

Ondernemingsnummer VME: 0809.586.843

Datum AV: 13/12/2023

Locatie AV: Insurea, Liersebaan 9 te 2550 Kontich

Aanvang AV: 18u00

Einde AV: 20u00

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 33 van de 61 eigenaars, 5 760 van de 10 000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

Aanwezig: Abts Sofie (15), Augustyns Els (185), Berghmans Stijn (175), Biermans Luc (185), Bink Beatrix (165), Bosems Leslie (160), Crauwels Marc (15), D'hooghe Marijke (160), De Mulder Alain (575), De Pooter Kris (180), Deweer Paul (145), Garcia Alonso Maria Pilar (220), Gatsou Christos (205), HANCAS BVBA (205), Jongsma - Van de wauw Sietze - Josiane (220), Laureyssens Peter (190), Lenaerts - Van der Linden Patrick - Ute (215), Lou - Xu Zhe - Ronghui (215), Pierlé - Heyninck Luc - Katty (215), Ryckaert - Neefs Chris - Amber (220), Schenkels Jeannine (190), Segers Eline (190), Tesoro Luca (180), Theuns - Verschoor Michel - Anne-Marie - Tim (150), Thomas Maria (185), Van den Bosch - Fierens Ronny - Patricia (30), Van den Broeck Leo (15), Van der keilen - Filet Peter - Linda (210), Van Gils - Van Riel Jack - Agnes (170), Van Houtte - Verkinderen Peter - Marleen (30), Van Tricht - Helsen Jozef - Liliane (160), Verhoeven Liliane (190), Willems Heleen (195)

Afwezig: Aerts Tim (220), Ancho - Rabin (485), Bernaerts Kim (195), Bilquin Georges (15), Blassieaux Christophe - Olivier (10), Bulens Frank (185), Cassiers Kenny (145), Ceulemans Daisy (185), D'Hont - De Grande Dirk - Maria (15), Deckers - Froidmont (15), EMC BVBA (180), Feyen Jessie (200), Govaerts Eva (180), Janssens Yannick (115), MBNC BVBA (30), Mertens Olivier (20), Pemen Annemieke (10), Pro Serve Software (375), Schools - Swerts Benjamin - Veerle (195), SEMPRAEDAM VD BVBA (390), Van den Bergh Carl (200), Van Geystelen - Raeymaekers Patrick - Gerda (15), Vanwyck Kendra (195), Verbist Ben (105), Verhelst - De Groot Johan - Veva (175), Verschueren Ronny (215), Vertongen Herman (15), Wisniewska Natasza (155)

2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstrekte meerderheid)

Voorzitter: De Pooter Kris

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: Theuns Michel

Stemming: De AV gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord.

Stemmen tegen: Gatsou Christos (205)

3. Dakrenovatie

1. Goedkeuring werken (2/3^{de} meerderheid)

Toelichting door Freya Michiels van Bureau Bouwtechniek.

Er werd op de AV 26/04/2023 beslist om een technische expert aan te stellen om onafhankelijk advies uit te brengen in verband met de staat van het dak. Het advies is als volgt, zoals opgenomen in het verslag dat werd verzonden aan alle eigenaars op dd. 28/11/2023:

Omwille van de vele bouwkundige onvolkomenheden en omwille van de vergevorderde degradatie van de bestaande bitumineuze waterdichting adviseert Bureau Bouwtechniek om een volledige renovatie van het dak uit te voeren. Er dient onderzocht te worden of de bestaande isolatie nog in goede staat is (niet nat); In dit geval kan er nagedacht worden om de bestaande isolatie te behouden, wat een besparing kan opleveren.

De expert heeft een raming van de kosten voor uitvoering van de dakrenovatiewerken opgemaakt excl. kosten Bureau Bouwtechniek. Het is een dak van + 1732 m² - 100m² (terrassen) = 1632 m².

Algemene kosten (werfinrichting, plaatsbeschrijving,...)	32.517,00 €
Afbraakwerken	49.446,00 €
Dakopbouw	234.260,00 €
<u>Veiligheidsuitrusting (levenslijnen, etc..)</u>	<u>17.408,00 €</u>
Totaal	330.380,00 €
Ofwel 202,44 €/m ²	

Voorstel: Het uitvoeren van een destructief onderzoek (sondage) door Bureau Bouwtechniek. De uitkomst afwachten en op basis hiervan een beslissing nemen. De Pooter Kris, De Mulder Alain en Michel Theuns wensen mee aanwezig te zijn.

De expert zal een dakwerker meenemen bij het onderzoek zodat er bekeken kan worden of een plaatselijke herstelling mogelijk is met een bijkomende offerte.

Stemming: De AV gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord.

Stemmen tegen: Abts Sofie (15) Crauwels Marc (15) De Pooter Kris (180) Deweer Paul (145) Gatsou Christos (205) Pierlé - Heyninck Luc - Katty (215) Tesoro Luca (180) Van den Bosch - Fierens Ronny - Patricia (30) Van Tricht - Helsen Jozef – Liliane (160).

Onthouding: De Mulder Alain (575)

2. Goedkeuring verdere studie (inclusief opmaken lastenboek/meetstaten voor aanbesteding), opvolging werken, goedkeuring facturen en advies oplevering van de dakrenovatie door expert (volstreekte meerderheid)

Dit agendapunt werd niet besproken op de BAV.

Voorstel: Dit punt vervalt wegens niet-goedkeuring van agendapunt 3.1 – dakrenovatie.

Stemming: De stemming vervalt.

3. Goedkeuring uitvoerende firma (volstreekte meerderheid)

Dit agendapunt werd niet besproken op de BAV.

De expert dient nog te starten aan de opdracht waardoor we momenteel nog niet beschikken over een vergelijkende meetstaat van maximaal drie offertes.

Voorstel: Dit punt vervalt wegens niet-goedkeuring van agendapunt 3.1 – dakrenovatie.

Stemming: De stemming vervalt.

4. Goedkeuring financiering werken (volstreekte meerderheid)

a) Financiering werken via extra opvraging reservekapitaal (volstreekte meerderheid)

Dit agendapunt werd niet besproken op de BAV.

Er is op de laatste algemene vergadering beslist om het volledig reservekapitaal aan te wenden voor de gemeenschappelijke kosten van de schouwrenovatie.

Voorstel: Dit punt vervalt wegens niet-goedkeuring van agendapunt 3.1 – dakrenovatie.

Stemming: De stemming vervalt.

b) Financiering/Lening VME met bijhorende kredietverzekering + goedkeuring te ontlenen bedrag (volstreekte meerderheid)

Dit agendapunt werd niet besproken op de BAV.

De Algemene Vergadering keurt met de meerderheid van de stemmen de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij Crelan Bank tegen de volgende voorwaarden:

1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken :

Het uitvoeren van een renovatie van het dak van het gehele appartementsgebouw met mogelijks plaatsen van nieuwe isolatie op het appartementsgebouw. De kosten van de dakrenovatie worden geraamd op € 330 380,00. De kosten van de expert zijn € 30 575,49. De kosten worden verdeeld volgens alle aandelen.

2. Wijze van financiering van de werken

- Het afsluiten van een krediet bij de huisbankier van de VME, Crelan aan volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door Crelan Bank zoals vermeld in de offertebrief :
 - Maximum bedrag : 360 955,49 EUR maar met inbegrip dat de kosten van dakrenovatie geraamd zijn. Er volgt nog een definitieve offerte.
 - Max looptijd : 10 jaar (max 10 jaar)
- Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

3. Mandaat van de syndicus :

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus voor de uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij Crelan en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimum 3).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagd krediet en kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de goedkeuring om voor dit krediet een Crelan rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet, geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan Crelan Bank die deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

4. Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet, dienen dit kenbaar te maken aan de syndicus via e-mail of bijgevoegd formulier achteraan dit verslag.

5. Crelan-rekening

Het beheer van het Crelan-renovatiekrediet voor VME's zal via Crelan rekening worden gevoerd.

6. Terbeschikkingstelling van de fondsen :

De terbeschikkingstelling van de fondsen wordt enkel uitgevoerd op basis van facturen. Deze zullen worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling door de syndicus. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan Crelan overhandigd.

De volgende twee mede-eigenaars zullen door de syndicus via mail worden ingelicht omtrent de betaling van de facturen : Schenkels Jeannine, Jongsma Sietze, Willems Heleen en Theuns Michel

7. De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de bank worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet.

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens 2 mede-eigenaars:

Schenkels Jeannine, Jongsma Sietze, Willems Heleen, Theuns Michel

Opbouw eenmalig vast werkkapitaal/waarborg op de renovatierekening:

Er zal een equivalent van 3x de mensualiteit van de lening opgevraagd worden als waarborg op de rekening en om de kredietverzekeraar enige zekerheid te bieden voor het toekennen van de lening/verzekering.

Schatting mensualiteit: 3.653,81 (Basis: Kredietbedrag: 360.955,49 euro, rente: 4,07)

Op te vragen bedrag eenmalig vast werkkapitaal: 10.961,43 euro volgens alle aandelen.

Kostenverdeling kredietverzekering: alle aandelen aangezien dit ter bescherming is van alle mede-eigenaars binnen de VME.

Kostenverdeling werken: De statuten voorzien niet in een bijzondere verdeelsleutel voor dakrenovatiewerken waardoor de lasten zullen verdeeld worden tussen alle mede-eigenaars van het gebouw in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Voorstel: Dit punt vervalt wegens niet-goedkeuring van agendapunt 3.1 – dakrenovatie.

Stemming: De stemming vervalt.

5. Mandaat aan de RVM om in samenspraak met de syndicus en expert beslissingen te nemen m.b.t. bovenstaande punten (2/3^{de} meerderheid)

Dit agendapunt werd niet besproken op de BAV.

Voorstel: Dit punt vervalt wegens niet-goedkeuring van agendapunt 3.1 – dakrenovatie.

Stemming: De stemming vervalt.

4. Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

X

SYNDICUS

X

VOORZITTER