

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Astrid V

Koningin Astridlaan 159-161, 2800 Mechelen

0850.513.123

**PROCES-VERBAAL VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 25 MAART 2024 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in Olivetenhof - Vezalo vzw, Olivetenvest 32 te 2800 Mechelen.



A handwritten signature in black ink, enclosed within a circular scribble. The signature is cursive and appears to be the name of the signatory.

v u o

1 Opening van de vergadering - opname aanwezigheid

Er zijn 63 van de 87 eigenaars aanwezig met in totaal 8.367 van de 10.086 aandelen.

De vergadering is rechtsgeldig.

De mede-eigenaars hebben voor de Algemene Vergadering alle beschikbare informatie mogen ontvangen.

Tijdens de Bijzondere Algemene Vergadering werd er een presentatie geprojecteerd.

**2 Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering
Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om dhr. Steven Vincke aan te stellen als voorzitter van deze Algemene Vergadering?**

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om dhr. Steven Vincke aan te stellen als voorzitter van deze Algemene Vergadering?

Stemden 'voor' met 8.367 / 8.367 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.367 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.367;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

**3 Benoeming secretaris van de Algemene Vergadering
Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus wordt aangesteld als secretaris van deze Algemene vergadering?**

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus wordt aangesteld als secretaris van deze Algemene vergadering?

Stemden 'voor' met 8.367 / 8.367 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.367 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.367;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Stand van zaken dakwerken

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Mevrouw Michiels van Bureau Bouwtechniek heeft de stand van zaken van de dakrenovatie toegelicht.

De werken zullen eind maart/ begin april volledig afgerond zijn.

Vermoedelijk zullen de werken afgerond worden binnen het afgesproken budget.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

**5 Bespreking dossier gevel- en terrasrenovatie
Bevestiging aannemer gevel- en terrasrenovatie**

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

De eigenaars hebben voor de Bijzondere Algemene Vergadering een document 'Nazicht der biedingen' ontvangen, opgemaakt door Bureau Bouwtechniek.

Mevrouw Michiels van Bureau Bouwtechniek heeft dit agendapunt toegelicht.
De verschillende offertes werden overlopen.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Het budget voor de totale renovatie komt op 906.634,46 euro excl. BTW en leuning inbegrepen.

De syndicus zal nakijken of de aannemer geen inhoudingsplicht heeft.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om volmacht te geven aan de syndicus voor ondertekening van de aannemingsovereenkomst met BRS?

Stemden 'voor' met 8.154 / 8.154 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.154 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 213 / 8.367;

(G30 - quot . 7, 3G - quot . 122,) (5H - quot . 84,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Toelichting kostenverdeling gemeenschappelijke - privatief

Dit punt werd uitgebreid besproken op Bijzondere Algemene Vergadering.

De terras- en gevelrenovatie is gemeenschappelijk, de volledige afbraak en heropbouw van de waterdichting van het terras is gemeenschappelijk, de waterdichting is tegelijkertijd de terrasafwerking.

De leuning zijn privatief volgens de basisakte (artikel 5 op pagina 6).

Kostprijs bedraagt 1.671,96 euro excl. btw. per terrasdeel van +/- 4m

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

De syndicus zal hiervoor op 15/4/24 een afzonderlijke opvraging van reservekapitaal doen aan de eigenaars met een terras (voorkant).

De opvraging bedraagt 1.700 euro per terrasdeel van +/- 4m.

Privatieve kosten kunnen niet gefinancierd worden via een VME lening.

7 Bevestiging kleurkeuze terrasvloer

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

In de gang van Kon. Astridlaan 159 kon men de stalen van de leuning, het glas en de terrasbedekking gaan bekijken, alle mede-eigenaars werden hiervan op de hoogte gebracht.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met volgende kleurkeuze voor de terrasbedekking: zandkleur zonder gouden glitters?

Stemden 'voor' met 7.817 / 7.817 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 7.817 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 550 / 8.367;

(P03 - quot . 2, GVC - quot . 76,) (6H - quot . 84,) (G30 - quot . 7, 3G - quot . 122,) (P24 - quot . 2, G34 - quot . 7, GVH - quot . 120, P13 - quot . 2, P14 - quot . 2, GVG - quot . 126,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Toelichting buitenschrijnwerk

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Mevrouw Michiels van Bureau Bouwtechniek heeft dit punt uitgebreid toegelicht.

Ideaal scenario is om de ramen te vervangen voor de terrasrenovatie.

De aansluiting van het buitenschrijnwerk op de waterdichting van de terrassen is cruciaal voor een duurzame waterdichting.

De syndicus zal een formulier bezorgen aan de mede-eigenaars.

Indien men de ramen aan de voorgevel wenst te vernieuwen voor de terrasrenovatie, dient dit formulier ingevuld te worden en bezorgd te worden aan de syndicus voor 10/4/24.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

9 Afsluiten VME lening - KBC renovatiekrediet voor terras- en gevelrenovatie

De mede-eigenaars hebben voor de Bijzondere Algemene Vergadering de toelichting van KBC betreffende een KBC renovatiekrediet voor VME's ontvangen.

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Het renovatiekrediet voor VME's van KBC werd volledig toegelicht.

Er zal gestemd worden of de VME een krediet mag aangaan. Hierbij is men niet verplicht om deel te nemen aan dit krediet.

De syndicus zal een keuze formulier bezorgen aan de mede-eigenaars. Op dit formulier moet men aanduiden of men al dan niet willen deelnemen aan de VME lening.

Het formulier dient voor 10/4/24 terugbezorgd te worden aan de syndicus.

Indien men niet deelneemt aan de VME lening zal men een opvraging van reservekapitaal ontvangen op 15/4/24 voor het volledige bedrag van 856.000,00 euro te verdelen volgens de aandelen van de basisakte.

De betaaltermijn is 45 dagen.

De syndicus kan pas de werken bestellen als de gelden op de rekening staan van de eigenaars die niet deelnemen aan de VME lening.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om een VME lening af te sluiten via KBC Bank. Dit impliceert ook de goedkeuring van een vergoeding voor de syndicus van 4,00 euro per maand en per deelnemer aan het VME renovatie krediet en dit voor de opvolging?

Stemden 'voor' met 8.241 / 8.241 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.241 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 126 / 8.367;
(6G - quot . 122, G07 - quot . 4,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Bepalen looptijd VME lening - KBC renovatiekrediet


De optimale looptijd bedraagt 10 jaar.

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de looptijd voor het VME krediet van 10 jaar?

Stemden 'voor' met 8.241 / 8.241 stemmen;



Stemden 'tegen' met 0 / 8.241 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 126 / 8.367;

Denekens-Pauwels (6G - quot . 122, G07 - quot . 4,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Afsluiten kredietverzekering voor VME lening

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Kredietverzekering = dekking tegen het niet-betalen door één of meerdere mede-eigenaar(s) van de maandelijkse kosten met betrekking tot hun aandeel in de terugbetaling van het krediet aangegaan door de mede-eigendom.

Deze verzekering is voor de volledige looptijd van het krediet en is een wettelijke verplichting.

De kosten dienen gedragen tot worden door de deelnemers van de lening.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het afsluiten van de verplichte kredietverzekering voor de VME lening?

Stemden 'voor' met 8.367 / 8.367 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.367 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.367;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Goedkeuren verplichte clausules i.v.m. VME lening - renovatiekrediet KBC

1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken
2. Wijze van financiering van de werken
3. Mandaat van de syndicus
4. Keuze van de mede-eigenaars
5. KBC - rekening
6. terbeschikkingstelling van de fondsen
7. Eigenaars die de bank kan inlichtingen over eventuele wanbetalingen van het krediet

De tekst die integraal dient goedgekeurd te worden op de Bijzondere Algemene Vergadering werd bezorgd aan de mede-eigenaars voor de vergadering.

Verplichte clausules op te nemen in de PV van de AV VME

"in het PV van de algemene vergadering in te sluiten.

De Algemene Vergadering keurt met

.....8.367..... stemmen voor, goed voor quotiteiten, 8.367

.....0..... stemmen tegen, goed voor quotiteiten,

.....0..... onthoudingen, goed voor quotiteiten,

de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden:

Beschrijving en kosten van de te financieren werken

Terras- en gevelrenovatie voorgevel Residentie Astrid V

Geraamd budget 855.698,98 euro incl. BTW

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: 855.698,98 euro

Maximumlooptijd: 10 jaar (max. 20 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. Samen met het verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering zal er een keuzeformulier overgemaakt worden aan alle eigenaars.

Dit dient terug bezorgd te worden aan de syndicus en dit voor 10/4/2024.

KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening. Er zal een KBC Rekening geopend worden voor Residentie Astrid V.

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:

Steven Vincke

Johan Vanheertum

Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

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

Steven Vincke

Johan Vanheertum

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de vermelde clausules in verband met de VME renovatielening via KBC Bank?

Stemden 'voor' met 8.367 / 8.367 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.367 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.367;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Wat met meerwerken en minwerken van de terras- en gevelrenovatie.

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

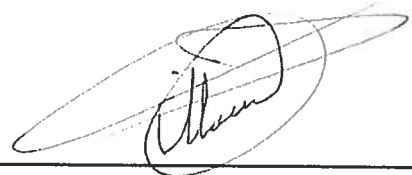
Stempunt: Zijn de eigenaars ermee akkoord om de meerwerken te betalen via het reservekapitaal en de minwerken terug te betalen aan de oorspronkelijke betaler?

Stemden 'voor' met 8.283 / 8.283 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 8.283 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 84 / 8.367;

██████████ (5H - quot . 84,)



Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Verbrekingsvergoeding architect Louis Cooreman

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

Op de Bijzondere Algemene Vergadering van 12/10/20 werd er beslist om de samenwerking met architect Cooremans stop te zetten.

Op de Bijzondere Algemene Vergadering van 23/3/22 werd er beslist om te wachten met de betaling van de verbrekingsvergoeding t.b.v. 49.229,65 euro.

Architect Cooremans heeft al verschillende herinneringen tot betaling gestuurd. Hij is bereid om een tegemoetkoming te doen van 20 procent, hierdoor blijft er nog een saldo te betalen van 39.383,72 euro.

De kosten zullen betaald worden via het reservekapitaal en zal verwerkt worden in de afrekening van 2023. Nieuwe eigenaars na 12/10/2020 zullen een terugbetaling via het werkkapitaal in de afrekening van 2023 ontvangen, aangezien we deze kost hebben ingehouden bij de verkoop.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om de verbrekingsvergoeding te verminderen met 20% en deze te betalen aan de betrokken architect?

Stemden 'voor' met 7.801 / 7.801 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 7.801 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 566 / 8.367;

(GVD - quot . 98,) (G24 - quot . 7, P16 - quot . 2, 7G - quot . 122, 4I - quot . 124,),
(G30 - quot . 7, 3G - quot . 122,) (5H - quot . 84,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Tuinonderhoud

De beschikbare offerte werd toegevoegd aan de uitnodiging.

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.

De offerte van 24/02/2024 van Florian Vandenbreeden werd overlopen tijdens de vergadering.

De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord om het tuinonderhoud te laten uitvoeren door Florian Vandenbreeden volgens offerte van 24/02/2024?

Stemden 'voor' met 6.615 / 6.946 stemmen;

Stemden 'tegen' met 331 / 6.946 stemmen;

(2C - quot . 119,) (G26 - quot . 7, 1H - quot . 84,) (P28 - quot . 2, 3C - quot . 119,)

Hebben zich 'onthouden' met 1.421 / 8.367;

Van (2G - quot . 122, G27 - quot . 7,) (G24 - quot . 7, P16 - quot . 2, 7G - quot . 122, 4I - quot . 124,), (P26 - quot . 2, 3A + 3B - quot . 198,) (5G - quot . 122, G07 - quot . 4,), (G30 - quot . 7, 3G - quot . 122,), (5H - quot . 84,) (G10 - quot . 4, 1F - quot . 119,), (6F - quot . 119, G43 - quot . 2,), (G25 - quot . 7, 1I - quot . 124,), (7F - quot . 119, G36 - quot . 4,)

Beslissing goedgekeurd met 95,23% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Stand van zaken gas- en elektriciteitsverbruik

Dit punt werd uitgebreid besproken op de Bijzondere Algemene Vergadering.
De kostprijs voor gas en elektriciteit is in 2023 enorm gedaald in vergelijking met 2023.
De mede-eigenaars hebben de kans gehad om vragen te stellen.


17 Besluit vergadering, voorlezing en ondertekening notulen

Het verslag wordt voorgelezen en er zijn geen opmerkingen over het verslag.
De voorzitter en de nog aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag.
Alle beslissingen van de voorafgaande agendapunten zijn genomen met de wettelijke meerderheden.

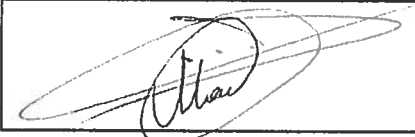
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u15.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Carl Mariën beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:



**Voor de syndicus en de secretaris:
Carl Mariën**



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

