

VME Fruithoflaan 114 (Res. Jacobsen)

Fruithoflaan 114
2600 Berchem (Antwerpen)
0.850.373.165
Bank: BE59 6451 0622 3826 BIC: JVBA BE22

Syndicus
Beveko BV
Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Algemene Vergadering

Datum: donderdag 28-10-2021
Tijdstip: 19:00
Locatie: Dienstencentrum Veldekens Frans Beckersstraat 33 Berchem

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19.00 uur zijn er 34 van de 65 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 5.645 / 10.000,00 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de Algemene vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Eyckmans als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.



2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/03/2020

- Balans:

	Debet	Credit
Eigenaars		451,15
Reservekapitaal		402 214,13
Leveranciers		1 339,33
Afronding		13,36
Spaarrekening	191 301,48	
Zichtrekening	212 716,49	
Totaal	404 017,97	404 017,97

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale koste van het boekjaar 2019 – 2020	213.393,68 euro
Herstellingen nalv. waterinsijpeling liftput	2.455,95 euro
Vervangen drukstapontgasser stookplaats	2.219,54 euro
Studie BBo	4.498,01 euro
Tsskomst Reserve	-4.498,01 euro
Renovatie leidingen afvoer – garagegaanderij	12.520,72 euro
Tsskomst Reserve	-12.520,72 euro
Studiekosten verhuysweg (Van Bortel)	3.369,33 euro
Tsskomst Reserve	-3.369,33 euro

Aangroei Reserve	92.250,00 euro
Aangroei Reserve Cr 1/10	500,00 euro

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/03/2021
Balans :

	Debet	Credit
Eigenaars		13 305,51
Reservekapitaal		391 170,41
Leveranciers		34 943,16
Afronding		14,22
Spaarrekening	191 301,48	
Zichtrekening	248 131,82	
Totaal	439 433,30	439 433,30

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale koste van het boekjaar 2020 – 2021	183.720,00 euro
Herstel slotkast traphal zolder	754,58 euro
Juridische dossiers achterstallen	3.364,66 euro
Gemaakte onkosten – na instorting	58.777,20 euro
Gemaakte kosten – dossier verhuysweg	20.259,22 euro
Tsskomst reserve	-80.043,72 euro

Aangroei Reserve
Aangroei Reserve Cr 1/10

69.000,00 euro
500,00 euro

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

8400299 – Van West 1.680,00 euro (provisie 2Q + 3Q2021)

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijks/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12,50 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling



alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.

- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

De algemene vergadering besluit op unanieme wijze om huidige achterstallenprocedure op te nemen in het RIO.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Voorbehoud te maken voor de verhoogde kostprijs van SD en het loon van conciërge dhr. Jansegers.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Nihil.

3 Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering geeft eveneens kwijting aan Raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen en dat tot op datum van deze algemene vergadering.

4 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom.

Dhr. Eyckmans

Dhr. Gobbers

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

4.1 Dhr. Eyckmans

Dhr. Eyckmans is bereikbaar via eyckmans.guido@gmail.com

De Algemene vergadering besluit op unanieme wijze de kandidatuurstelling van dhr. Eyckmans te aanvaarden als lid van de Raad van mede-eigendom.

4.2 Dhr. Gobbers

De algemene vergadering besluit op unanieme wijze de kandidatuurstelling van dhr. Gobbers te aanvaarden als lid van de Raad van mede-eigendom.

5 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :
Dhr. Timmermans

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

6 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.



7 Toelichting verplichte opmaak EPC gemeenschappelijke delen - Nieuwe regelgeving

Het EPC bij verkoop en verhuur van woningen en appartementen is al meer dan tien jaar verplicht.

Vanaf 2022 zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van verkoop en verhuur. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te maken. Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan al opgesteld worden vanaf 2020!

Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

Meer dan een derde van de Vlaamse gezinnen woont in een appartementsgebouw. Veel van deze (na-oorlogse) appartementsgebouwen zijn echter niet aangepast aan de huidige normen wat betreft energiezuinigheid. De nood om deze gebouwen grondig te renoveren is dan ook zeer groot.

Doordat meerdere eigenaars samen moeten beslissen over de nodige renovatie, door de aard van de werken en de onduidelijkheid wat best eerst wordt aangepakt, kan een renovatie van een appartementsgebouw soms complex zijn.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen wil een instrument zijn om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten. We willen in Vlaanderen immers een energiezuinig gebouwenpark tegen 2050!

Het EPC gemeenschappelijke delen (hieronder links) bevat hiervoor de nodige informatie en adviezen over het gebouw en het EPC van het appartement (hieronder rechts) voor het appartement. De certificaten vullen elkaar aan.

De informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als het EPC van een appartement in het gebouw wordt opgesteld.

Aangezien het als basis dient voor de EPC's van de appartementen in het gebouw, moet het steeds up-to-date zijn. Het EPC is 10 jaar geldig, maar moet geactualiseerd worden bij energetische renovaties.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw bevatten sowieso het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals deze van de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de productie van warm water uit het stooklokaal hieronder. Tenslotte worden ook de gegevens over de installaties voor zonne-energie opgenomen.

De Firma Vastgoedexperts werd intussen beopdracht met de opmaak van de EPC Gem. Delen voor de 3 paviljoenen Fruithoflaan 112 – 114 – 116.

8 Bespreking en stemming omtrent stand van zaken renovatie verhuisweg

1. Bewarende maatregelen

Zoals u kon vaststellen werden er na de laatste stand van zaken geen bijkomende bewarende maatregelen meer getroffen met uitzondering van het waterdicht maken van de eerste vier garageboxen aan de rechtse zijde als het achterliggende garagecomplex ingereken wordt.

Deze waterdichting werd tijdens de afbraakwerkzaamheden zwaarder beschadigd waardoor – om ook daar bijkomende schade aan de inboedel en betonstructuur te vermijden, bedekt met Roofing.

2. Verzekeringsdossier

Het verzekeringsdossier werd zoals ook eerder meegegeven opgestart kort na de instorting.

Intussen is duidelijk geworden, alsook formeel bevestigd door makelaar Van Breda, dat vanwege de brandverzekeringen van de respectievelijke paviljoenen geen dekking verleend zal worden, waardoor de ingediende schadeclaims toegevoegd werden aan het lopende juridische procedure.

3. Juridisch dossier

Zoals u middels schrijven dd. 28/04/2021 mocht vernemen werd door de gerechtsdeskundige een rondgang werd gehouden alsook een voorverslag werd opgemaakt.

Na de tweede rondgang en bijhorende vaststellingen dd. 04/05/2021 werden geen bijkomende rondgangen gehouden, noch vaststellingen gemaakt.

Wel werd intussen vanwege de aangestelde gerechtsdeskundige een voorverslag ontvangen.

Hieruit blijkt volgende :

- 1) Naar aanleiding van de instorting van de vloerplaat werd door de gerechtsdeskundige gesteld dat :

De architecten waren wel in de mogelijkheid om de effectieve vloeropbouw te controleren voorafgaand aan de werken mits het uitvoeren van een lokaal destructief onderzoek. Dit onderzoek is niet uitgevoerd en werd ook niet in opdracht gegeven aan de uitvoerende aannemer als voorbereidend werk van de renovatiewerken.

- 2) Betreffende de bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde scheurvorming vanaf Fruithoflaan 114 t.e.m. 116 stelt de gerechtsdeskundige:

- *Er werd niet het gepaste gevolg gegeven aan de vaststelling van scheurvorming in de dakplaat.*
- *De aannemer heeft de grondwerken aangevat zonder de dakplaat te onderschoren.*
- *De architect heeft de aannemer niet terecht gewezen m.b.t. het niet aanbrengen van schoren onder de dakplaat.*



Volgende fundamentele vragen werden gesteld door de gerechtsdeskundige :

Had een instorting vermeden kunnen worden: JA

Ja omdat men de vloerplaat boven de doorrit had moeten schoren van bij aanvang der werken en al zeker nadat men de scheurvorming had waargenomen in de vloerplaat van de verhuisweg.

De gerechtsdeskundige spreekt dan ook in zijn voorverslag volgende aansprakelijkheden uit :

Ik acht de architect technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien:

- hij in de ontwerpfase onvoldoende vooronderzoek heeft gedaan:
 - naar de vloeropbouw van de verhuisweg en de tuinstrook om te kunnen beslissen dat het nieuwe concept zwaarder was voor de aanwezige dakplaat;
 - gegeven de duidelijk zichtbare doorbuiging van de dakplaat van de doorrit. Excessieve doorbuigingen moeten een belletje laten rinkelen en aanzetten tot vragen bij de deugdelijkheid van de draagstructuur.
- in de uitvoeringsfase:
 - de scheurvorming in de dakplaat niet met de nodige deskundigheid werd beoordeeld. Indien de architect zich in deze onbevoegd had gevoeld had hij het advies van een ingenieur moeten inroepen en preventief schoorwerken moeten opdragen. Laatstehad had hoe dan ook de conclusie moeten zijn nadat men kennis had van de dikte van de dakplaat.
 - de aannemer niet te verplichten om schoren te plaatsen op het ogenblik dat het grondverzet was aangezet.

Ik acht Meekelenkamp Kunststof Techniek bv mede technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien zij:

- het grondverzet hebben aangevat zonder de dakplaat van de doorrit te schoren terwijl dit toch wel van in den beginne in het werfverslag was aangegeven dat dit noodzakelijk was;

-
- vanuit hun ervaring niet de juiste conclusie hebben getrokken uit:
 - de vastgestelde scheurvorming in de vloerplaat;
 - de resultaten van de kernboring.

Meekelenkamp Kunststof Techniek bv was mede in de mogelijkheid om de instorting te voorkomen.

Wat betreft de finale uitspraken omtrent verdeling van de lasten over alle betrokken partijen m.n. VME / Architect / aannemer zal nog verdere discussie gevoerd worden, alsook - behoudens eventuele minnelijke regeling - gepleit dienen te worden voor de bevoegde rechtbanken.

4. Samenvatting

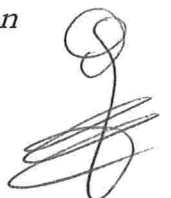
Door Ardent, de raadsman die door de 3 paviljoenen werd aangesteld, werd per 01/10/2021 opmerkingen geformuleerd t.o.v. van het verslag van de gerechtsdeskundige.

M.n. verwijzende naar het standpunt van de gemeenschap in deze :

- *Immers was er gedurende (+) 50 jaar geen enkel probleem / schadegeval voorgevallen;*
- *Hadden andere (goedkopere) maatregelen (bijv. voorzien van bijkomende ondersteuning) genomen kunnen worden, waardoor de integrale vervanging had kunnen vermeden worden. Tevens, indien cliënte correct was ingelicht geweest door de professionele partijen (architect en aannemer), had zij bepaalde voorziene werken aan de brandweg / tuin anders kunnen beoordelen (bijv. niet (geheel) laten uitvoeren, andere wijze van uitvoering, het voorzien van permanente schoringen, ...) en of bijkomende maatregelen kunnen nemen om de stabiliteit van de bodemplaat te verzekeren (zoals door U bevestigd wordt als zijnde een verplichting van de architect / uitvoerder die niet werd nageleefd;*

In de voorlopige berekeningen van de deskundige werd, naar het gevoel van de bijstande van de gemeenschap (ARdent, ingenieur Mertens) ook nog geen rekening gehouden met :

- 1) *Het stilliggen van huidige werkzaamheden en het mindergenot hier aan verbonden (m.i.v. de periode voor heropstart van de geplande werken);*
- 2) *De meerkosten verbonden aan het heropstarten van deze werken door een derde partij. Gelet op de weerhouden ernstige nalatigheden kan niet verwacht worden dat cliënte deze werken verder laat uitvoeren door de betrokken architect en aannemer. Ik geef wel mee dat hieromtrent nog geen beslissing werd genomen, nu zulks dient te gebeuren door de AV van cliënte. Daarenboven dient rekening gehouden te worden met huidige situatie op de aannemingsmarkt, welke een ernstige prijsstijging kent (en dit wegens het gebrek in toelevering / schaarste van materialen en werkkrachten). Indien de werken gewoon hadden kunnen uitgevoerd worden, zou de initiële prijs aangehouden kunnen zijn;*
- 3) *De beweerde kosten die door de architect en aannemer zijn gemaakt m.b.t. het schadegeval (bijv. 'herashekken', 'bijstand', ...) kunnen, gelet op de weerhouden aansprakelijkheden van deze partijen, niet in aanmerking worden genomen, alleszins niet ten laste van cliënte worden gelegd. Gelet op de lopende gevaarlijke situatie dient de verdere kost van werfbeveiliging in rekening gebracht te worden;*
- 4) *De meerkost verbonden aan de uitzonderlijk prestaties van de syndicus van cliënte, welke op heden (nog) niet definitief begroot kunnen worden. Eenzelfde opmerking wat betreft de technische bijstand van cliënte n.a.v. het schadegeval. Een voorbehoud voor deze kosten wordt geformuleerd*
- 5) *Het stuk 18 bevat slechts een voorlopig en provisioneel overzicht van de kosten van bewarende maatregelen die werden genomen, doch is niet definitief en volledig (onder bijlage 20 wordt een actueel overzicht van kosten*



van bewarende maatregelen, tezamen met de schades geleden door de mede-eigenaars, gevoegd);

6) Werden alle vernielde nutsleidingen / aansluitingen in rekening genomen (?);

Voorlopig werden dan ook de prestaties van MKT (aannemer) en Van Bortel (Architect) betwist voorzover deze betrekking hadden op alle geleverde diensten en prestaties vanaf 13/10/2021 (datum van instorting van de verhuisweg en tuinzone).

In tussentijd werden er 4 architectenbureau's aangeschreven om een prijsraming te bekomen ifv met volgende opdracht :

Vanwege Studiebureau Artuur werd voorlopig volgende raming ontvangen :
26.381,00 euro (excl. BTW) met als inhoud :

- Onderzoek vooraf voorzien, en opmaak van het aanbestedingsdossier voor de herstelling van de dakplaat en garageboxen. Hiervoor werd een degressief percentage voor ifv de uiteindelijke bouwkost.
- Voor het gedeelte van de afwerking - Dit kan forfaitair.
- Indien er veel wijzigingen zijn - misschien ifv de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, of de wensen van de eigenaars - zullen die gedeeltes ook mee als bouwkost beschouwd worden
- Voor de werf werden een ruim aantal (25) werfbezoeken ingerekend.

Dit zal uiteraard deel dienen uit te maken van de verdere vordering die ingesteld wordt t.o.v. aannemer en architect, alsook gehanteerd dienen te worden als basis voor de verdere heropbouw.

Dit punt werd toegevoegd aan de agenda's van de respectievelijke paviljoenen.

Intussen kunnen wij teven ook bevestigen dat de opmerkingen van de tegenpartijen (Architect MVCB, Aannemer MKT) ontvangen werden. Hierop zal opnieuw gereageerd worden door bij monde van Ardent, Ingenieur Mertens en de 3 Raden van paviljoenen 112, 114 en 116.

Aansluitend zal, na ontvangst van het eindverslag van de gerechtsdeskundige en op een poging gedaan worden om partijen bij elkaar te brengen en eventueel een voorstel te bekomen waarbij alle partijen tevreden kunnen zijn.

Mocht een dergelijk voorstel op tafel gelegd worden of enigszins weerhouden worden, zal dit deel uitmaken van een Bijzondere algemene vergadering die zal georganiseerd worden voor de 3 paviljoenen samen.

Wij hielden eraan u hiervan alvast in te lichten en komen bij u terug zodra meer zicht is op een eventuele organisatie van voornoemde BAV of indien, in voorkomend geval, geen weerhoudens-waardig voorstel bekomen wordt, met een stand van zaken omtrent prijsvragen voor de heropbouw, waarna ook een BAV zal georganiseerd dienen te worden voor de 3 paviljoenen tesamen.

8.1 Mandaat aan RVME en Syndicus om juridische handelingen te kunnen stellen + Financiering

De algemene vergadering besluit in deze context akkoord te geven, alsook de financiering te laten geschieden via de gewone werkingsmiddelen. Mochten hierbij alsnog tekorten vastgesteld worden, zal hiervoor voorzien worden in tussenkomst vanuit de Reserve.

9 Bespreking stand van zaken Renovatiewerken verhuisweg / Lopend juridisch dossier

Zie punt 8.

9.1 Bespreking en stemming omtrent de toegepast Modus operandi in dit dossier

De syndicus licht toe dat na instorting van de verhuisweg op 13/10 alle betrokken verzekeringsmaatschappijen werden.

Na overleg met de 3 paviljoenen werd besloten de firma Mertens aan te stellen voor opvolging van de technische kant van de procedure en de firma Ardent aan te stellen als raadsman.

Beide handelingen werden gesteld ter vrijwaring van de rechten van de VME's, alsook om ervoor te zorgen dat de juiste juridische en technische stappen genomen worden om de schade en gevolgen voor de eigenaars tot een minimum te beperken.

Ingenieur Mertens werd in tussentijd ook beopdracht met volgende studie kostprijs 2.980,00 euro voor de 3 paviljoenen:

Deze studie omvat:

- * CONTROLE & AANPASSINGEN FUNDERINGEN
- * VERSTEVIGING BESTAANDE BETONKOLOMMEN
- * VERSTEVIGING/CONTROLE BETONDAKPLATEN GARAGES TUINZIJDE
- * VERSTEVIGING/CONTROLE BETONDAKPLATEN GARAGES & DOORRIT GARAGES ACHTERKANT
- * BEREKENING NIEUWE DAKPLAAT T.P.V. VERHUISWEG (nieuw + bestaand)
- * NIEUWE BALKEN & KOLOMMEN DOORRIT/VERHUISWEG
- * NIEUWE DAKPLAAT DOORRIT & GARAGES
- * EVENTUEEL DESTRUCTIEF ONDERZOEK NIET INBEGREPEN, WEL DE EVENTUELE BEGELEIDING

- * SONDERING 3x35 kN
- * UITVOERINGSSCHETSEN
- * BUIGSTATEN
- * MEETSTATEN
- * BEZOEKEN/VERGADERINGEN TER PLAATSE (3x)



9.2 Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om over te gaan tot aanstelling van landmeter voor opmeting garageboxen + verhuisweg

In functie van het onderzoek dat gevoerd wordt door Ingenieur Mertens en omwille van het feit dat de plannen waarop de constructie gebaseerd is niet in overeenstemming zijn met de realiteit, zal indien dit nodig geacht wordt door de ingenieur een landmeter aangesteld dienen te worden.

Schatting kostprijs hiervoor :

Omschrijving	Prijs
Opmeting Fruithoflaan 112-114-116, Antwerpen	696,30 €
- opmeting bestaande toestand 10 tot 15 garages	
- grondplan footprint garages (PDF en DWG)	
Optioneel:	
Uitzetten van aslijnen i.f.v. de herbouw van garages	
- uitzetwerk in regie:	
Voorbereiding/tekenaar	55,00 €/uur
Landmeter + toestel	65,00 €/uur
Verplaatsingsvergoeding	50,00 €
Meetbruggen	10,00 €/stuk

9.3 Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om in overleg met de overige paviljoenen en raadsman / ingenieur over te gaan tot aanstelling van een architect ter voorbereiding van de werkzaamheden voor heropbouw.

In tussentijd werden er 4 architectenbureau's aangeschreven om een prijsraming te bekomen ifv met volgende opdracht :

Vanwege Studiebureau Artuur werd voorlopig volgende raming ontvangen :
26.381,00 euro (excl. BTW) met als inhoud :

- Onderzoek vooraf voorzien, en opmaak van het aanbestedingsdossier voor de herstelling van de dakplaat en garageboxen. Hiervoor werd een degressief percentage voor ifv de uiteindelijke bouwkost.
- Voor het gedeelte van de afwerking - Dit kan forfaitair.
- Indien er veel wijzigingen zijn - misschien ifv de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, of de wensen van de eigenaars - zullen die gedeeltes ook mee als bouwkost beschouwd worden
- Voor de werf werden een ruim aantal (25) werfbezoeken ingerekend.

Dit zal uiteraard deel dienen uit te maken van de verdere vordering die ingesteld wordt t.o.v. aannemer en architect, alsook gehanteerd dienen te worden als basis voor de verdere heropbouw.

Dit punt werd toegevoegd aan de agenda's van de respectievelijke paviljoenen.

De algemene vergadering akkoord te gaan met deze modus operandi.

9.4 Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om voornoemde architect in overleg met de overige paviljoenen te beopdrachten met opmaak lastenboek en meetstaten.

De algemene vergadering akkoord te gaan met deze modus operandi.

9.5 Bespreking en stemming omtrent financiering

De algemene vergadering besluit in deze context akkoord te geven, alsook de financiering te laten geschieden reservefonds.

10 Bespreking en stemming plaatsing brandblusapparaten in de garagegaanderijen

- Blustoestel 6kg abc, Benor en Europees gekeurd, € 46 / stuk, excl. Btw
- Ophangen brandblustoestel, €8 / stuk, excl. Btw
Bij de jaarlijkse controle worden er geen verplaatsingskosten aangerekend.
- Leveringskost, €21 , excl. Btw

De algemene vergadering besluit in deze niet over te gaan tot de plaatsing van deze brandblusapparaten.

11 Bespreking en stemming omtrent inhoud opgemaakte asbestinventaris + modus operandi financiering en aanpak

bron/id	omschrijving	locatie	hoeveelheid (±) ¹	analyse
1/225442	gevelleien (vezelcement)	dak	110 m ²	asbesthoudend
2/225443	verontreiniging (vezelcement)	buiten , dak	1 onbekend	asbesthoudend
4/225445	remschoen (frictiemateriaal)	liftmachinekamer , zolder	2 stuks	asbestverdacht
7/225451	afdichting (kit)	gevel , zolder	12 m	chrysotiel
10/225457	doorvoer (vezelcement)	cv-ruimte garage	1 stuk	asbesthoudend
13/225463	pakking (karton)	diverse ruimtes cv-ruimte, kelder en garage,	onbekend	chrysotiel
14/225465	buis (vezelcement)	garages, tussen garage en afvalhok, kelder	onbekend	asbesthoudend
15/225466	leidingisolatie (gips)	diverse ruimtes garageboxen, kelder	onbekend	amosiet
16/225467	kanaal (vezelcement)	diverse ruimtes , kelder	2 stuks	asbesthoudend
17/225468	afdichting (kit)	voorgevel , begane grond	25 m	chrysotiel
19/231258	buis (vezelcement)	cv-ruimte , kelder	14 stuks	asbesthoudend aanwezig

De algemene vergadering besluit : stemresultaat achteraan het verslag.

11.1 Mandaat aan Raad van mede-eigendom en syndicus om bij de eerstkomende subsidieronde beste offerte te weerhouden en deze te laten uitvoeren.

De algemene vergadering besluit : stemresultaat achteraan het verslag.

12 Bespreking en stemming omtrent opmaak evacuatieplan

Dit punt zal intern en met de conciërge behandeld worden.

13 Bespreking en stemming mandaat RVME in het kader van aanpassingswerken door nutsvoorzieningsmaatschappijen

De algemene vergadering besluit : stemresultaat achteraan het verslag.

14 Bespreking en stemming mandaat aan RVME en syndicus om te kunnen besluiten tot deelname aan haalbaarheidsstudie ifv. eventuele aansluiting op warmtenetten

Naar aanleiding van de publicatie in de pers werd bij de schepen van leefmilieu informatie ingewonnen mbt. de warmtenetten.

Bedankt voor je interesse voor de plannen van de stad met betrekking tot de uitrol van de warmtenetten. Je aanvoelen van een mogelijke opportuniteit voor de aansluiting van jullie appartementsgebouw is correct.

In onze ontwerp Roadmap 2030 voor de uitrol van ons stadsbreed warmtenetwerk, is Fruithoflaan één van de prioritair aan te sluiten zones. De investeringsbeslissing van het warmtedistributienet staat gepland voor eind 2024. Momenteel loopt een haalbaarheidsonderzoek en zijn we in gesprek met potentiële restwarmtebronnen in het industriegebied van de Melselepolder. Het net zal in deze planning operationeel zijn vanaf begin 2027.

Er zal wel de mogelijkheid zijn om vroeger aan te sluiten op een decentrale wijkcentrale. Vanaf de investeringsbeslissing valt, wordt gestart met de uitrol van (tijdelijke) warmteproductie.

Vanaf het ogenblik dat het warmtenet wordt goedgekeurd, zullen we jullie hiervan onverwijld op de hoogte brengen en zullen we samen met Fluvius een aanbod doen om jullie hierop aan te sluiten met respect voor het NMDA (niet meer dan anders) principe.

In de marge wordt ook gesteld dat De pilootzone Fruithoflaan heeft een hoge warmtevraag, is relatief ruim opgezet en kan eventueel als een eilandnetwerk gestart worden met warmte van AGFA NV site mortsel.

Toelichting :

Warmtenet: de warmte wordt met behulp van het warmtenet getransporteerd van de producent naar eindgebruikers. Het warmtenet bestaat uit de backbones (transportleidingen) en distributienetten in de wijk. De warmteoverdracht van de backbones naar distributienetten gebeurt met een warmte overdracht station (WOS niv2). Afhankelijk van de aangesloten afnemers in een bepaalde wijk (recente of gerenoveerde gebouwen vs oudere slecht geïsoleerde gebouwen) kan het juiste temperatuurregime per wijkdistributienet gekozen worden. Omwille van bv. hydraulische of regeltechnische redenen kan het ook nodig zijn om warmte overdracht stations tussen verschillende backbones te voorzien.

De algemene vergadering besluit : stemresultaat achteraan het verslag.



15 Onderhoud Gem. delen

15.1 Bespreking en stemming aangaande verhuizingen / verbouwingen

- Dergelijke werken steeds dienen te worden uitgevoerd door een erkende aannemer
- Uitbreken van muren kan enkel onder toezicht van een betoningenieur die dit voorafgaandelijk onderzocht heeft op stabiliteit en de nodige attesten kan bezorgen. U dient hierbij in acht te nemen dat wegens het zetten van het gebouw over de jaren heen, niet dragende muren toch een beperk dragende functie verkregen te hebben dus het plaatsen van steunbalken kan een noodzaak zijn; Het kan echter niet de bedoeling zijn om het appartement te verbouwen in een loft zonder enige muren !
- Plaatsbeschrijving te doen van de aanpalende appartementen en de gemeenschappelijke delen om achteraf geen problemen te krijgen omtrent al dan niet schade veroorzaakt door de werken;
- De liften mogen NIET gebruikt worden voor het transport van bouwmaterialen / bouwafval, er dient steeds een ladderlift gebruikt te worden. Dit dient voorafgaandelijk (min. 1 week op voorhand doorgegeven worden opdat dit geafficheerd kan worden in de aanpalende gebouwen.
- De toevoerleidingen dienen met uiterste voorzichtigheid behandeld worden daar deze zeer fragiel zijn. Bij een breuk dient het ganse gebouw zonder water gezet te worden;
- De zondag mag niet gewerkt worden;
- Graag hadden wij ook de gegevens ontvangen van een contactpersoon dewelke we kunnen contacteren ingeval van problemen;
- Elke avond dienen de gemeenschappelijke delen terug gereinigd te worden, indien dit niet zal gebeuren zal het extra werk van de poetsfirma / conciërges doorgerekend worden;
- Schade veroorzaakt door de aannemer aan de gemeenschappelijke delen zal hersteld worden op kosten van de desbetreffende eigenaar;
- Keukenafvoer en sanitaire afvoer mogen NOOIT samengevoegd worden.
- Ingeval Ramen vernieuwd worden dient het uitzicht ten allen tijde bewaard te blijven. De Ralkleur is houtstructuur mahonie str2097/013.

De algemene vergadering gaat akkoord met voornoemde punten en gaat unaniem akkoord met opname hiervan in het RIO.

Loodgieters die de laatste jaren de herstellingen aan aan-en afvoerleidingen
Bit Service / Saniced / Ronny Schepers

15.2 Bespreking en stemming omtrent opmaak het bodemattest / bodemsanering en evt acties daaromtrent die nog gepland zijn of nog moeten uitgevoerd worden.

Naar aanleiding van het BBO onderzoek dat uitgevoerd werd in opdracht van de VME's werd een beperkte verontreiniging (1 recente, 1 oudere) vastgesteld ter hoogte van de stookolietanks.

Om deze sanering uit te voeren werd opdracht gegeven aan de firma Esher om het saneringsonderzoek uit te voeren dat ingediend dient te worden bij Ovam uiterlijk per 23/12/2021.

De firma Esher is hiervan op de hoogte en doet het nodige om dit dossier af te ronden. Oa werd op 28/10 nog bijkomende staalname gedaan om dit dossier af te kunnen ronden.

15.3 Bespreking en stemming verdeling lasten ihkv. opmaak bodemonderzoek - vastleggen bedrag dat aangerekend wordt bij verkoop + opname in RIO

De algemene vergadering besluit dit punt niet verder te behandelen en dus ook geen stemming uit te lokken.

15.4 Bespreking en stemming modaliteiten plaatsing airco toestellen + opname in RIO

De algemene vergadering besluit dit punt te verdagen naar de eerstkomende algemene vergadering.

15.5 Vraag mede-eigenaar - Bespreking en stemming omtrent schilderen paliers en inkomhal

De algemene vergadering besluit een schilder aan te stellen voor schildering van alle paliers op uniforme wijze.

Het betreft enkel de muren en de plafonds op dit moment en dit in een neutrale kleur.

De algemene vergadering besluit dit punt niet aan te nemen – stemresultaat aangehecht.

16 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2021 / 2022 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	191.136,56 euro
Buitengewone uitgaven:	-7.416,56 euro
Totaal	183.720,00 euro

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt volgende (trimestriële) provisies goed:

	PROVISIE	RESERVE		TOTAAL
1Q (01/04/2021 - 30/06/2021)	30 750,00	17 250,00	opgevraagd	48 000,00
2Q (01/07/2021 - 30/09/2021)	30 750,00	17 250,00	opgevraagd	48 000,00
3Q (01/10/2021 - 31/12/2021)	30 750,00	17 250,00	opgevraagd	48 000,00
4Q (01/01/2022 - 31/03/2022)	30 750,00	17 250,00		48 000,00
Subtotaal	123 000,00	69 000,00		
1Q (01/04/2022 - 30/06/2022)	30 750,00	17 250,00		48 000,00
2Q (01/07/2022 - 30/09/2022)	30 750,00	17 250,00		48 000,00
3Q (01/10/2022 - 31/12/2022)	30 750,00	17 250,00		48 000,00
Subtotaal	92 250,00	51 750,00		144 000,00



17 Allerlei

- Geurhinder : er wordt een uitgebreid geuronderzoek ingepland op 17/11/2021 vanaf 10u00.
Hierbij worden de eigenaars / bewoners tot en met de eerste 4 verdiepingen verzocht toegang te verlenen tot hun appartement. De conciërge zal ingelicht worden om toegang te geven tot het dak.
- Maatregelen om te strooien op de ingestorte gaanderij.
- Voor diegenen die de ramen in de balustrades willen laten vervangen of herstellen - Glashandel De Leeuw / Glashandel Peeters.
- GFT restafval

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22.00 U.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Volgnr	agendapunt	verdr. sleutel	aandelen	geteld	ja	nee	onthoud	niet gestemd	telling	resultaat %	% aandelen vereist	besluit
1	Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.1	Bespreking achterstellen + goedkeuring invorderingsprocedure	0	0	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	2/3	Aangenomen
2.2	Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen		0	0							0%	
2.3	Goedkeuring individuele afrekening + balans	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.4	Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
3	Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
4	Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
4.1	Dhr. Eyckmans	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
4.2	Dhr. Gobbers	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
5	Verkiezing commissaris der rekeningen	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
6	Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
7	Bespreking en stemming omtrent stand van zaken renovatie verhuysweg	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
8.1	Mandaat aan RVME en Syndicus om juridische handelingen te kunnen stellen + Financiering	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9	Bespreking stand van zaken Renovatiewerken verhuysweg / Lopend Juridisch dossier	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9.1	Bespreking en stemming omtrent de toegepast Modus operandi in dit dossier	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9.2	Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en syndicus om over te gaan tot aanstelling van landmeter voor opmeting garageboxen + verhuysweg	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9.3	Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en syndicus om in overleg met de overige pavijsen en raadsman / ingenieur over te gaan tot aanstelling van een architect ter voorbereiding van de werkzaamheden voor heropbouw.	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9.4	Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van Mede-eigendom en syndicus om voornoemde architect in overleg met de overige pavijsen te beoordelen met opmaak lastenboek en meetstaten.	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9.5	Bespreking en stemming omtrent financiering	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
10	Bespreking en stemming plaatsing brandblusapparaten in de garagegaranderen	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
11	Bespreking en stemming omtrent inhoud opgemaakte asbestinventaris + modus operandi financiering en aanpak	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
11.1	Mandaat aan Raad van Mede-eigendom en syndicus om bij de eerstkomende subsidieronde beste offerte te weerhouden en deze te laten	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
13	Bespreking en stemming mandaat RVME in het kader van aanpassingswerken door nutsvoorzieningsmaatschappijen	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
14	Bespreking en stemming mandaat aan RVME en syndicus om te kunnen besluiten tot deelname aan haalbaarheidstudie ivm. eventuele aansluiting op warmtenetten	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
15.1	Bespreking en stemming aangaande verhuizingen / verbouwingen	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
15.2	Bespreking en stemming omtrent opmaak het bodemattest / bodemansanering en evt acties daaromtrent die nog gepland zijn of nog moeten uitgevoerd worden.	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
15.5	Vraag mede-eigenaar - Bespreking en stemming omtrent schilderen paliers en inkomhal	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen
16	Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal	aandelen	10000	1	5645				5645 van 5645	100,0 %	50%+1	Aangenomen

