

Eric Mulkens

Antwerpen 07/06/2022

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS  
VME ANTWERPSESTEENWEG GARAGES  
2660 HOBOKEN  
ONDERNEMINGSNUMMER: 0828.498.279**

Datum: Antwerpen 07/06/2022 te 18.00 uur  
Plaats: Zaal Volkshuis, Kapelstraat 17 te 2660 Hoboken  
Dagorde:

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

2 van de 35 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 23/36sten.

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 Mw. Bektas als voorzitter.  
Dhr Eric Mulkens in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

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

De uitgaven over het voorbije boekjaar (11-2020 / 10-2021) bedroegen €3.302,02

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

- Geen noemenswaardige bijzondere uitgaven

Begrotingsraming lopende uitgaven:

De algemene vergadering keurt unaniem een begroting goed van €3.500,00

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven:

Geen buitengewone uitgaven te verwachten

Het werkkapitaal ten bedrage van €2.160,00 volstaat en blijft behouden

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met de 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:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden geen achterstallige betalingen genoteerd:

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<sup>de</sup> meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimité der stemmen besloten om geen reservekapitaal op te starten.

### Balans dd 07/06/2022.

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

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
1. Provisiefonds		€2.160,00
2. Voorschotten		
3. Eigenaars laatste afrekening	€1.036,24	
4. Eigenaars vorige afrekeningen		
5. Lev. nog te verrekenen	€53,00	
6. Lev. terug te crediteren/debiteren		
7. Lev. terug te trekken/nog te betalen		€30,00
8. Verzekeringszaken		
9. Diverse	€57,80	€254,43
10. Bank	€1.297,39	
11. Reservefonds		
BALANSTOTAAL	€2.444,43	€2.444,43

### Rapport commissaris

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

**Besluit:** De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

#### **4. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)**

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus, de commissaris.

#### **5. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 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 unanimitéit der stemmen Mw. Marita Daelman als commissaris van de rekeningen

##### **Syndicus**

**Besluit:** De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om het mandaat van 03beheer te beëindigen en de contractuele opzegperiode van 3 maanden te respecteren om te eindigen op 07 september 2022 en vanaf dan Dygicus te Hoboken aan te stellen als nieuwe syndicus. DHR. Leo Verhaert wordt unaniem mandaat verleend om de overeenkomst met Dygicus te Hoboken, namens de vereniging van mede-eigenaars te ondertekenen. Conform de wet op de mede-eigendom dient het volledige dossier van het beheer van het gebouw binnen de 30 dagen na voormelde datum te worden overhandigd aan de nieuwe syndicus.

#### **6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)**

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

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

**Besluit:** De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

#### **7. Goedkeuring ontwerp reglement van interne orde (+ 50%).**

Ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom dient de vereniging van mede-eigenaars over een reglement van interne orde te beschikken.

Dit reglement dient een aantal minimaal, wettelijk verplichte, vermeldingen te omvatten.

Op vorige AV werd besproken dat enkele voorstellen van interne huishoudelijke regels zouden overgemaakt worden. Tot op heden mocht de syndicus deze nog niet ontvangen.

De syndicus legt een ontwerp van reglement ter stemming voor aan de algemene vergadering.

**Besluit:** De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om het ontwerp goed te keuren. 

## **8. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom (+ 50%)**

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden 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 unanimitéit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

## **9. Allerlei**

- 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.
- 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.
- De Algemene vergadering vraagt om de tussendeur naar de garages steeds goed te sluiten.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

Eric Mulkens  
Secretaris

  
Hir Dekkers  
/oorzitter

