

Filip Franck

Niel, 17 april 2024

NOTULEN VAN DE TWEEDE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**VME Den Biezerd****Rector De Somerstraat 1b-3-5 te 2845 Niel****ONDERNEMINGSNUMMER: 0630.830.293**Datum: Woensdag 17 april 2024 om 18u30 uurPlaats: Polyvalente Zaal Den Biezerd, Rector de Somerstraat 3 te 2845 NielDagorde:**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden**

12 van de 30 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 3359 /10.000sten.

De tweede algemene vergadering kan steeds rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezige (of vertegenwoordigde) eigenaars en ongeacht het behaalde quorum.

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

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen de heer Erwin Van Reeth als voorzitter.

De heer Filip Franck 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 (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (december 2022 – november 2023) bedroegen 59.042,46 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

Vervangen tuinverlichting: 1620,19 euro

Herstellen ondergrondse garagepoort: 1290,38 euro

Vervangen van kabels aan de poort: 1919,45 euro

Begrotingsraming lopende uitgaven: 85.000 euro

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven: /

Het werkkapitaal: 15.000,00 euro.

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

Kwartaalvoorschotten	Periode	Bedrag
1ste kwartaal	December-januari-februari	17.500
2de kwartaal	Maart-april-mei	17.500
3de kwartaal	Juni-juli-augustus	25.000
4de kwartaal	September-oktober-november	25.000
1ste kwartaal nieuw boekjaar	December-januari-februari	21.250
2de kwartaal nieuw boekjaar	Maart-april-mei	21.250

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

03beheer NV

B.I.V. nr: 504929 • Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 7303793800952
Ondernemingsnummer 0753.420.873 • RPR Antwerpen • ING: BE37 3631 2220 9128

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.

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.

Balans dd. 30/2023

De balans doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	7819,16	
42 Schulden op meer dan één jaar		15000
44 Handelsschulden		2749,54
49 Overlopende rekeningen	961,58	
55 Kredietinstellingen	8968,80	
BALANSTOTAAL	17749,54	17749,54

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

4. Décharge syndicus (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus.

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

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimité der stemmen de heer Van Reeth als commissaris van de rekeningen

Syndicus

Ingevolge een veroudering van het patrimonium, een wijzigende wetgeving en een algemene verhoging van de kwaliteitseisen die aan onze dienstverlening worden gesteld en een onderscheid tussen de forfaitaire en aanvullende prestaties en tarieven, zal een aanpassing worden doorgevoerd inzake het beheersloon, evenals het wegvallen van de bevoegdheden van Familiehof.

-Voor het geval er grote werken worden uitgevoerd: een ereloon van 3% berekend op alle werken/projecten (met meerdere aannemers) vanaf 7500 euro excl btw. Dit is een toepassing op alle facturen die nog niet verdeeld over de mede-eigenaars middels de onkostenverdeling.

-Portkosten voor de verzending van de dagordes van de AV 's – inclusief die van de AV zelf.

-270,36 euro/maand extra vast beheersloon / 65 kavels = 4,16 euro/ kavel, of 1280 euro/m / 65 kavels = 19,69 euro/kavel/maand.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de nieuwe beheersovereenkomst en verleent de voorzitter van de algemene vergadering mandaat om de nieuwe beheersovereenkomst tussen de VME en 03beheer NV te ondertekenen.

De algemene vergadering beslist met **unanimiteit** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht.

Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimiteit der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering (evenwel hernieuwbaar):

De heer Erwin Van Reeth
Mevrouw Demaeyer
Mevrouw Schellemans

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor max. 1 jaar andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

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

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd. De eigenaars zijn unaniem akkoord om een onderhoudscontract voor de poort te ondertekenen; Er is een offerte van de firma MER voor een bedrag van 255 euro excl btw per jaar. Er is eveneens een lijst bezorgd door Zorgbedrijf met een register "keuringsverslagen". Deze lijst zal nagezien worden en eveneens afgepunt worden in functie van de VME.

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 unanimiteit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

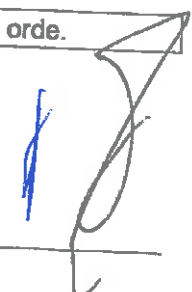
7. Bekrachtiging reglement van interne orde (+ 50%)

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 interne orde

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

8. 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.

Het onderhoud van het terras ter hoogte van de ontmoetingsruimte is ten laste van het Zorgbedrijf.

Ter hoogte van de garagepoort dient er enkel een sleutel te hangen in een sleutelkluisje van de gemene delen.

Er zal een bijeenkomst georganiseerd worden tussen de raad van Den Biezerd en die van De Wullebeeck inzake onderhoudskost garagepoort, gebruik polyvalente ruimte etc.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

.....
Secretaris

.....
Voorzitter

B. V. K. S.

Handwritten signature in blue ink.