



VME Ter Houte  
KBO: 0875.312.657

**Proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars  
Ter Houte d.d. 22/12/2022 om 18:00**

**01 Ondertekenen aanwezigheidsregister**

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.246,00/10.000,00 - 52,46 %

Eigenaars: 10/15 - 66,67 %

Het vereiste quorum wordt bereikt.

De Vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

**02 Aanstelling voorzitter, secretaris, rekeningcommissaris**

**(1/2 + 1)**

wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Syndic cvba wordt aangesteld als secretaris.

wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar.

Na stemming worden deze kandidaturen door de algemene vergadering met unanimitéit weerhouden.

vervoegt de vergadering (267 aandelen)

**03 Vervanging roofing dakterrassen binnenplaats: bespreking en besluit**

**(2/3)**

vervoegt de vergadering (3.350 aandelen)

Dit werd reeds eerder besproken op de algemene vergadering van 14/03/2022. Er werd toen echter geen beslissing genomen.

Op vandaag heeft de syndicus 3 offertes voor het vervangen van de roofing van de dakterrassen aan de binnenplaats. De syndicus overloopt de offertes.

De eerste offerte is van Dakwerken Logghe-Prinsie. Zij bieden offerte aan ten bedrage van 34.331,94 EUR (incl. BTW).

De tweede offerte is van Thomas Vandewalle Dakwerken. Deze offerte bedraagt 28.116,79 EUR (incl. BTW) voor het vervangen van de dakbedekking. Indien er gekozen wordt om bijkomend te isoleren, bedraagt de prijs 39.432,10 EUR (incl. BTW).

De derde offerte is van Algemene Dakwerken Kris Maesen. Deze offerte bedraagt 21.582,27 EUR (incl. BTW) voor het vervangen van de dakbedekking. Indien er gekozen wordt om bijkomend te isoleren, bedraagt de prijs 29.231,63 EUR (incl. BTW)



VME Ter Houte  
KBO: 0875.312.657

De syndicus merkt op dat er een aanzienlijk prijsverschil is tussen de offertes van dakwerken Logghe-Prinsie en Thomas Vandewallen enerzijds, en de offerte van Algemene Dakwerken Kris Maesen anderzijds. Dit prijsverschil zit voornamelijk in de afvoer van afval (hout en bestaande dakbedekking) en in een prijsverschil van de isolatie.

Dhr. Kris Maesen is aanwezig en legt technisch uit hoe de offerte in elkaar zit en wat de huidige situatie is. Hij bevestigt dat bij zijn offerte geen extra prijs komt tenzij er zeer onvoorziene omstandigheden zouden zijn.

De vraag wordt gesteld indien de algemene vergadering akkoord gaat met de offerte van Algemene Dakwerken Kris Maesen.

De algemene vergadering gaat **unaniem akkoord** met de offerte van **Algemene Dakwerken Kris Maesen**.

De algemene vergadering beslist **unaniem** om het reservefonds volledig aan te wenden om een deel van deze werken te financieren.

De syndicus zal een extra provisie opvragen voor de uitvoering van de dakwerken. Verder krijgt de raad van mede-eigendom en de benoemde vrijwilligers hieronder ook volmacht om een beslissing te nemen over onvoorziene meerwerken indien deze het bedrag van 5% op de goedgekeurde offerte zouden overschrijden.

Voor de houtbekleding is het voorstel als volgt:

Terras 1 is momenteel aangelegd in padoek. Volgens de schrijnwerker kunnen deze planken nog gerecupereerd worden. Mogelijks dienen er wel enkele planken vervangen te worden. De afbraak- en opbouwwerken zouden in regie uitgevoerd worden. De planken zouden voorlopig gestockeerd worden in de garages.

Terras 2 is momenteel aangelegd in bankirai. Dit terras dient afgebroken en volledig vernieuwd te worden. Echter meldt de schrijnwerker dat bankirai niet meer te verkrijgen is op de professionele markt wegens slechte kwaliteit. Een voorgesteld alternatief is Tali. Dit is gelijkaardig. De prijs voor een nieuw terras wordt geraamd op 6.882,15 EUR (excl BTW).

Terras 3 werd recentelijk vernieuwd met ipé-hout. Dit kan echter niet gerecupereerd worden. Dit terras dient afgebroken en volledig vernieuwd te worden. De prijs voor een nieuw terras in ipé-hout is 7.838,28 EUR (excl BTW).

Terras 4 is momenteel aangelegd in bankirai. Dit terras dient afgebroken en volledig vernieuwd te worden. Echter meldt de schrijnwerker dat bankirai niet meer te verkrijgen is op de professionele markt wegens slechte kwaliteit. Een voorgesteld alternatief is Tali. Dit is gelijkaardig. De prijs voor een nieuw terras wordt geraamd op 1.856,58 EUR (excl BTW).



VME Ter Houte  
KBO: 0875.312.657

**04.01 Opstarten procedure tegen BWT inzake schadeclaim waterverzachter (1/2 + 1)**

Indien de algemene vergadering niet akkoord is met het minnelijke voorstel van BWT dient er een procedure opgestart te worden.

De vraag wordt gesteld indien de algemene vergadering een procedure tegen BWT wenst op te starten.

De algemene vergadering stemt **unaniem tegen** het opstarten van een procedure tegen BWT.

**05 Varia**

- De algemene vergadering verleent volmacht aan de raad van mede-eigendom om een offerte goed te keuren om de watermeters te vervangen.
- De vraag wordt gesteld wanneer de kasten zouden worden opgehangen, de syndicus meldt dat de poetsploeg dit zal ophangen. De syndicus meldt eveneens dat de ruimdienst hem zal contacteren wanneer de putten zullen worden geruimd.
- De goot in de Breidelstraat zou kapot zijn, de syndicus bekijkt dit verder. De syndicus duidt dat hij zal langskomen met Bartam (Bart Vandendriessche) om dit te bekijken. Afhankelijk van zijn expertise zal vastgelegd worden wanneer dit zal worden ingepland. Mr. Gardin wordt hiervan op de hoogte gebracht. Ook de pannen worden door deze persoon bekeken.
- Het punt van de vloerverwarming aan de inrit wordt aangehaald. De syndicus duidt dat hij hier reeds contact heeft gehad met de installateur, die zal langskomen.
- DCB Cleaning zal kijken wat het takenpakket is van de kuisfirma, afhankelijk daarvan neemt hij contact op met de kuisfirma.

***De Voorzitter***

***De Secretaris***

***De nog aanwezige mede-eigenaars***



VME Ter Houte  
KBO: 0875.312.657

Verder maakt de schrijver een raming van de werkuren. Hij rekent op 3 weken werk met 2 mensen. Concreet komt de totale raming voor het vernieuwen van de terrassen neer op 30.800,43 EUR. De syndicus wijst erop dat dit een raming is.

Omdat de syndicus vlak voor de algemene vergadering een voorstel kreeg van dhr. Maesen met nieuwe prijzen worden de raad van mede-eigendom en enkele vrijwilligers gemandateerd om de aangepaste offerte van Abeele Diëgo en de offerte van Kris Maesen te vergelijken en hierover te beslissen.

-  
-  
.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met dit voorstel.

#### **04 Schadedossier waterverzachter: bespreking en besluit**

**(1/2 + 1)**

De syndicus herhaalt nog eens de laatste stand van zaken in dit dossier. De schade werd door de syndicus geraamd op 9.189,76 EUR. Hiervoor werd bij BWT een schadeclaim ingediend. BWT heeft hierop gereageerd met een minnelijk voorstel ten bedrage van 6.622,61 EUR. Hierin gaat BWT akkoord met alle gemaakte kosten en herstelfacturen van de VME. BWT gaat echter niet akkoord met de factuur van firma Stubbe ten bedrage van 3.800,52 EUR, ingediend door Bistro Les Amis. Hiervoor wenst BWT de helft te vergoeden.

Op de vorige algemene vergadering werd er gevraagd om een tegenexpertise te organiseren via de rechtsbijstandverzekering. De syndicus heeft dit aangevraagd bij de verzekeraar, maar dit was niet mogelijk. Op vandaag blijft het voorstel van BWT dus nog steeds openstaan.

De syndicus heeft nogmaals geïnformeerd bij Bistro Les Amis indien zij akkoord kunnen gaan met dit minnelijke voorstel. Bistro Les Amis heeft laten weten dat zij hiermee niet akkoord kunnen gaan.

Het voorstel wordt gedaan om akkoord te gaan met het voorstel van 6.622,61 euro. Mits de voorwaarde dat de overige 1900,26 euro in twee wordt verdeeld: VME Ter Houte/Les Amis. De syndicus legt dit voorstel voor aan Les Amis. Indien Les Amis akkoord gaat krijgt de syndicus de volmacht om in naam van de VME de minnelijke overeenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het bovenvermeld voorstel.

De syndicus zal het nodige doen om dit schadedossier af te ronden.