

Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Fruithoflaan 23 - 31 (Res. Europe Building)

Fruithoflaan 23 – 31, 2600 Berchem
KBO: 0.818.655.848
Bank: BE46 6451 0882 4436 BIC: JVBABE22

Syndicus

Beveko BVBA

Fruithoflaan 79 B1, 2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44
BIV: 506.331

VERSLAG BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum Av: 12/09/2019
Locatie: Blue Point, Berchemboslaan te Berchem

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19:00 uur zijn er 60 van de 90 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 32.937 / 50.057 stemmen (65,80%). 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 stembrief. De syndicus informeert de 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 vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Godderis als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist mevr. Peeters als Stemopnemers aan te duiden.

Tegenstem tegen het voorzitterschap : Dhr. Coppens, mevr. Graham en mevr. Vermuyten - Bax

2 Bespreking uitvoering en afwerking balustrades achterzijde

Er werden nog problemen mbt. de afwerking van de renovatiewerken.

Deze werden reeds sedert de voorlopige oplevering tot op heden in kaart gebracht en gecommuniceerd met de door de VME gecontracteerde aannemer Renotec.

Algemeen betreft het opmerkingen mbt. de uitzettingsvoeg / afwerking en doorsijpelen van vocht / ontbrekende lamellen / enkele ramen stuk / handgrepen ed. meer..

3 Toelichting genomen beslissing mbt. uitvoering van de renovatiewerken aan balustrades voorgevel

De algemene vergadering dd. 28/03/2019 heeft met 86,20 % meerderheid besloten tot uitvoering van de renovatiewerken aan de balustrades voorzijde van het gebouw.

Toewijzing van deze werken zal gebeuren onder voorbehoud van eventuele indexaties en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen voor de opgenomen posten in vermoedelijke hoeveelheid.



3.1 Bespreking en stemming alternatieve uitvoering voor renovatiewerken (beperkte / lokale herstelling) balustrades voorgevel

Akkoord : 1.732,00
Niet Akkoord : 29.543,00
Onthouding 1.662,00

→ Verworpen

3.2 Bespreking en goedkeuring opmaak studie voor uitvoering van alternatieven

Akkoord : 1.732,00
Niet Akkoord : 30.638,00
Onthouding 567,00

→ Verworpen

4 Toelichting genomen beslissing mbt. uitvoering van de renovatiewerken + isolatie zijgevel huisnummer 31

De algemene vergadering dd. 28/03/2019 heeft met 84,70 % meerderheid besloten tot uitvoering van de renovatiewerken + isolatie zijgevel huisnummer 31.

4.1 Bespreking en stemming alternatieve uitvoering (reiniging) van zijgevel huisnummer 31

Wij mochten in dit kader vanwege dhr. Coppens.

Nobel Design - Reninigen onder zachte druk
Verwijderen loshangende silicone
Fixeren ondergrond + 2 schilderlagen
(excl. Stelling)
21.031,00 euro (excl. BTW)

Peter Cox Reinigen gevelpanelen
Behandelen en ontmossen gevel
Vernieuwen silicone voegen
2 schilderlagen
29.063,65 euro (excl. BTW)

Akkoord : 6.140,00
Niet Akkoord : 25.708,00
Onthouding 1.089,00

→ Verworpen

4.2 Bespreking en goedkeuring opmaak studie voor uitvoering van alternatieven.

Akkoord : 6.140,00
Niet Akkoord : 25.708,00
Onthouding 1.089,00

→ Verworpen



5 Bespreking en toelichting wijze van verdeling van de lasten

De basisakte stelt volgende :

Versiering en bekleding der zijgevels van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels moeten gedragen en betaald worden door de appartementsgebouwen die samen de groep van gebouwen vormt; ieder appartementsgebouw voor een gelijk deel.

Hierom werden de kosten tot nader order aangerekend aan de 5 appartementsgebouwen, elk voor een gelijk deel.

6 Bespreking en stemming goedkeuring financiering der renovatiewerken balustrades voorgevel + zijgevel 31 via een VME Krediet.

De mede-eigenaars hebben de keuze om al dan niet in te stappen op de lening en zullen hierin voorafgaandelijk een schrijven ontvangen met verzoek om al dan niet in te stappen op de lening.

De mensualiteiten zijn verbonden aan het kavel en worden bij keuze voor in te tekenen op de lening, overgedragen naar de nieuwe eigenaar bij verkoop, vanaf het moment dat de lasten worden overgedragen naar de nieuwe eigenaar.

De mede-eigenaars dewelke niet wensen in te stappen in de lening, dienen het saldo der werken volgens diens aandeel voorafgaand aan de werken te betalen via een eenmalige provisiefactuur.

Elke mede-eigenaar dient zijn keuze kenbaar te maken aan de syndicus, via een schrijven met antwoordformulier, hetwelk door de syndicus aan alle mede-eigenaars wordt overgemaakt.

De kredietaanvraag kan slechts worden goedgekeurd na beslissing van de algemene vergadering, na de wettelijke voorziene periode van 4 maanden (beroepstermijn) na de algemene vergadering en indien geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van een krediet bij KBC.

Het krediet heeft de volgende kenmerken:

- Vaste rente (indicatieve offerte ontvangen van 2,15 % bij looptijd van 120 maanden)
- gelijke terugbetalingen
- Opnameperiode krediet : standaard 9 maand – Overeen te komen
- Looptijd: 7 jaar (offerte ontvangen voor 84 gelijke mensualiteiten)
- De premie van de kredietverzekering kan niet mee gefinancierd worden
- Minstens 3 leden van de VME gaan krediet aan
- * Eenmalige dossierkost
- * Opname krediet na voorlegging facturen.

Rekening dient te worden gehouden, dat men bij het nemen van een vme krediet, verplicht ook een kredietverzekering zal dienen te nemen. De kostprijs van de kredietverzekering (via ADD – makelaar) voor VME varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars. Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie. De studiekosten bedragen 6,56 EUR per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (incl. 9,25% taksen).

→ De kosten voor de kredietverzekering / studiekosten worden niet mee gefinancierd .

De modaliteiten van dit vme krediet worden toegevoegd aan huidig verslag van de algemene vergadering en worden integraal goedgekeurd.

De algemene vergadering keurt met 92,30 % meerderheid de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC bank tegen de volgende voorwaarden.

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.1 Beschrijving en kosten van de te financieren werken

Renovatie van de gevels en terrassen, via de Firma Renotec voor een kostprijs van € 454.511,93 excl. BTW.

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.2 Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV aan volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximum bedrag: 481.782,64 EUR
- Max looptijd : 10 jaar

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.3 Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus voor de uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC 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 KBC 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 KBC Bank NV die deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.4 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.

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.5 KBC - Rekening

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

Stemresultaat achteraan het verslag.

6.6 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 KBC overhandigd.

De volgende twee mede-eigenaars zullen door de syndicus via mail worden ingelicht omtrent de betaling van de facturen :

- Peeters Lia
- Coppens Jef

Stemresultaat achteraan het verslag.



6.7 Mandaat aan de Commissaris om door de bank te worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet

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

- Peeters Lia
- Coppens Jef

Stemresultaat achteraan het verslag.

7 Bespreking en stemming plaatsing rookmelders op alle paliers

Op de algemene vergadering dd. 28/03/2019 werd besloten conform de wettelijke verplichting. Op algemeen verzoek werd ge-agendeerd om dit collectief uit te breiden naar alle verdiepingen. De algemene vergadering besluit om rookmelders te laten plaatsen met een batterijduur van 10 jaar.

Stemresultaat achteraan het verslag.

8 Bespreking en stemming mbt. onderhoud Tuin

Voorstel : een comité oprichten dat in overleg met de Raad van mede – eigendom zal handelen

Leden van het comité :

- Dhr. Van den Heede
- Dhr. Michiels
- Mevr. Hertoghe geeft advies

Voorgesteld budget voor aanpak van de tuin : 4.000,00 euro

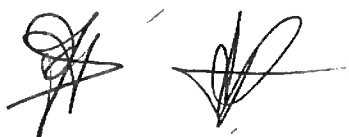
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze wijze van aanpak.

8.1 Bespreking en stemming mbt. aanplanting voortuin

Dit punt wordt niet verder behandeld.

8.2 Bespreking en stemming aanplanting achtertuin

Dit punt wordt niet verder behandeld.

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by the initials 'MM' and a long horizontal line.Two smaller handwritten signatures or initials in black ink at the bottom left of the page.

naam	geteld	0	1	2	3	3.1	3.2	4	4.1	4.2	5	6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.7
Aerts	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Aerts Christie	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Alerts Bernadette	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
BNP Paribas Fortis nv	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Beele - Eeckhout Nicole	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Baeysens - Smeghe	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Beckers Dirk	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Berlimmo nv	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Bogaert Willy	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Ceulemans Goddileve	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Coenen Albert	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Colfyn Ernie	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Coobs - Lamorel Hubert en Ann	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Cooremans Jef	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Cooremans Jeroen	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Coppen Catriel	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Coppen Carmelo	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Dams	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
De Brucker - Carton Jacquelin	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
De Bruyne Hans	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Clerq Cathy	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Colvenser - Geeraert	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Kerk - De Bruyne	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
De Maik	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
De Munck Martine	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
De Smet Gustavus	0	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin	Atw.begin
Decoussemaeker Wilfried	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Defaest Lydia	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Deliloux Evelynne	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Devimmo bvba	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Gijssels Marie	1	Ja	Ja			Nee	Nee		Nee	Nee		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Formulier mede-eigenaar die niet wil deelnemen aan het renovatie-krediet voor VME's

Betreft gebouw: VME Fruithoflaan 23 - 31, 2600 Berchem – ond.: 0.818.615.848

Op de algemene vergadering d.d. 12/09/2019 van VME Fruithoflaan 23 -31 te 2600 Berchem werd met een gekwalificeerde meerderheid goedgekeurd dat de VME een renovatiekrediet zal afsluiten bij KBC, in functie van de renovatie van de terrassen / gevel waarbij elke mede-eigenaar de vrije keuze heeft om al dan niet van dit krediet gebruik te maken.

Praktisch wordt er van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen, mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet dienen dit kenbaar te maken aan de syndicus!

Tevens werd goedgekeurd dat de VME voor het renovatiekrediet een kredietverzekering afsluit tegen wanbetalingen van eigenaars die mee gebruik maken van dit VME-krediet.

Ondergetekende mede-eigenaar of gevolmachtigde/lasthebber verklaart hierbij dat hij geen gebruik zal maken van het krediet dat de VME aangaat en dat hij zijn aandeel in de werken zal betalen (voorafgaandelijk aan de start van de uitvoering van de werken)

Naam eigenaar:

Pandnummer(s) in de VME :

Handtekening:

