

AAN DE MEDE-EIGENAARS VAN HET
GEBOUW SNEEUWBESLAAN 4-6 TE
WILRIJK

Antwerpen, woensdag 30 maart 2022

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Beknopt verslag van de Bijzonder Algemene vergadering van 30.03.2022 voor het gebouw:
Sneeuwbeslaan 4/6 te 2610 Wilrijk (Ond.Nr.0829.434.231).**

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	821 / 983
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	41 / 51

De algemene vergadering gaat met meerderheid akkoord om mevrouw Van Den Bussche aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering en unaniem om de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris en mevrouw Collier als stemopnemer aan te stellen.

De algemene vergadering beslist ~~dat~~ dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.

Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Beslissen renovatiewerken gevel/terrassen/ondergrondse garage - keuze materiaal/kleur – goedkeuring financiering via lening bij KBC (2/3 meerderheid)

Er wordt verwezen naar punt 7 van de algemene vergadering van 15.05.2019.

Studiebureau Ta-Ct werd aangesteld voor het opmaken van een lastenboek en meetstaat voor de renovatiewerken aan de gevel, de terrassen en de ondergrondse garage .De renovatiewerken worden als pakket voorgesteld.

Bij de uitnodiging van de algemene vergadering werden de vergelijkende meetstaten gevoegd.

In eerste instantie werd een beperkte herstelling voorgesteld, echter kan deze herstelling niet meer gesteund worden. De huidige staat van de terrassen is zeer slecht waardoor lokale herstellingen niet meer aan de orde is. Bij beperkte herstellingen wordt de oorzaak niet hersteld en zullen dezelfde problemen, na verloop van een beperkte tijd, opnieuw manifesteren.

Dhr. Serpentier van het studiebureau Ta-Ct geeft de algemene vergadering een uitvoerige toelichting.

Vergelijkende offertes terrassen:

A. UITKRAGENDE TERRASSEN				
		BODIMA	FINISHING	P.COX
FASE 1		100.578,80	103.652,21	110.630,69
FASE 2		20.580,00	22.471,70	22.237,35
FASE 3		20.580,00	22.471,70	22.237,36
FASE 4		610.726,50	648.192,45	640.554,17
OPTIE achtergevel (afdekkappen)		63.540,00	68.111,02	42.955,76
dakterrassen		60.962,50	63.065,50	58.094,50
TOTAAL				
	B.T.W. ex	876.967,80	927.964,58	896.709,83
	B.T.W. 6%	52.616,07	55.677,67	53.802,59
	B.T.W. In	929.585,87	983.642,45	950.512,42
TOTAAL Z. OPTIE				
	B.T.W. ex	813.427,80	859.853,56	853.754,07
	B.T.W. 6%	48.805,67	51.591,21	51.225,24
	B.T.W. In	862.233,47	911.444,77	904.979,31

Er wordt voorgesteld om de werken te laten uitvoeren door de firma Bodima voor een totaalprijs van 862.233,47 euro inclusief btw. (de prijzen kunnen indexeren)

Vergelijkende offertes garages:

B. DAR ONDERGRONDSE PARKING				
		BODIMA	FINISHING	P.COX
ALGEMENE KOSTEN		10.800,00	12.415,00	9.767,00
WERKEN BOVENGRONDS		254.811,00	269.518,00	275.291,00
WERKEN INRIT		43.304,60	47.589,40	48.384,80
VARIANTE TERRASTEGELS (keramisch)		34.790,00	30.225,00	31.224,00
TOTAAL				
	B.T.W. ex	308.915,60	329.522,40	333.442,80
	B.T.W. 6%	18.534,94	19.771,34	20.006,57
	B.T.W. In	327.450,54	349.293,74	353.449,37
TOTAAL MET VARIANTE				
	B.T.W. ex	311.455,60	331.093,40	335.293,80
	B.T.W. 6%	18.687,34	19.865,60	20.114,03
	B.T.W. In	330.142,94	350.959,00	355.347,83

Er wordt voorgesteld om de werken te laten uitvoeren door de firma Bodima voor een totaalprijs van 327.450,54 euro inclusief btw. (de prijzen kunnen indexeren)

De totaalprijs voor beide werken bedraagt 1.189.684,01 euro inclusief btw zonder opties, deze prijs kan indexeren. Volgens basisakte te verdelen over de mede-eigenaars.

Bij de renovatie van de garage dient rekening gehouden te worden met een onbruikbaarheid van de ondergrondse garage van ongeveer 12 weken.

De bovengrondse garages dienen rekening te houden met een onbruikbaarheid van ongeveer 1 jaar.

Voor de renovatiewerken aan de terrassen dienen alle zonnetenten/airco's privaat verwijderd te worden voor aanvang van de werken.

De afwerking van de terrassen is privaat. Alle zaken tot de waterdichting is gemeenschappelijk. Indien een eigenaar tegels wenst, zijn deze kosten privaat te dragen.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-2-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Stemming 1: Beslissen renovatiewerken gevel/terrassen/ondergrondse garage (2/3 meerderheid)

De algemene vergadering beslist om de werken niet uit te voeren. De stemresultaten zullen bij het verslag gevoegd worden als bijlage.

Renovatielening KBC

Om de renovatiewerken te financieren bestaat de mogelijkheid om een lening aan te gaan bij KBC bank. Indien er beslist wordt om een lening aan te gaan, dient rekening gehouden te worden met volgende extra kosten:

- Dossierkosten KBC: 1.050,00 euro
- Kredietverzekering Atradius: 20.460,24euro (indicatief) + éénmalige onderzoekkosten 6,56 euro per eigenaar

Er wordt voorgesteld een lening op 10 jaar te onderschrijven voor een te lenen bedrag van 1.189.684,01 euro incl. btw. Deze lening komt neer op een maandelijkse aflossing van 11,41 euro per maand per aandeel/quotiteit. Indien er geen lening onderschreven wordt, dienen er bijzondere opgravingen te gebeuren om de werken te financieren (indien de werken goedgekeurd worden).

Iedere eigenaar is vrij om de lening al dan niet te onderschrijven, de kredietverzekering en de dossierkosten voor de lening dienen te worden gedragen door de eigenaars die de lening wensen te onderschrijven. Dit wet op, minstens 3 eigenaars dienen via de VME het krediet aan te gaan.

Er wordt voorgesteld de kosten van de firma Te Ct te financieren via het reservekapitaal.

Simulatie afbetaling per maand (10 jaar - volgens huidige rentevoet voor de totaalprijs 1.189.684,01) :

Quotiteiten	Te betalen per maand
1 (garage)	11,72
11	128,92
12	140,64
13	152,36
14	164,08
15	175,80
16	187,52
19	222,68
21	246,12
22	257,84
23	269,56
24	281,28
25	293,00
35	410,20

Let op de intresten kunnen beperkt wijzigen!

Simulatie te betalen bedrag zonder lening (voor de totaalprijs 1.189.684,01) :

Quotiteiten	Eénmalig te betalen
1 (garage)	1.210,26
11	13.312,84
12	14.523,12
13	15.733,38
14	16.943,64
15	18.153,90
16	19.364,16
19	22.994,94
21	25.415,46
22	26.624,72
23	27.835,98

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-3-

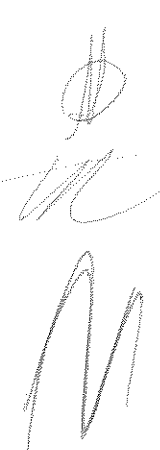
Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40



24	29.046,24
25	30.256,50
35	42.359,10

Let op de prijzen kunnen indexeren

Beschrijving en kosten van de te financieren werken

De uitvoering van de werken werd hierboven uitvoerig besproken.

Wijze van financiering van de werken

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

- Maximumbedrag: = totaal van de hierboven vermelde werken
- Maximumlooptijd: 10 jaar

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

Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot 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 (minimaal drie). De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming 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, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

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 moeten de syndicus dat laten weten per e-mail of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen:

3. Beslissen uitvoeren bijkomende elektriciteitswerken (2/3 meerderheid) - financiering (50%+1)

Conform de schriftelijke algemene vergaderingen zoals uitgestuurd in 2021 werd beslist om de elektrische installatie conform te maken.

Tijdens deze werken, zijn enkele onverwachte/ onvoorziene omstandigheden aan het licht gekomen.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-4-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

In de oorspronkelijke offerte werd voorzien om de elektriciteitskasten te vervangen alsook de verlichting op de bestaande bekabeling.

Tijdens de werkzaamheden bleek dat de bestaande bekabeling in de garage en kelder niet conform is om door de keuring te raken. De hoofdoorzaak zijn verschillende privatieve aftakkingen die onvakkundig en onofficieel aftakken van de gemeenschappelijke installatie (de bekabeling van de verlichting).

Om door de keuring te raken mogen er geen aftakkingen vertrekken van verlichting voor onder meer stopcontacten, eigen verlichting,...

De aftakkingen die privaat stroom van de gemeenschap aftakken, dienen allemaal verwijderd te worden.

De gemeenschappelijke poort is eveneens afgetakt van de lichtinstallatie van de garage.

De huidige situatie is zeer gevaarlijk en kan de veiligheid niet gegarandeerd worden.

Voorlopig is de bestaande verlichting in de garage en kelder nog in dienst, doch dient dit zo snel mogelijk in orde gebracht te worden en dient alles verwijderd te worden. Momenteel is dit niet mogelijk gezien onder andere de poort aangesloten is op een aftakking.

Eigenaars met een stopcontact, verlichting,... afgetakt van de gemeenschappelijke stroom, zullen geen stroom meer krijgen via de gemeenschappelijke installatie.

Eveneens is gebleken dat de aarding niet conform is. De aarding aanwezig bij de cv-installatie loopt dood te lopen en blijkt helemaal niet aangesloten te zijn. Dezelfde situatie wordt vastgesteld op de kringen voor de pompinstallaties, stopcontacten in de algemene delen en de drukverhogingspomp.

De bestaande inrichting voor elektriciteit van het CV lokaal blijkt afgetapt te zitten van de lichtinstallatie. Deze inrichting dient ook conform gemaakt te worden.

De meerprijs voor deze werken bedraagt: 11.413,60 euro inclusief btw. Er zijn 6 stopcontacten voorzien voor de gemeenschappelijke delen, indien er meer nodig zijn, zal er nog een surplus aangerekend worden.

Er wordt voorgesteld de werken te betalen via het reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist unaniem om de werken te laten uitvoeren.

4. Varia

- De algemene vergadering voor het jaar 2022 zal plaatsvinden op 11.05.2022.
- Er zullen offertes opgevraagd worden aan architecten en er wordt navraag gedaan naar lokale herstelling.
- Er advies ingewonnen worden bij de dienst Boveren van de stad Antwerpen.

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus .

De voorzitter, stemopnemer(s) en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Uw Beheer nv.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-5-

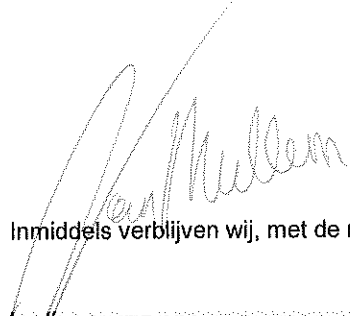
Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40


Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,


UW BEHEER NV
Secretaris


Mevrouw Collier
Stemopnemer


Mevrouw Van Den Bussche
Voorzitter

**De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen
aanbelangen.**

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"