de raad van mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10,30 Benoeming leden raad van mede-eigendom.

Benoeming mevr. Van Schil Karin voor de raad van mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord dat mevr. Van Schil Karin lid mag zijn van de raad van mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Het onderhoudscontract van de RWA installatie wordt besproken. De Syndicus en de RVME krijgen een mandaat om eventueel over te stappen op Van Elteren.

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Kostenraming voor gewone werkingsmiddelen

Het budget voor de gewone werkingsmiddelen voor periode 1/8/2021 tot 31/7/2022 wordt begroot op 10.685 euro en bestaat uit :

VER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES 1200
LUCHT- EN ROOKAFZUIGINGSINSTALLATIES 2500
ONDERHOUD GARAGEPOORT 400
SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 1700
ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (9199) 1500
ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0198) 2500

BRANDVERZEKERING 860
BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 25

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Voorschotten en werkkapitaal

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de voorschotten van 2.800 euro per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op 31/07/2021 bedroeg de stand van het reservekapitaal 3.999,35 euro.

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Varia

Er wordt nogmaals gevraagd om NIET door het rood licht te rijden!

Graag fietsen niet op de parkeerplaats van een andere eigenaar te zetten.

De syndicus zal een document maken voor de eigenaars/bewoners over de werking van de poort. Dit document dient te worden overhandigd aan alle nieuwe huurders van de parkeerplaatsen.

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 aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 B.W.: 150 EUR privaatief ten laste van de verkoper;
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 EUR privaatief 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: 1 uur;
9. Opmaak standaard reglement interne orde: 250 EUR;
10. Rappelkosten: 1e : 10 EUR, 2e (aangetekend): 15 EUR. Deze kosten zijn privaatief 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 incl BTW: 2,5% van de aannemingskost ex BTW;
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; Per mail: gratis;
17. Beheerskosten voor het houden van personeel (conciërge): 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/opstarten van het gebouw: aan uurtarief. 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.
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
 - j. voorbereidend werk mbt opmaak van een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemene delen.

Het uurtarief bedraagt 75 EUR.

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

Stemden 'voor' met 767 / 767 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 767 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 767;

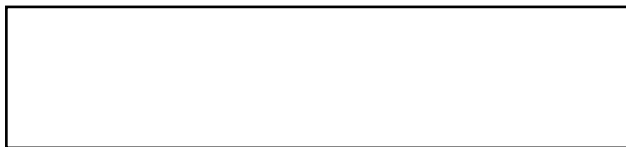
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

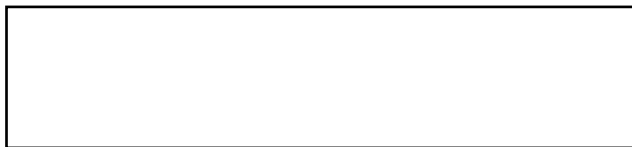
De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in hevo vastgoed cv.

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Kurt Descamps



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

