

Olgun Mercan

Antwerpen, 29 oktober 2021

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME ANTWERPSESTEENWEG 297/299
2660 Hoboken
ONDERNEMINGSNUMMER: 0828.498.675**

Datum: Vrijdag 29 oktober 2021 om 19 uur

Plaats: Gina Ceulemans appartement 2^{de} verdiep links te 2660 HOBOKEN,
Antwerpsesteenweg 297-299

Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen of + 75% aandelen)

6 van de 8 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 750/1000.sten.

Aanwezigen:

- 1) JOHN SPENS
- 2) DIRK VANDEBULCKE
- 3) OLGUN MERCAN
- 4) GINA CEULEMANS & TOM CEULEMANS
- 5) VIVIANE WENSELEERS

VOLMACHTEN:

- 6) HILDE PEETERS → GINA CEULEMANS

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen Mevrouw Gina Ceulemans als voorzitter.

Dhr. Olgun Mercan in zijn hoedanigheid van syndicus/mede-eigenaar wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (09/2020 - 08/2021) bedroegen € 10 378,01. Dit geeft aanleiding tot een tekort van € 378,01 t.o.v. de gestorte voorschotten van € 10.000. De uitgaven zijn als volgt samengesteld:



Row Labels	Sum of Activa bedrag (incl BTW)	Sum of Passiva bedrag (incl BTW)
03BEHEER	2620,26	
AAA Rombaut Electriciteitswerken	68,9	
AG INSURANCE	1249,56	
AXA	135	
BANKKOSTEN	120	
DE LIFT	1015,11	
ENGIE	455	331,27
Gina Ceulemans	19,85	
JV- Assist	305,53	
Lierse Ruimingswerken	320,65	
OCB- Onafhankelijk Controle Bureau	182,23	
Roofcover	332,84	
SECUREX	90,5	
SICLI	62,73	
SMEETS	105	
WATERLINK	3207,12	661
WENSELEERS	1080	
Grand Total	11370,28	992,27

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

- Verbrekingsvergoeding aan syndicus 03 Beheer kantoor.
- Ruimingskosten van de septische put (Lierse ruimingswerken).
- Herstellingswerken aan het dak (Roofcover).
- Bijstand van overname dossier syndicus (JV-Assist)

Begrotingsraming lopende uitgaven werkjaar 09/2021 - 08/2022: € 9000,00

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven volgende werkjaar:

- Lift communicatietoestel (zie offerte)
- Videofonie

Het werkkapitaal ten bedrage van €4.000,00 volstaat en blijft behouden

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald: € 2.250,00/per kwartaal (€ 9.000 voor het werkjaar).

Kwartaalvoorschotten	Periode	Bedrag
1 ^{ste} kwartaal (al opgevraagd)	09-10-11 / 2021	€2.500,00 (volgens /1.000)
2 ^{de} kwartaal	12 / 2021, 01-02 / 2022	€2.166,67 (volgens /1.000)
3 ^{de} kwartaal	03-04-05 / 2022	€2.166,67 (volgens /1.000)
4 ^{de} kwartaal	06-07-08 / 2022	€2.166,67 (volgens /1.000)

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met de uitgavenstaat, begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.



Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Voor het werkjaar 09/2020 - 08/2021 zijn er geen achterstallige betalingen of vorderingen.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de 15 dagen na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De evolutie van het bestaande reservekapitaal tijdens het afgelopen boekjaar is als volgt:

Vorige stand reservekapitaal AV 2020:	€ 3.981,63
Toevoegingen	€ 800,00
Stand reservekapitaal AV 2021:	€ 4.781,63

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimité der stemmen besloten om verder te sparen en de bijdragen in het reservekapitaal voor het werkjaar 09/2021 - 08/2022 als volgt te bepalen: € 800,00/jaar te verdelen over de 4 kwartalen (4X200,00)

Balans dd. 31/08/2021.

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:



REKENING	ACTIEF	PASSIEF
1. Provisiefonds		4.000,00 €
2. Voorschotten		378,01 €
3. Eigenaars laatste afrekening		
4. Eigenaars vorige afrekeningen		
5. Lev. Nog te verrekenen		
6. Lev. Terug te crediteren/debiteren		
7. Lev. Terug te trekken/nog te betalen		
8. Verzekeringszaken	1.786,10 €	1.520,00 €
9. Diverse		17,70 €
10. Bank	7.610,08 €	
11. Reservefonds		4.781,63 €
BALANSTOTAAL	9.941,32 €	9.941,32 €

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar 1/9/2020 T.E.M. 31/08/2021 goed te keuren.

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Hij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

4. Kwijting syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

Besluit: De VME beslist unaniem om kwijting te verlenen aan 03 Beheer syndicus kantoor voor het boekjaar van 01/09/2020 t.e.m 23/04/2021.

Rekening houdend dat wij alle dossiers ontvangen hebben op 23 april 2021. Alle dossiers zijn zowel schriftelijk als digitaal ontvangen door Tom Ceulemans & Olgun Mercan.

5. Kwijting nieuwe syndicus & commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen kwijting aan de syndicus Olgun Mercan en de commissaris van de rekeningen Tom Ceulemans.

De aanwezige mede-eigenaars; geven aan dat zij eerder nooit zo'n goede gedetailleerde uitleg hebben gehad.

6. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen en leden raad van mede-eigendom (+ 50%)

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimititeit der stemmen de heer Tom Ceulemans als commissaris van de rekeningen

Syndicus

De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen om het huidige mandaat van de syndicus Olgun Mercan, vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

7. Gezag van dhr. Tom Ceulemans op de rekeningen.

De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen om gezagmandaat te verlenen aan de commissaris der rekeningen Tom Ceulemans op de bankrekeningnummers BE82 0013 5905 4468 & BE97 0357 8233 4949.
Dit met als doel om de rekeningbewegingen mee te kunnen controleren en de boekhouding van het gebouw goed bij te houden.

8. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

De syndicus zal vervolgens ook een marktonderzoek doen, omtrent prijsvergelijking voor de bestaande kosten.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert de syndicus Olgun Mercan om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

9. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands opgemaakt, raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het reglement van interne orde.

10. Bevestiging van onkosten/facturen Johan Verbruggen ter ondersteuning bij overname (JVassist)

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen dat de kosten van Johan verbruggen mochten betaald worden. (Voorgesloten door Olgun Mercan)

11. Terugbetaling onkosten/facturen Johan Verbruggen (JVassist) aan syndicus Olgun Mercan

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen de voorgesloten kosten van Johan verbruggen terug te betalen aan Olgun Mercan

12. Offerte van "DE LIFT" noodcommunicatie

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen dat dit punt uitgesteld wordt naar de eerstvolgende vergadering.

In tussentijd zal de syndicus Olgun Mercan verder informeren bij het keuringsorganisme en de liftenfirma in welke mate het verplicht is en wat de mogelijkheden hierin nog zijn

De algemene vergadering geeft ook mandaat aan de syndicus in geval van verplichting, om zo snel mogelijk de noodcommunicatie te laten installeren.

De algemene vergadering geeft ook mandaat aan de syndicus, in geval van verplichting, om zo snel mogelijk de noodcommunicatie te laten installeren & te financieren via het Reserve Fonds.



14. Allerlei

- Veranderen /Vernieuwen van de parlofoon/videofoon
De algemene vergadering beslist om offertes op te vragen, en dit ter stemming te zetten in de eerstvolgende vergadering
- Schoonmaak in eigen beheer- afspraken
De onkosten mogen met aankoopbewijzen binnen gegeven worden.
- Brandladder
Bij sici navragen wat de mogelijkheden hierin zijn + reglementeringen
- Ter informatie
 - o Er is een dubbelglasverplichting sinds 2020. Het betreft enkel voor ramen in de leefruimtes. De ramen zijn privaatief.
 - o Astbestvrije vlaanderen 2040 – auditeren - verwijderen
 - o Schatting expert bij verkoop vanaf 2022 voor de bank
 - o Notaris – registratiegelden dalen van 6% naar 3% & voor 2^{de} woonst van 10% naar 12%
 - o De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat alle woningen (ook studio 's en appartementen ed.) vanaf 1 januari 2020 dienen voorzien te zijn van een rookmelder. Dit betreft een verplichting waaraan elke individuele mede-eigenaar voor zijn eigen appartement het nodige gevolg dient te geven.
 - o De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
 - o Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.
- Volgende vergadering 2022 – datum, uur, plaats

De volgende aleggemene vergadering zal plaats vinden bij Gina Ceulemans om 19uur

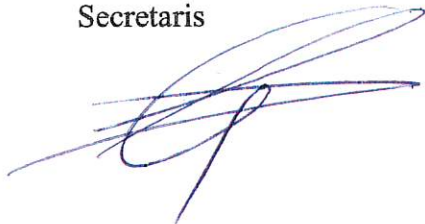
Datum: 2^{de} helft van oktober 2022

Deze zal nog aangekondigd worden.



Einde Notulen, Om 21:10uur na lezing ondertekend door: Gina Ceulemans

Olgun Mercan
Secretaris



Gina Ceulemans



.....
Voorzitter



Antwerpsesteenweg 299 bus 6
2660 HOBOKEN

Tel: 04/93.43.50.70
Mercan Olgun
Syndicus

Deblauwepunt297299@gmail.com

VOLMACHT

er mag geen volmacht gegeven worden aan de syndicus

Naam: PEETERS MILDE
Pand: GLVL / WINKEL
Garages: 1
Kelders:
Gebouw: ANTWERPSESTEENWEG 297/299 Ond.nr. 0828.498.675
ANTWERPSESTEENWEG 297/299
2660 HOBOKEN

Ik verleen mijn volmacht aan Dhr. en/of Mevr. Ceulemans GINA of bij afwezigheid aan Dhr. en/of Mevr. Peeters HICOLE voor de algemene vergadering die zal doorgaan op vrijdag 29 oktober 2021 om 19u00 om mij op deze vergadering te vertegenwoordigen en al mijn rechten als mede-eigenaar uit te oefenen.

De volmachtdrager dient voor de dagordepunten als volgt te stemmen:

- 1 Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)
- 2 Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (50+1)
- 3 Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsramingen lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal (50+1)
- 4 Kwijting oud syndicus en commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50+1)
- 5 Kwijting nieuw syndicus en commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50+1)
- 6 Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (50+1)
- 7 Gezag van de dhr. Tom Ceulemans Commissaris van de rekeningen, op de bankrekening account (50+1)
- 8 Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (50+1)
- 9 Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (50+1)
- 10 Bevestiging van onkosten/Facturen van Johan Verbruggen ter ondersteuning bij overname (Jvassist).
- 11 Terugbetaling onkosten/facturen Johan Verbruggen (JvAssist) aan syndicus Olgun Mercan, (50+1)
- 12 Offerte van "DE LIFT" noodcommunicatie (2/3)
- 13 Hoe te Financierieren? (50+1)

14 Allerlei

- Veranderen/Vernieuwen van de parlofoon/Videofoon
- Schoonmaak in eigen beheer – afspraken
- Asbestvrije Vlaanderen 2040 – auditeren - verwijderen
- Schatting expert bij verkoop vanaf 2022
- Volgende vergadering 2022- datum, uur, plaats

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom geldt een volmacht ook voor de 2^{de} algemene vergadering indien de 1^{ste} niet rechtsgeldig kon plaatsvinden omdat het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd behaald.

Plaats: HOBOKEN
Datum: 14/10/2021
Handtekening:

