

++

+Filip Franck

Niel, 09/03/2026

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 09/03/2025 om 18u30 uurPlaats: Polyvalente Zaal Den Biezerd, Rector de Somerstraat 3 te 2845 NielDagorde:**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)**

17 van de 30 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 7789 /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 2024 – november 2025) bedroegen 105.734,45 euroNoemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

Interventies en vervangen pomp: 2156,61 euro

Plaatsen nieuwe sonde: 1421,01 euro

Nazicht en herstellen poort, plaatsen + nieuwe kabels: 1750,56 euro

Epc gemeenschappelijke delen: 2353,45 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

03beheer NVB.I.V. nr: 504929 • Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 7303793800952
Ondernemingsnummer 0753.420.873 • RPR Antwerpen • ING: BE37 3631 2220 9128

Liften controle	1160
Liften onderhoud	2700
onkostenvergoeding	
Branddetectie	810
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 2025/2026	December-januari-februari	21.250
2de kwartaal 2026	Maart-april-mei	21.250
3de kwartaal 2026	Juni-juli-augustus	21.250
4de kwartaal 2026	September-oktober-november	21.250
1ste kwartaal nieuw boekjaar 2026/2027	December-januari-februari	21.250
2de kwartaal nieuw boekjaar 2027	Maart-april-mei	21.250

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit 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 geen achterstallige betalingen genoteerd:

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstellen 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. 30/11/2025

De balans doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	14128,77	24
42 Schulden op meer dan één jaar		15000
44 Handelsschulden	507,32	4532,02
49 Overlopende rekeningen	144,72	
55 Kredietinstellingen	4775,21	
BALANSTOTAAL	19556,02	19556,02

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. 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.

5. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

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

6. Decharge raad van mede-eigendom(+50%)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen decharge aan de raad van mede-eigendom.

7. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 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 unanimitéit der stemmen de heer Van Reeth als commissaris van de rekeningen

Syndicus

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.

8. Verkiezing leden van de raad van mede-eigendom(+50%)

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

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.

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

10. 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.

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

11. Bespreking en toelichting nieuw contract tuinfirma(+50%)

Er werd in de loop van het jaar een nieuw voorstel overgemaakt door de firma BTA tuinaanleg.
Maaien van grasperken en kanten
Proper blazen, wegvoeren grasmaaisel
2 a 3 beurten per maand
595 euro excl btw
Snoeien hagen, 2x per jaar



900 euro excl btw
Knotten van wilgen, wegvoeren snoeiafval
450 euro

Besluit: De algemene vergadering beslist unaniem om van tuinfirma te veranderen. De algemene vergadering is unaniem akkoord om over te schakelen naar de firma BTA tuinaanleg.

12. 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.

Er wordt voorgesteld om de rookmelders die niet op de juiste plaats hangen in de appartementen, te verplaatsen.

De firma Kingspan is de leverancier van de rookmelders.

Er wordt voorlopig niets gedaan aan de privatieve rookmelders in de appartementen.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

.....
Secretaris

.....
Voorzitter