

NOTULEN BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE FABIOLA

Oosthelling 8 te 8400 Oostende
Ondernemingsnummer BE 0850.446.312

Op 16/07/2022 om 14u30 werd de Bijzondere Algemene Vergadering van VME Residentie FABIOLA gehouden in de vergaderzaal van VASTGOED NAESSENS, Zeedijk 115 te 8400 Oostende

1. a) Opname van de aanwezige mede-eigenaars en aantal quotiteiten
- b) Vaststellen geldigheid van de Bijzondere Algemene Vergadering

Er zijn 6 van de 15 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en er zijn 4305 op 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

Detail:

EIGENAAR	PRIVATIF	AANDEEL	AANW 0/1	VOLM 0/1	VOLMACHT AAN	AANDEEL AANWEZIG
Cooremans - Van Kets	1B	633	1			633
Coppens André	1A	631				0
De Wulf - Neerinck	4B	633	1			633
Everaert Baptist	2B	633	1			633
Francq	7B	633	1			633
Gheysens	7A	633				0
Gillet Micheline	6B	633				0
Le Bon Lily	5A	633				0
Piessen	2A	633				0
Sonabend Silvain	6A	637				0
Strackx Pieter	3B	633				0
Van den Bosch - Van Eycken	4A	631				0
Van Droogenbroeck - De Doncker	3A	633	1			633
Vangrunderbeek Cora	5B	631				0
Vanneste - De Langhe	GLV	1140	1			1140
15		10000	6	0		4305

De Algemene Vergadering kan geldig beraadslagen en alle nodige beslissingen nemen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering

Dhr. Dewulf wordt UNANIEM benoemd tot voorzitter van deze vergadering. De syndicus zal fungeren als secretaris. UNANIEM akkoord.




Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

3. Bespreking en goedkeuring van de rekeningen en decharge van het beheer van de syndicus (besl. 1/2+1)

De rekeningen werden nagekeken door dhr en mevr. Dewulf en allemaal in orde verklaard.

- **Kostenverdeling stijgleidingen:**

Dhr. Vanneste liet de syndicus weten niet bereid te zijn om mee te betalen, hij kan hiermee niet akkoord gaan.

De keukenafvoer en de aansluiting op de stijgleidingen zijn niet van toepassing op het GLVL.

Dhr. Vanneste licht zijn visie toe. Omdat dit een complexe materie is, heeft hij ook inlichtingen ingewonnen bij bevoegde personen, dit verslag wordt voorgelezen door dhr. Vanneste.

De syndicus deelt mee dat iedere eigenaar volgens de basisakte moet meebetalen voor alle leidingen ook al heeft deze geen nutsvoorziening hiervan. Indien er een verandering van verdeelsleutels gebeurt, moet de basisakte aangepast worden.

Er volgt een discussie tussen de aanwezige eigenaars. Bij wijze van compromis stelt dhr. Cooremans voor om hierin deels tegemoet te komen. Het is zinloos om hiervoor naar de rechtbank te stappen, de kosten zouden dan hoger kunnen liggen dan de gevraagde tegemoetkoming. De overige eigenaars vrezen dat hiermee een precedent zal gecreëerd worden.

Uiteindelijk wordt er beslist om hierin éénmalig tegemoet te komen (€100/per appartement), zonder dat dit toekomstgericht een precedent voor gelijkaardige kosten wordt. De eigenaar van het GLVL zal wel moeten kijken om het probleem van de beschadigde granietplaat rechts van de inkomdeur op te lossen.

Deze tegemoetkoming zal verrekend worden in de afrekening.

Dhr. Francq gaat hier niet mee akkoord.

Er zijn geen verdere opmerkingen. De rekeningen worden bijgevolg UNANIEM goedgekeurd en er wordt UNANIEM décharge verleend aan de syndicus voor zijn beheer van de rekeningen.

4. Begroting: gewone uitgaven / bijzondere werkingsmiddelen / toestand reservefonds (beslissing 1/2+1)

Begroting Residentie Fabiola

	2021-2022	2022-2023
Elektriciteit	697,82	850,00
Verzekeringen	2 008,16	2 100,00
verzekeringen: vrijstelling		
water gemene delen	56,69	150,00
water : vaste vergoeding	1 559,51	1 575,00
meters en metersopname	1 148,36	135,00
CV: Warmteverlies	1 101,81	3 400,00
CV: onderhoud/nazicht	359,87	375,00
CV: herstellingen	432,05	500,00
Blusapparaten		190,00
ereloon syndicus	3 277,56	3 400,00



Vastgoed Naessens BV

Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256

www.naessens.eu

David Naessens BIV 500.261 | +32 59 70 20 63 | info@vastgoednaessens.be

IBAN BE89 2800.7605.2885 | Derdenrekening BE 51-0015.2711.6062 | CIB-AXA 7303793800530

Ereloon advocaat		
ereloon ingenieur		
algemene vergadering		125,00
administratiekosten	276,61	290,00
Lift: onderhoudscontract	1 206,49	1 275,00
Lift: Controle	297,55	310,00
Lift: herstellingswerken		
poetsdienst	4 403,61	4 350,00
vuilniszakken	352,34	375,00
diverse kosten	1 413,40	1 000,00
Elektrische herstellingen / lampen		150,00
bankkosten/opbrengsten	29,01	30,00
Renovatie		
individuele kosten (CV + water)	7 296,84	19 000,00
TOTAAL	25 917,68	39 580,00

gezond budget is budget 14m-15m i.p.v.
12m

46 176,67 14m
49 475,00 15m

werkkapitaal	8 000,00
provisies 4 x 6000	24 000,00
TOTAAL	32 000,00

financiële situatie onvoldoende gezond

Toestand reservefonds op 31/03:

minimumopbouw RF vanaf 2019: 5%

1 576,75 €

931,04 €

Om het budget te verhogen zal er trimestrieel een bijkomend voorschot van 4000 € gevraagd worden rekening houdende met het verbruik van de verwarming van het vorige boekjaar, m.a.w. appartementen die vast bewoond worden, zullen meer voorschot betalen dan 2^{de} verblijfsappartementen waarvan het jaarlijks verbruik veel lager ligt. Omdat de eerste provisies nu al werden opgevraagd op 1 juli zal er eerstdaags de bijkomende provisie voor de verwarming van € 4000 voor het trimester juli-augustus-september opgevraagd worden. Er zullen dus per keer 2 aparte provisies opgevraagd worden, 1 voor de gewone kosten en 1 voor de voorschotten van het verbruik van verwarming. UNANIEM akkoord me het voorstel van de komende provisie-opvragingen.

Er zijn geen verdere vragen, men is UNANIEM akkoord met de begroting.
Men beslist UNANIEM om het reservefonds met een minimum op te bouwen.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

5. Evaluatie leveringscontracten (beslissing 1/2+1)

De syndicus stelde een energiemakelaar (tussenpersoon energieleveranciers en syndicus) aan zodoende de scherpst mogelijke prijs kon worden bekomen voor elektriciteit van de gemene delen van de VME. De aanstelling van de energiemakelaar kost de VME niets; geen ereloon wordt betaald door de VME. Dit resulteerde in een groepsaankoop (alle gebouwen onder het beheer van Vastgoed Naessens) voor de periode 11/2021-12/2023 bij de firma Elexys. De syndicus wijst op de verhoogde kost van elektriciteit.

Een stijging is reeds in de begroting verrekend.

Het nieuwe contract is een variabel contract met optie tot vast (van het ogenblik dat de prijzen stabiliseren of dalen)

6. Benoeming van de Raad van Mede-eigendom (beslissing 1/2+1)

Dhr. Dewulf, dhr. Van Droogenbroeck, dhr. Vanneste en dhr. Francq worden UNANIEM herbenoemd tot Raad van Mede-eigendom.

7. Benoeming van een commissaris van de rekeningen (beslissing 1/2+1)

De huidige commissarissen van de rekeningen zijn dhr. en mevr. Dewulf. Men beslist UNANIEM om de rekencommissarissen te herbenoemen.

8. Elektriciteitslokaal:

• **Opmerking liftkeuringsfirma fietsen: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)**

Op het laatste periodiek liftverslag staat een opmerking van de techniekier dat er geen (vastgeketende en gesloten) fietsen in het fietslokaal mogen staan die de toegang tot het stuurbord van de lift bemoeilijken. Zowel de lifttechniekier als de – keurder moeten te allen tijde bereikbaar zijn. Het is absoluut niet de taak van de keurder of techniekier om fietsen uit het lokaal te moeten halen en daarna terug te plaatsen. De intentie van de Raad van Mede-eigendom is om het stallen van fietsen in het elektriciteitslokaal volledig te verbieden, dit omdat er dan geen bevooroordeelde bewoners zijn.

De vergadering stelt uitdrukkelijk dat er geen fietsen mogen geplaatst worden in dit lokaal (dit werd ook al in 2020 zo gesteld).

De syndicus hangt een infoblad uit dat fietsen niet meer in het elektriciteitslokaal mogen geplaatst worden, dit voor de veiligheid en op vraag van de liftfirma. Wanneer er nog fietsen de werken van de liftfirma belemmeren, zullen deze geen werken meer uitvoeren. De gepaarde kosten zullen dan doorgerekend worden aan de eigenaar(s) van de fietsen die daar gestald worden doorgerekend worden.

Aan alle eigenaars worden gevraagd om eventuele (vakantie)huurders hiervan te verwittigen

• **Uitbreiding camerasysteem: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)**

Dit punt vervalt door het verbod van fietsen in het elektriciteitslokaal.

9. Brandwerende deur stooklokaal: bespreking en beslissing (beslissing 1/2+1)

Een stooklokaal dient uitgerust te zijn met een brandwerende deur met een RF60 en een cilinderslot dat steeds van aan de binnenkant kan opengemaakt worden zonder sleutel, dus voorzien van een knopcilinder

De syndicus vroeg hiervoor een offerte aan de firma Declerck.

Offerte Declerck €740,25 incl. BTW

UNANIEM akkoord om dit uit te voeren.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

10. FTTH-uitrol glasvezelkabel Proximus: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)

Proximus is bezig met in Oostende met een volledig glasvezelnetwerk uit te rollen om de koperen bekabeling te vervangen. Dit is een open netwerk.

Hiervoor kreeg de syndicus voor alle gebouwen in zijn beheer een voorstel om het Fibernetwerk binnen te halen in de residenties, deze werken worden kosteloos uitgevoerd. Indien gewenst kunnen bewoners zich nadien aansluiten.

Voor res. Fabiola komt de horizontale kabel binnen in het gebouw via de kelder om zo de verticale bekabeling via de technische kokers, per verdieping wordt er dan een aansluitbox geplaatst om vandaar uit naar de appartementen te vertrekken. De eigenaars moeten bij interesse dan zelf Proximus contacteren voor hun privatieve aansluiting. UNANIEM akkoord om dit te laten uitvoeren.

11. Brandveiligheid in de residentie / privatieve verantwoordelijkheid: toelichting

De syndicus wil de brandveiligheid in het gebouw nogmaals benadrukken. Sinds 2020 moet ieder appartement uitgerust zijn met een rookmelder en een privatieve brandwerende deur. Dit omdat de vluchtweg in res. Fabiola niet gecompartmenteerd is. Aan de eigenaars waarvan de appartementen hieraan nog niet voldoen wordt gevraagd om hier de nodige aandacht aan te besteden en dit in orde te brengen.

Bij brand kunnen de eigenaars waarvan dit niet in orde is verantwoordelijk gesteld worden.

12. Verbod meeuwen voederen : toelichting

Dit wordt terug op de dagorde geplaatst omdat nog steeds vastgesteld wordt dat er vanuit de residentie meeuwen gevoederd worden, dit is absoluut verboden en dit kan bestraft worden met een gasboete van €250. Door het voederen van de meeuwen is het voetpad alsook het raam van het GLVL en het 1^{ste} en 2^{de} V, steeds bevuild met meeuwenuitwerpselen.

De syndicus vraagt dan ook met aandrang het voederen van vogels te stoppen, dit ten respect van de medebewoners.

13. Afwerking buizen kelder: toelichting

Na de vervanging van de stijgleidingen zijn de warm- en koudwaterleidingen goed zichtbaar in de kelder. Op vraag van de RvM vroeg de syndicus aan de firma De Preter of dit interessant zou zijn om deze leidingen te omkassen of in te pakken. De Preter raadt dit ten stelligste af, zoals de leidingen nu zijn is een lek altijd onmiddellijk traceerbaar. Wanneer deze niet meer zichtbaar zijn, duurt een hele tijd alvorens een mogelijk lek wordt opgemerkt.

Er wordt toch beslist om deze buizen af te werken, de syndicus vraagt hiervoor prijs en de RvM krijgt hiervoor de volmacht om hier verder in te beslissen. Mocht dit volgens hen te prijzig zijn, zal dit op de dagorde van de eerstkomende Algemene Vergadering geplaatst worden.

VARIA:

- De eigenaar van app 5A liet de syndicus weten hij problemen heeft met zijn raam, via zijn raam komt er veel water en wind binnen, maar waarschijnlijk ook langs de onderkant van de vensterbank, want soms ligt er een plas water op het parket. Het parket werd vernieuwd maar is ondertussen verrot.

Bij hevige wind is er ook een constante fluittoon.

Dhr. Van Droogenbroeck deelt mee dat hij dit probleem ook heeft.

De syndicus geeft hierbij ook mee dat de ramen privaat zijn.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

- Tijdens het bekijken van camerabeelden heeft de syndicus opgemerkt dat er een dakloze lag te slapen in de inkomhal aan de brievenbussen. Een bewoner kwam toen buiten met een fiets, op een onopgemerkte manier hield de dakloze de deur open. Toen de bewoner weg was met zijn fiets, is de dakloze naar binnen gegaan en heeft dus de nacht binnen in het gebouw doorgebracht. Iets voor het middaguur de volgende dag is deze terug naar buiten gekomen.

De syndicus vraagt de bewoners extra alert te zijn en na te kijken als men buiten gaat dat de sasdeur goed in het slot gevallen is.

De camerabeelden en enkele foto's hiervan worden geprojecteerd.

De syndicus doet het nodige om de sasdeur te laten nakijken zodanig dat hij terug goed sluit. Dit naar veiligheid van alle bewoners toe maar geeft mee dat dit voorval nog gebeurd is met de vorige sasdeur. Tegen de volgende Algemene Vergadering zal de syndicus een voorstel uitwerken om de inkomdeur bij nacht ook te kunnen afsluiten.

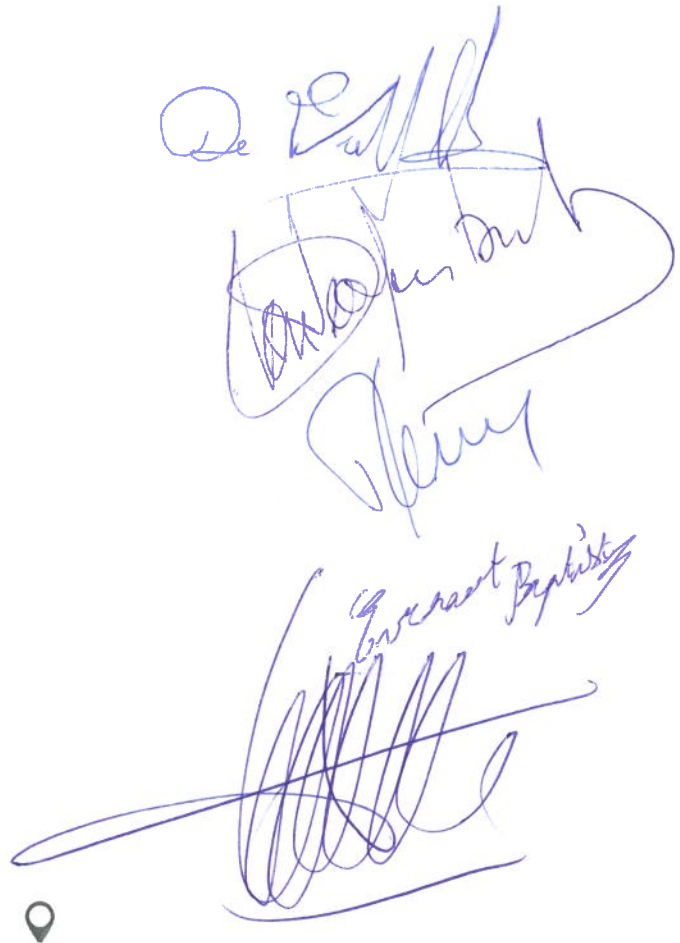
Men beslist om ook de deurklink van de inkomdeur te vervangen.

Dhr. Cooremans kaart aan dat de trappenzaal en de overlopen dringend moet geschilderd worden, alsook alle losliggende tegels terug vast te maken.

De syndicus vraagt hiervoor passende offertes op, deze zullen voorgelegd worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Opgemaakt door de syndicus op 16/07/2022.

Voor Vastgoed Naessens bv
Naessens, David
Erkend Vastgoedmakelaar BIV nr. 500261
Syndicus residentie FABIOLA OOSTHELLING.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu