

Filip Franck

Niel, 03/03/2025

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**VME Den Biezerd****Rector De Somerstraat 1b-3-5 te 2845 Niel****ONDERNEMINGSNUMMER: 0630.830.293****Datum:** maandag 03/03/2025 om 18u30 uur**Plaats:** Polyvalente Zaal Den Biezerd, Rector de Somerstraat 3 te 2845 Niel**Dagorde:****1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden**

18 van de 30 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 7689/10.000sten.

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 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 2023 – november 2024) bedroegen 94512,65 euro

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

Eco solutions: vervangen van pomp: 1621,43 euro

Herstellen gescheurde afvoerbuys: 1191,85 euro

Begrotingsraming lopende uitgaven: 85.000 euro

BEGROTINGSRAMING 2024/2025 VASTE KOSTEN

Vaste kosten	Periode
Beheersloon	16500
A.O. polis B.A. polis mede-eigendom	350
Onderhoud elektriciteit	574
Brandpolis	12300
Elektriciteit	6000
Liften controle	1160
Liften onderhoud	2700
onkostenvergoeding	
Branddetectie	810

EVR
5.3.25

Nazicht brandblusser en noodverlichting	2300
Ruimen beerputten	2200
Onderhoud sifons en riolering	4.000
Onderhoud rookluiken	800
Onderhoud tuin	20.000
garagepoort	310
Telefoon lift	270
schoonmaak	11.000
Juridische procedures	1200
Water	2150
Contract RWA	1400
Totaal	84624

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven: zie verder in verslag

Het werkkapitaal: 15.000,00 euro.

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

<u>Kwartaalvoorschotten</u>	<u>Periode</u>	<u>Bedrag</u>
1ste kwartaal	December-januari-februari	21.250
2de kwartaal	Maart-april-mei	21.250
3de kwartaal	Juni-juli-augustus	21.250
4de kwartaal	September-oktober-november	21.250
1 ^{ste} kwartaal nieuw boekjaar	December-januari-februari	21.250
2 ^{de} kwartaal nieuw boekjaar	Maart-april-mei	21.250

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

Achterstallige betalingen:

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

Camcos: 1075 euro

Provost: 920 euro

De vereniging van mede-eigenaars betreurt dat bovenvermelde eigenaars achterstallig zijn t.o.v. de gemeenschap, dit brengt onnodige kosten mee voor de VME.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten

EVR
5.3.25

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. 30/11/2024

De balans doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	7857,67	
42 Schulden op meer dan één jaar		15000
44 Handelsschulden		4098,89
49 Overlopende rekeningen	144,72	
55 Kredietinstellingen	11096,50	
BALANSTOTAAL	19098,89	19098,89

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. Verslag raad van mede-eigendom

De syndicus is verschillende malen in het gebouw geweest, samen met de heer Van Reeth.
Er is regelmatig overleg geweest, om bepaalde problemen op te lossen.
Vb plaatsen nieuwe pompen, oplossen waterinfiltratie in de garage.

5. Décharge syndicus (+ 50%)

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

6. 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

EVR
5.3.25

De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de

eerstvolgende vervalddag 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 unanimité 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.

7. 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 vervalddag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

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

8. 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 unanimité der stemmen het reglement van interne orde.

9. Aanbrengen nieuwe rookmelders in de appartementen (2/3^{de})

Er is een voorstel van Kingspan om alle rookmelders die zich bevinden in de appartementen te vervangen. Een rookmelder gaat maar 3 jaar mee.

We hebben ook het afgelopen jaar regelmatig een brandalarm gehad wegens een foutieve melding van de rookmelders, storing, batterij die op is etc.

EVR
5.3.25

De rookmelders zijn allemaal gekoppeld aan de brandcentrale.

Voor ingang 1b: 4136 euro excl btw
Voor ingang 3: 4077,40 euro excl btw
Voor ingang 5: 4194,60 euro excl btw

Besluit: De algemene vergadering beslist unaniem om bovenvermelde offerte voorlopig niet uit te voeren, maar om de technische fiche op te vragen, ook bij andere firma's vb Saval. Een rookmelder moet zowel de rook als de temperatuur kunnen meten.

10. 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.

De syndicus meldt dat we jaarlijks de brandveiligheid in orde moeten houden zodat het Zorgbedrijf jaarlijks een A attest kan krijgen.

Dit houdt in dat we dus jaarlijks een attest moeten krijgen voor de blusapparaten, de liften, laagspanning, RWA koepels, brandnaspels.

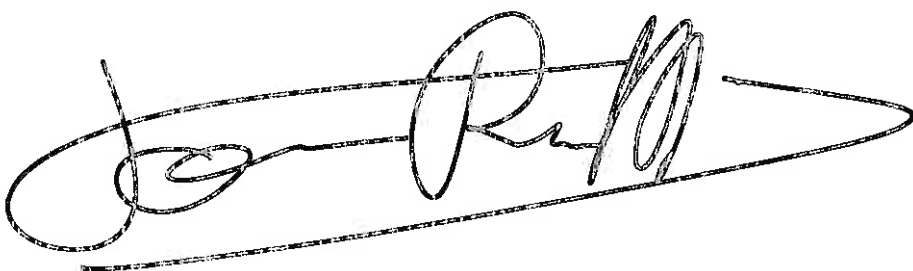
Zij moeten dus een blanco attest kunnen afgeven, zonder opmerkingen.

De syndicus meldt dat dit een probleem is voor de laagspanning.

Er moeten bijkomende tekeningen gemaakt worden op de bestaande plannen, maar de oorspronkelijke elektriciteitsfirma reageert niet op mails en telefoons.

Dit zal opgenomen worden samen met meneer Van Reeth.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:


Secretaris
Voorzitter

