

Tijdens de rondgang, met alle partijen - bleek dat er reeds een aantal punten door de aannemer in orde gebracht waren; dus ook punten die, zowel door de eigenaars als door de aannemer waren aangebracht. Na de rondgang werd er overeengekomen dat de resterende punten van de rondgang zouden bijgevoegd worden bij het opleveringsverslag die de aannemer reeds gemaakt had. Het verslag

van werd aan de aannemer bezorgd. De samensmelting van beide documenten moeten dus het definitieve verslag van de voorlopige oplevering vormen.

..... heeft bevestigd dat de renovatiewerken bouwtechnisch volgens de regels zijn uitgevoerd en hij verder niets meer toe te voegen heeft, vandaar zijn afwezigheid op deze vergadering. De afwerking aan de onderkant van de uitbouw is eveneens opgenomen in het opleveringsverslag.

Buiten de afwerking van de punten die door de aannemer dient te gebeuren dient er ook speciale aandacht gegeven te worden aan onderstaande werken binnen de residentie. Het is de bedoeling dit tegen een zo beperkt mogelijk budget te laten doen; het plan is dus eerder een opfrissing eerder dan een volledige renovatie. Voor deze werken heeft de algemene vergadering van 09/04/2024 haar principeakkoord gegeven en besloten die te financieren via een extra provisieopvraging.

1. Renovatie binnenkant residentie:

- De brievenbussen zouden behouden blijven, maar krijgen een nieuwe schilderbeurt. Eens de bussen geschilderd zijn komen er nieuwe naambordjes op.
- De vloer wordt vernieuwd. Dhr. Adams vraagt dit in Europees graniet te doen. Hij stuurt nog enkele foto's door.
- De muren op het gelijkvloers geschilderd.
- Aangezien er reeds enkele inkomdeuren van de appartementen wit zijn, zouden de resterende deuren ook wit dienen geschilderd te worden. Aangezien de inkomdeuren van de appartementen privaat zijn, zijn de kosten voor het schilderen ervan ten laste van de eigenaars en niet van de gemeenschap.
- Plaatsen van nieuwe verlichting in de gangen: dit kan door LED-armaturen voorzien van een bewegingsmelder. Zo brandt het licht enkel op de verdieping waar men moet zijn en niet doorheen het hele gebouw.
- Er worden nieuwe brandblussers en rookmelders geplaatst voor de brandveiligheid. Dit is verplicht!
- Schilderen traphal: kan dit eventueel uitgesteld worden.

2. Elektriciteitswerken Fluvius: de technici zullen binnenkort langskomen voor eerste inspectie en dan uitrol doen van de planning van welke werken moeten gebeuren; werken die dan uitgevoerd kunnen worden.

3. Voordeurbel + privatieve bellen: er zijn momenteel verschillende problemen met de belinstallatie. Het is een absolute noodzaak dat dit dringend in orde gebracht wordt. De nieuwe



installatie zou dan netjes ingewerkt worden in de vernieuwde inkomhal. De offerte van de firma Bogaert voor een video-installatie met klavier wordt unaniem goedgekeurd.

4. Lift: lijkt een kost die toch binnenkort nodig zal zijn; vraag is als we die nog kunnen uitstellen of dat die toch best nu genomen wordt ipv nog enkele kleine kostjes tussendoor aan de lift.
5. Onderhoud door kuisploeg: momenteel is het poetsen van de residentie aan de gebrekkige kant. Mogelijk komt dit ook door de indruk dat het gebouw er aan de binnenzijde "verleefd" uitziet. De kuisploeg wordt hierover aangesproken.
6. De kostprijs van de gelijkaardige leien bij de werken gepland bij _____, die leien ten laste van de eigenaars vallen is 600 euro (excl. BTW).

-Financieel luik: bespreking/beslissing

Op de buitengewone algemene vergadering van 25/08/2023 werd er een vooropstelling gemaakt dat, wat de gemeenschappelijke delen betreft, de totale kosten van de renovatie op € 1.079.962,19 zouden komen. Er werd aansluitend op deze buitengewone algemene vergadering een bijkomende provisie opgevraagd van € 685.000,00 om aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen, gezien de eerste insteek, door uitgebreide werkzaamheden, niet voldoende was.

De buitengewone algemene vergadering had gevraagd, naast het nodige voorbehoud te doen bij betalingen aan de aannemer tot het einde van de werken, alsook het ereloon van de architect in vraag te stellen.

In november 2024 heeft de architect nog een extra voorschotfactuur gemaakt voor zijn prestaties, zodat dan in totaal 95% van het ereloon zou betaald zijn. De laatste 5% zijn te betalen na de oplevering van de werken. Het bedrag: 30.967,12 euro werd tot op vandaag nog niet betaald.

Wat de facturen van de aannemer betreft stellen we op heden vast dat de totaliteit van de voorliggende facturen de vooropgestelde som, vermeld op de buitengewone algemene vergadering van 2023, overschrijdt. Het totaal volgens de kostenstaat van de aannemer bedraagt € 1.292.937,64 zijnde € 212.975,45 meer dan aanvankelijk begroot.

Rekening houdend met de vraag van de mede-eigenaars het nodige voorbehoud te nemen bij betaling van de facturen aan de aannemer, werden de laatste facturen van de aannemer, middels de raadsman van de mede-eigenaars betwist. Uit de kostenstaten kan voorlopig niet opgemaakt worden of de extra kosten van de stelling wel degelijk door de aannemer gedragen worden. Wij verwachten dit in de staat van de slotfactuur.

Voor het ogenblik staat er nog voor € 182.000 aan facturen open jegens de firma Van Huele. Er werd echter op de buitengewone algemene vergadering van 15 november 2024 beslist geen nieuwe provisies op te vragen tot aan de vergadering van vandaag.

Samengevat vormen de opstaande schulden tegenover architect en aannemer 212.967,45.

Aan de zijde van de mede-eigenaars staat er momenteel nog voor € 66.785,41 aan provisies voor deze werken open.

Bovenop dit bedrag dient er ook rekening gehouden te worden met de provisie voor de opfrissing van de binnenzijde van het gebouw.

Hoe dan ook zal er dringend een bijkomende provisie moeten opgevraagd worden.

-Advocatendossier

Mede door de aanhoudende problemen met de aannemer had de algemene vergadering van 09 maart 2024 besloten een raadsman aan te stellen om de interesses van de mede-eigenaars te behartigen.

I die niet fysiek of vertegenwoordigd aanwezig was op de zitting van 09 maart heeft, na ontvangst van het verslag van die vergadering, per aangetekend schrijven laten weten hiermee niet akkoord te gaan. De beslissing echter werd met een correcte meerderheid genomen.

Het advocatenkantoor Brevia, vertegenwoordigd door Mr. Devriendt en/of Mr. Desmet werd aangesteld. Zij hebben de aannemer formeel in gebreke gesteld voor de gebrekkige uitvoering van de werken en de aannemer hiervoor op zijn verantwoordelijkheid gewezen.

De raadsman van de mede-eigendom, alsook zijn de mening toegedaan dat het geringe aantal nog op te lossen punten niet in verhouding zijn tot de openstaande schuld tegenover de aannemer en architect. Ook neemt dit standpunt in.

Gisteren werd de VME officieel ingebreke gesteld door de raadsman van de aannemer voor de openstaande facturen en nalatigheidintresten voor een totaalbedrag van 191.368,59 euro. In het schrijven stellen zij voor dat er 170.000 euro betaald wordt en de resterende som binnen de 14 dagen na oplossing van de punten van het opleveringsverslag. Over de nalatigheidinstresten kan er nog onderhandeld worden.

De eigenaars zijn de mening toegedaan dat er geen intresten moeten betaald worden.

is wel de mening toegedaan dat de grootste fouten gemaakt zijn door de architect en dat er nog met hem moet samengezeten worden om zijn kosten te bespreken. De eigenaars zijn het daarmee eens dat de grootste fout bij de architect ligt.

De kosten van de stelling zijn nog niet in rekening gebracht. De aannemer had verklaard die kosten op zich te nemen.

merkt op dat het hele project een droomproject is voor de aannemer: hij heeft de situatie zo gedraaid dat hij zijn facturen wil betaald zien voor hij alles afwerkt; terwijl het omgekeerd moet zijn.

De raadsman van de eigenaar van het gelijkvloers vindt het niet kunnen dat het wegnemen van de uitbouw niet voorzien was door de aannemer. De architect had dit moeten vaststellen voor dat er aan de gevel gewerkt werd; zowel aannemer als architect dus verantwoordelijk. wijst in hoofdzaak naar de architect want hij wist welke werken er gingen gebeuren.

De eigenaars vinden dat de afwerking onderaan de uitbouw moeten afgewerkt worden op een manier die voor iedereen acceptabel is, zonder dat de uitbouw weg moet. De architect moet een voorstel uitwerken en er dient hiervoor een offerte gemaakt te worden.

De eigenaars stellen voor dat er 100.000 euro gestort zou worden, onder de voorwaarde dat de punten zeker van het opleveringsverslag opgelost worden. gaat niet akkoord, want hij vertrouwt de aannemer totaal niet. Alle nieuwe ramen aan de zijkant dienen zeker nagezien te

worden, want ze sluiten niet.

merkt op dat alle punten die ooit doorgegeven zijn in het verslag moeten opgenomen worden, zeker dat de aansluitingen van de crépi aan de ramen niet waterdicht zijn.

De advocaat van het gelijkvloers merkt op dat aannemers en advocaten weten hoe ze moeten inspelen op de eigenaars. Er moet duidelijk aan hen gecommuniceerd worden dat er wordt betaald als alle punten en de afwerking van het gelijkvloers binnen een redelijke termijn opgelost worden. Hij stelt voor dat de raadsman van alle partijen en de architect samenzitten om tot een akkoord te komen.

De eigenaars merken op dat er een aantal punten niet in het opleveringsverslag zijn opgenomen die wel gemeld zijn. Zij stellen voor dat ze eerst het opleveringsverslag aanvullen; er wordt dan teruggekoppeld met de aannemer. merkt op dat de punten die de eigenaars aanbrengen op lijst moeten ondersteund worden met foto's en zeker het appartementsnummer vermelden.

Naast de oplevering is er nog de claim die de eigenaars van het aanpalende gebouw Villa Francine voor schade aan hun gebouw en de bezetting van hun achterliggende terras door de aannemer. De kosten die Villa Francine de VME La Seigneurie in rekening brengt dienen op de aannemer verhaald te worden. De aannemer echter, heeft per aangetekende brief laten weten hiermee niet akkoord te gaan en weerlegt alle verantwoordelijkheid hieromtrent.

De eigenaars van Villa Francine hebben op hun beurt via hun verzekering een expertise laten doen. Er is een bijeenkomst tussen alle partijen voorzien op 30 januari aanstaande.

Na deze uiteenzetting beslist de algemene vergadering met meerderheid:

1. de opleveringslijst wordt nagezien door de eigenaars en door hen aangevuld. Binnen 2 weken dienen die punten aan de raadsman van de VME gemeld te worden. Dus het bestaande opleveringsverslag wordt niet ondertekend.

2. er mag een deelbetaling aan aannemer gedaan worden van 100.000 euro op de hoofdsom.

Er wordt een extra provisieopvraging gedaan voor de hele openstaande schuld en doorgestort op de derdenrekening van de raadsman van de VME gestort. De 100.000 euro mogen onmiddellijk gestort worden op de derdenrekening van de aannemer, dit los van alles; de rest blijft geblokkeerd op die derdenrekening tot na de afwerking.

De provisieopvraging bedraagt in totaal 250.000 euro.

De algemene vergadering gaat hier met meerderheid mee akkoord.

Stemmen tegen:

3. Het standpunt van ☐ is dat de afwerking van het gelijkvloers ook opgenomen wordt in het opleveringsverslag en dat er een dading met een akkoord over alle punten inclusief de afwerking van het gelijkvloers opgesteld wordt vooraleer de rest som gestort wordt. De betalingen van het saldo worden afhankelijk gemaakt van het bereiken van een globale dading.

Stemming:



Stemmen tegen:

De algemene verwerpt met meerderheid dit voorstel.

4. Lezing door de syndicus van de genotuleerde(voorafgaande) beslissingen
5. Ondertekenen voor akkoord van de genotuleerde beslissingen van de afgelopen algemene vergadering door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebber

