

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 58 - Guldendal Complex

Goudleerstraat 34, 2800 Mechelen

0568.645.078

Heer HENDRICKX Peter
Turfbeemd 24
2800 MECHELEN

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 23 OKTOBER 2024 OM 20:00

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

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
B01, D2.4, P01	Vercauteren - Penneman Marlene	259
B02, D1.1, B03	Heer Verheyden - Van Win Marc	227
B06, P09, D2.2	Heer Loos Rob	257
B20, E0.13, B21, P33	Steensels - Saviko bvba	247
B28, E1.12, P36	De Saeger - Le Sage Denise	267
B29, P34, E1.10	Heer Heylen Steven	245
B39, P27, E1.14	Pissens Cathérine	242
B40, D1.8, P02	Vandeweyer Lisette	248
D0.1, B09, P16	Mijnheer en Mevrouw Lahousse - Van Schil Pascal & Karin	241
D0.7, B12, P59	Puttemans - De Smedt Koen	226
D0.8, P11, B11	Berckmans - Weyns Ruben	226
D1.2, P56	Desmet Georges	218
D1.7, P04, B25	Mijnheer en Mevrouw Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve	243
E0.11, B27, P45	De Bleser Elke	243
E1.13, P40, B35	Moens - De Smet	264
P07, B07, D2.3	Eeckhout Kirsty	240
P08, B23, D0.3	Heer Broothaers Marc	264
P10, B05, D1.5	Meysmans Chris	267
P25, B30, E1.15	Van Geesbergen Patrick	230
P31, E2.6, P37, B18	D'Haese Marina	280
P32, E2.8, B36	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels Jef	247
P35, B17, E1.9	Leunen Lutgart	223
P41, B31, E0.9	Ghys - Vandeven	231
P42, B38, E1.11	Van der Auwera Marie-Louise	238
P50, B42	Erik Kengen	25
P51	Laes - Van Peteghem Robert - Gerda	20
Totaal aanwezig		5918

Vertegenwoordigd

B15, E0.14, P44	Coppens Tom	237
B34, P26, E0.15	Heer Hendrickx Peter	240
B41, P12, D0.4	Heer Van Moll Roger Roger	241
P20	Nys - Sterckx	20
P58, D1.4, B08	Moray - Smits Jean-Louis	257
Totaal vertegenwoordigd		995

Totaal der stemmen die beslist

6913

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 31 van de 48 eigenaars met in totaal 6.913 van de 10.000 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 Schiil voorzitter is van deze vergadering?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

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

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

4 Balans/Kostenafrekening: bespreking en goedkeuring

Het balanstotaal is 3.599,92 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 24.506,64 euro.

De balans en kostenafrekening van het boekjaar 01/08/2023 tot 31/07/2024 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 3.599,92 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 24.506,64 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.

Eigenaars met een saldo te betalen wordt gevraagd dit saldo te betalen op rekening van de VME.

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

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

6 Verderzetting samenwerking syndicus

Het bestaande contract tussen VME Guldendal Complex 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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

7 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Kwijting aan mevr. Karin Van Schil, Commissaris van de Rekeningen van het boekjaar 01/08/2023 tot 31/07/2024.

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

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Benoeming commissaris van de rekening voor het boekjaar 01/08/2024 tot 31/07/2025

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 mevr. Karin Van Schil tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 01/08/2024 tot 31/07/2025 aan te stellen?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

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

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

10,10 Benoeming mevr. Karin Van Schil

Benoeming mevr. Karin Van Schil voor Raad van Mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord om mevr. Karin Van Schil aan te stellen als lid van de Raad van Mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

10,20 Benoeming dhr. Jef Caluwaerts

Benoeming dhr. Jef Caluwaerts voor Raad van Mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met de aanstelling van dhr. Jef Caluwaerts als lid van de Raad van

Mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

10,30 Benoeming dhr. Charles Vercauteren

Benoeming dhr. Charles Vercauteren voor Raad van Mede-eigendom.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met de aanstelling van dhr. Charles Vercauteren als lid van de Raad van Mede-eigendom?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

11 Evaluatie van de lopende contracten

Opsomming van lopende contracten:

- Onderhoud pompen vuilwater - Ecosolutions
- Onderhoud gemeenschappelijke groenzone - Tuinen Christophe
- Syndicus - Hevo vastgoed bv
- Brandveiligheid - Ardor
- Rechtsbijstand - DAS

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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

12 Bespreking offerte voor bouwpathologisch onderzoek

De offerte zou rond de 1300 euro bedragen.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord om Cibor aan te stellen om een bouwpathologisch onderzoek te organiseren voor volgende appartementen:

- App. Moens E113 + App De Saeger E112 + App D'Haese E2.6
- App Heylen - E110
- lek boven P46-47

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

13 Tuinverlichting

Verslag Alramo in verband met tuinverlichting:

Op woensdag 31/01/2024 heb ik de werken aangaande de buitenverlichting aangevat.

Omdat het probleem in de toestellen zat heb ik alle verbindingen terug losgemaakt en zowel de toestellen als de kabels uitgemeten, de kabels waren allemaal in orde met hoge isolatiewaardes.

De meeste toestellen vertonen slechte waardes, ik heb de gemeten waardes dan ook ter controle op de toestellen aangebracht. Naar alle waarschijnlijkheid is er vocht in de aansluitkabels van de toestellen gedrongen. Deze kabels zijn niet bedoeld om permanent in vochtige omstandigheden dienst te doen, t.t.z. in verschillende toestellen hadden mieren hun nest gemaakt en dat doen ze door de paaltjes op te vullen met zand. Hierdoor zitten deze kabels door de capillaire werking van het zand permanent in erg vochtige omstandigheden.

De wettelijke minimum isolatiewaarde is 0,5 Mega Ohm en hierover werd reeds een opmerking gemaakt door de keurder.

Ik heb getracht om de verlichting, mits buiten dienst stellen van de slechtste paaltjes, terug te laten werken en dat is gedeeltelijk gelukt. Maar momenteel is de isolatiewaarde 0,3 M Ohm, dus te weinig voor de keuring. Gevaar is er niet direct mee gemoeid maar ik weet ook niet hoelang dit zal stand houden, bovendien dringt een degelijke oplossing zich op met zicht op de herkeuring van de installatie.

Ik heb de toestellen al nagezien en ik vermoed dat herstellen moeilijk tot onmogelijk zal zijn en dus zeker vrij duur zou uitkomen. Het voorstel is dus de paaltjes op middellange termijn te vervangen door een betere kwaliteit.

13,10 Bespreking en goedkeuring vervangen tuinverlichting

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met het vervangen van de tuinverlichting?

De Algemene Vergadering vraagt om de kosten te verhalen op de bouwheer aangezien er geen geschikte kabels gebruikt werden.

De syndicus zal een aangetekende ingebrekestelling verzenden naar de bouwheer met de vraag de tuinverlichting aan te passen volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

De Algemene Vergadering geeft het mandaat aan de raad van mede-eigendom om, bij negatief advies van Willemen, een leverancier aan te stellen en een type lamp te kiezen voor de tuinverlichting.

De syndicus kijkt nog na of de rechtsbijstandsverzekering kan tussenkomen in dit dossier.

De Algemene Vergadering geeft een mandaat aan de RVM om te beslissen om Willemen te dagvaarden indien zij dit nodig achten.

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

13,20 Bespreking en goedkeuring aanstelling leverancier vervangen tuinverlichting

Zie punt 13.10.

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

13,30 Bespreking en goedkeuring wijze van financiering vervangen tuinverlichting

Zie punt 13.10.

De kosten zullen gefinancierd worden aan de hand van een bijkomende provisie opvraging reservekapitaal.

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

14 Kostenraming voor gewone werkmiddelen

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor periode 01/08/2024 tot 31/07/2025 op 22.704,00 euro en bestaat uit :

BRANDBLUSTOESTELLEN 1.700

OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES 500

OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. 500

ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR. 9700

ERELONEN SYNDICI 9000

CONSUMPTIES VERGADERINGEN 250

INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET 254

BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 300

RECHTSBIJSTANDVERZEKERING 500

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget?

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

15 Voorschotten en werkkapitaal

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de voorschotten van 6.000,00 euro per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Dit betreft een behoud van de huidige opvragingen.

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

16 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 0 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Moens - De Smet (P40 - quot . 21, E1.13 - quot . 235, B35 - quot . 8,), Meysmans Chris (P10 - quot . 20, B05 - quot . 6, D1.5 - quot . 241,), Leunen Lutgart (B17 - quot . 5, P35 - quot . 20, E1.9 - quot . 198,), Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve (P04 - quot . 20, B25 - quot . 5, D1.7 - quot . 218,), Nys - Sterckx (P20 - quot . 20,), De Saeger - Le Sage Denise (E1.12 - quot . 238, B28 - quot . 8, P36 - quot . 21,), Van Moll Roger Roger (D0.4 - quot . 216, B41 - quot . 5, P12 - quot . 20,), Coppens Tom (B15 - quot . 5, P44 - quot . 21, E0.14 - quot . 211,), Van der Auwera Marie-Louise (B38 - quot . 7, E1.11 - quot . 211, P42 - quot . 20,), D'Haese Marina (P37 - quot . 21, P31 - quot . 20, E2.6 - quot . 234, B18 - quot . 5,), Desmet Georges (P56 - quot . 20, D1.2 - quot . 198,), Moray - Smits Jean-Louis (D1.4 - quot . 223, B08 - quot . 6, P58 - quot . 28,), Broothaers Marc (P08 - quot . 20, B23 - quot . 5, D0.3 - quot . 239,), Steensels - Saviko bvba (B20 - quot . 5, E0.13 - quot . 217, P33 - quot . 20, B21 - quot . 5,), Van Geesbergen Patrick (P25 - quot . 20, E1.15 - quot . 204, B30 - quot . 6,), Heylen Steven (B29 - quot . 8, P34 - quot . 20, E1.10 - quot . 217,), Hendrickx Peter (E0.15 - quot . 212, B34 - quot . 8, P26 - quot . 20,), Puttemans - De Smedt Koen (D0.7 - quot . 200, B12 - quot . 6, P59 - quot . 20,), Eeckhout Kirsty (D2.3 - quot . 214, P07 - quot . 20, B07 - quot . 6,), Vercauteren - Penneman Marlene (B01 - quot . 8, D2.4 - quot . 230, P01 - quot . 21,), Lahousse - Van Schil Pascal & Karin (B09 - quot . 6, P16 - quot . 20, D0.1 - quot . 215,), Pissens Cathérine (P27 - quot . 20, E1.14 - quot . 215, B39 - quot . 7,), Verheyden - Van Win Marc (B02 - quot . 6, B03 - quot . 6, D1.1 - quot . 215,), Caluwaerts - Kluppels Jef (B36 - quot . 8, E2.8 - quot . 219, P32 - quot . 20,), Ghys - Vandeven (B31 - quot . 6, E0.9 - quot . 204, P41 - quot . 21,), De Bleser Elke (E0.11 - quot . 218, B27 - quot . 5, P45 - quot . 20,), Vandeweyer Lisette (D1.8 - quot . 222, P02 - quot . 21, B40 - quot . 5,), Loos Rob (P09 - quot . 20, D2.2 - quot . 231, B06 - quot . 6,), Erik Kengen (B42 - quot . 5, P50 - quot . 20,), Laes - Van Peteghem Robert - Gerda (P51 - quot . 20,), Berckmans - Weyns Ruben (D0.8 - quot . 200, P11 - quot . 20, B11 - quot . 6,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 20% meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

17 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op 31/07/2024 bedroeg de stand van het reservekapitaal 0 euro.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van dit reservekapitaal?

Stemden 'voor' met 0 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Moens - De Smet (P40 - quot . 21, E1.13 - quot . 235, B35 - quot . 8,), Meysmans Chris (P10 - quot . 20, B05 - quot . 6, D1.5 - quot . 241,), Leunen Lutgart (B17 - quot . 5, P35 - quot . 20, E1.9 - quot . 198,), Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve (P04 - quot . 20, B25 - quot . 5, D1.7 - quot . 218,), Nys - Sterckx (P20 - quot . 20,), De Saeger - Le Sage Denise (E1.12 - quot . 238, B28 - quot . 8, P36 - quot . 21,), Van Moll Roger Roger (D0.4 - quot . 216, B41 - quot . 5, P12 - quot . 20,), Coppens Tom (B15 - quot . 5, P44 - quot . 21, E0.14 - quot . 211,), Van der Auwera Marie-Louise (B38 - quot . 7, E1.11 - quot . 211, P42 - quot . 20,), D'Haese Marina (P37 - quot . 21, P31 - quot . 20, E2.6 - quot . 234, B18 - quot . 5,), Desmet Georges (P56 - quot . 20, D1.2 - quot . 198,), Moray - Smits Jean-Louis (D1.4 - quot . 223, B08 - quot . 6, P58 - quot . 28,), Broothaers Marc (P08 - quot . 20, B23 - quot . 5, D0.3 - quot . 239,), Steensels - Saviko bvba (B20 - quot . 5, E0.13 - quot . 217, P33 - quot . 20, B21 - quot . 5,), Van Geesbergen Patrick (P25 - quot . 20, E1.15 - quot . 204, B30 - quot . 6,), Heylen Steven (B29 - quot . 8, P34 - quot . 20, E1.10 - quot . 217,), Hendrickx Peter (E0.15 - quot . 212, B34 - quot . 8, P26 - quot . 20,), Puttemans - De Smedt Koen (D0.7 - quot . 200, B12 - quot . 6, P59 - quot . 20,), Eeckhout Kirsty (D2.3 - quot . 214, P07 - quot . 20, B07 - quot . 6,), Vercauteren - Penneman Marlene (B01 - quot . 8, D2.4 - quot . 230, P01 - quot . 21,), Lahousse - Van Schil Pascal & Karin (B09 - quot . 6, P16 - quot . 20, D0.1 - quot . 215,), Pissens Cathérine (P27 - quot . 20, E1.14 - quot . 215, B39 - quot . 7,), Verheyden - Van Win Marc (B02 - quot . 6, B03 - quot . 6, D1.1 - quot . 215,), Caluwaerts - Kluppels Jef (B36 - quot . 8, E2.8 - quot . 219, P32 - quot . 20,), Ghys - Vandeven (B31 - quot . 6, E0.9 - quot . 204, P41 - quot . 21,), De Bleser Elke (E0.11 - quot . 218, B27 - quot . 5, P45 - quot . 20,), Vandeweyer Lisette (D1.8 - quot . 222, P02 - quot . 21, B40 - quot . 5,), Loos Rob (P09 - quot . 20, D2.2 - quot . 231, B06 - quot . 6,), Erik Kengen (B42 - quot . 5, P50 - quot . 20,), Laes - Van Peteghem Robert - Gerda (P51 - quot . 20,), Berckmans - Weyns Ruben (D0.8 - quot . 200, P11 - quot . 20, B11 - quot . 6,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

18 Bespreking en goedkeuring wijziging RIO: procedure achterstallen

Voorstel tot toevoeging:

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 opzichtens 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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

19 Bespreking en goedkeuring wijziging RIO: verzekering

Voorstel tot aanpassing:

VERZEKERING

Regeling gevolgschade wanneer dit lager is dan het bedrag van de vrijstelling als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

- Regeling van de gevolgschade in geval de oorzaak niet gedekt is door de brandverzekeraar

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

- Verhaal eigenaar - huurder

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

Hevo heeft het bestaande RIO aangevuld met de bovenvermelde info.

Stemden 'voor' met 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

20 Varia

21 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.

22 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.

23 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; Aanpassing RIO 125 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 :
 - 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 6.913 / 6.913 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 6.913 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.913;

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

Verdeelsleutel: Basisakte, jouw quotiteiten: 240/10000

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:

Shana Peirlinckx



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

