

NOTULEN HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE FABIOLA

Oosthelling 8 te 8400 Oostende
Ondernemingsnummer BE 0850.446.312

Op 22/07/2023 om 10u werd de 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 Hernieuwde Algemene Vergadering

Er zijn 11 van de 15 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en er zijn 7466 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
De Wulf - Neerinck	4B	633	1			633
Dokter Ann Stuer	1A	631		1	De Wulf	631
Everaert Baptist	2B	633		1	De Wulf	633
Francq	7B	633	1			633
Gheysens	7A	633		1	Vanneste	633
Gillet Micheline	6B	633				0
Le Bon Lily	5A	633		1	Vanneste	633
Piessen	2A	633				0
Sonabend Silvain	6A	637				0
Strackx Pieter	3B	633	1			633
Van den Bosch - Van Eycken	4A	631		1	Vanneste	631
Van Droogenbroeck - De Doncker	3A	633	1			633
Vangrunderbeek Cora	5B	631				0
Vanneste - De Langhe	GLV	1140	1			1140
15		10000	6	5		7466

Het dubbel quorum wordt bereikt. De Hernieuwde Algemene Vergadering kan geldig beraadslagen en alle nodige beslissingen nemen.

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

Dhr. De Wulf 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. De Wulf en allemaal in orde verklaard.

Er komen vragen van verschillende eigenaars ivm de stijging van de kosten. De syndicus geeft toelichting.

In de rekeningen is in navolging van de beslissing van de vorige vergadering de tegemoetkoming opgenomen. Er volgt hieromtrent opnieuw een uitgebreide discussie. Op het einde van de discussie wordt afgesproken aangifte te doen bij de brandverzekering als zijnde inslag door voorwerp. Als er een uitkering komt van de verzekering zal de syndicus nog niet direct uit gaan tot uitvoering en zal dit punt hernomen worden met de RvM en de volgende AV.

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

	2022-2023	2023-2024
Elektriciteit	1 125,82	1 000,00
verzekeringen	2 233,86	2 450,00
verzekeringen: vrijstelling		
water gemene delen	95,65	150,00
water : vaste vergoeding	1 806,94	1 750,00
meters en metersopname	149,01	160,00
CV: Warmteverlies	2 703,64	2 250,00
CV: onderhoud/nazicht	359,87	400,00
CV: herstellingen	1 810,69	500,00
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	127,20	150,00
blusapparaten/noodverlichting	951,28	250,00
ereloon syndicus	3 854,29	4 200,00
Ereloon advocaat		
ereloon ingenieur		
algemene vergadering	125,00	137,94
administratiekosten	425,21	475,00
Lift: onderhoudscontract	1 333,06	1 450,00
Lift: Controle	176,81	200,00
Lift: herstellingswerken		
poetsdienst	4 566,48	5 000,00
vuilniszakken	428,40	450,00
diverse kosten	1 039,29	1 000,00
Elektrische herstellingen / lampen	494,00	150,00



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

bankkosten/opbrengsten	24,00	50,00
Renovatie		
Opbouw reservefonds	931,04	PM
individuele kosten (CV + water)	12 951,65	11 000,00
TOTAAL	37 713,19	33 172,94
gezond budget is budget 14m-15m ipv 12m		38 701,76 14m
		41 466,18 15m

Huidige situatie:

werkkapitaal	8 000,00	
provisies 4 x 6000	24 000,00	per aandeel
provisies 4 x 4000	16 000,00	volgens CV verbruik
TOTAAL	48 000,00	

Toestand reservefonds op 31/03:

minimumopbouw RF vanaf 2019: 5%

2 507,79 €

1 191,53 €

Er zijn geen verdere vragen,

Men beslist de tussentijdse voorschotten te verlagen mbt de verwarming te verlagen naar 3000 € per trimester ipv 4000 €. UNANIEM akkoord.

Men beslist UNANIEM om GEEN reservefonds op te bouwen.

5. Herbenoeming Vastgoed Naessens voor eenzelfde periode (beslissing 1/2+1)

Men benoemt Vastgoed Naessens bv voor een nieuwe periode van 3 jaar en dit minstens tot de rechtsgeldige Algemene Vergadering van het jaar waarin dit mandaat afloopt. Er wordt volmacht gegeven aan de voorzitter om het contract met de syndicus te ondertekenen. De syndicus zal de vergadering van de vorige AV die niet kon doorgaan niet aanrekenen als compensatie voor de 3-jarige aanstelling. Dhr Strackx vraagt in de toekomst de mogelijkheid om hybride te vergaderen.

6. 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 aardgas en 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 dat de stijgende kosten van elektriciteit (en gas). Volmacht aan de syndicus voor een contract te onderhandelen voor de periode 01/2024-12/2025. UNANIEM akkoord



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605256
www.naessens.eu

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

Dhr. De Wulf, dhr. Van Droogenbroeck, dhr. Vanneste en dhr. Francq worden herbenoemd tot Raad van Mede-eigendom. Dhr. Everaert stemt tegen de aanstelling van dhr. Vanneste.

Dhr. Cooremans dankt dhr. Van Droogenbroeck en dhr. Vanneste voor hun geleverde werk in de kelder.

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

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

9. Afwerking buizen kelder: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)

In navolging van de beslissing van de Algemene Vergadering 2022 heeft de syndicus offertes opgevraagd voor de afwerking van de buizen in de kelder.

Dit werd opgevraagd aan Dirk Peel (timmerman die de ruimte onder de keldertrap afdichtte) en aan Ruben Declerck.

Offerte Dirk Peel € 2557,78 incl. BTW

Offerte Ruben Declerck mocht de syndicus desondanks enkele reminders niet ontvangen.

Dhr. Van Droogenbroeck en dhr. Vanneste hebben al de buizen wat geordend waardoor de noodzaak tot omkassen niet meer nodig is.

10. Afsluiten inkomdeur tijdens de nacht: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)

De syndicus vroeg hieromtrent offertes op bij Bervan en BG

Offerte Bervan: € 1742,77 incl. BTW

- codeklavier met aparte sturing, gecombineerd met een tijdschakelaar en elektrisch slot. Op die manier kan de eerste deur gedurende de gewenste periode afgesloten worden, waarbij deze via het codeklavier kan geopend worden. Op andere tijdstippen is de deur gewoon open te duwen of te trekken. Aan de binnenkant wordt een halve kruk voorzien, zodat de deur van binnen steeds kan geopend worden. Bij stroomuitval is de deur ontgrendeld.

Offerte BG: € 1353,32 incl. BTW gewoon codeklavier
€ 1738,22 incl. BTW Salto codeklavier

- BG wijst er op dat de locatie zeer sterk onderhevig is aan het zeeklimaat. Hiermee wil men zeggen dat een klassiek codeklavier snel zal oxideren en de levensduurte dus vrij beperkt zal zijn. Op dergelijke locaties plaatsen wij meestal een codeklavier van Salto. Die codeklavieren zijn waterdicht en geschikt voor deze omgeving. Dit type klavier is echter duurder.

UNANIEM akkoord om de werken toe te wijzen aan Bervan (sleutel + codeklavier)

Financiering via reservefonds

11. kSchilderen van overlopen en trappenzaal: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)

In navolging van de beslissing van de Algemene Vergadering 2022 vroeg de syndicus offertes op aan Deco Keirsebilck, Balbaert en Janis. Hieronder vindt een overzicht van deze offertes, prijzen incl. BTW
De syndicus mocht via dhr. Van Droogenbroeck nog een offerte van de firma Proreno ontvangen.

OVERZICHT OFFERTES SCHILDERWERKEN RES. FABIOLA / OOSTHELLING 8 / 8400 OOSTENDE			
	Trappenzaal en overlopen muren /plafonds deurtjes technische koker	Privatieve Appartementsdeuren (enkel buitenzijde /stuk)	Trapleuning
KEIRSEBILCK	€ 9.895,91	€ 143,10	€ 3.493,76
JANIS	€ 14.177,50	€ 132,50	€ 1.865,60
BALBAERT + € 600 parkeerkosten	€ 11.872,00	€ 180,20	€ 3.074
PRORENO	€ 9.366,16	€ 116,60	€ 3.256,32

UNANIEM akkoord om de werken toe te wijzen aan Deco Keirsebilck.

Men vraagt aan de syndicus om te onderhandelen met deco Keirsebilck en hem te vragen of ze de werken niet kunnen doen tegen de prijs van PRORENO. De syndicus zal aan de eigenaars individueel vragen indien ze wensen dat hun deur geschilderd wordt of niet.

Op het ogenblik van de schilderwerken zal ook het elektriciteitslokaal geschilderd worden. (het bedrag van de verzekering zal hiervan in mindering gebracht worden.)

Het volledige bedrag zal opgevraagd worden 1 maand voor aanvang van de werken. UNANIEM akkoord.

12. Vastmaken van losliggende tegels: bespreking en beslissing (beslissing 2/3)

De syndicus vroeg hiervoor een offerte aan bij Boudolf tegels en het kleurenpaleis voor een nazicht van de vloer op de overlopen en de trappen (GLVL niet inbegrepen) + aanvullen van plint op de 5^{de} V

Offerte BOUDOLF € 1.007 incl. BTW

De eigenaars beslissen om dit in eigen beheer te doen.

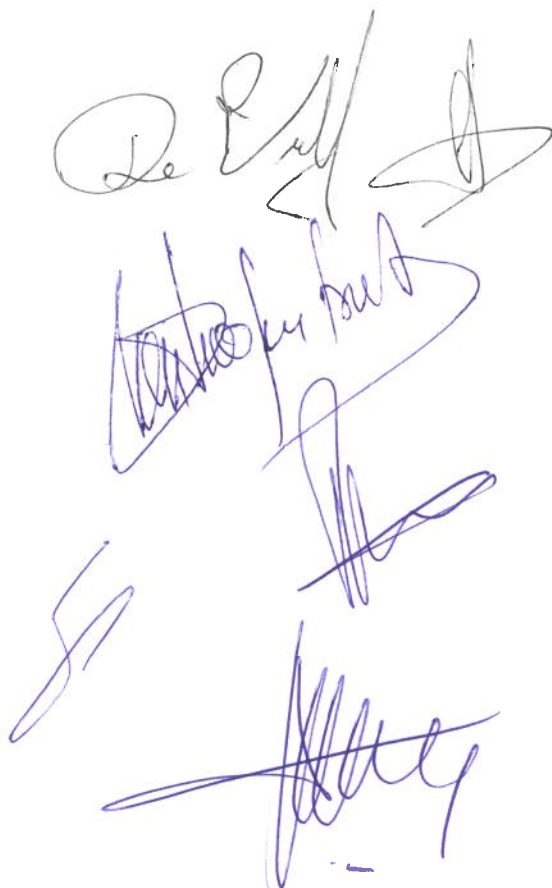
De firma Boudolf meldde aan de syndicus dat de vloer op het GLVL te los ligt om deze nog te kunnen herstellen. Zij bezorgden vrijblijvend een offerte voor de vervanging van deze vloer
Offerte BOUDOLF € 5.210 incl. BTW
UNANIEM akkoord om dit NIET uit te voeren.

Men beslist om 1 bijkomend armatuur te plaatsen voor de deur van het elektriciteitslokaal. Voeding kan dus gehaald worden rechtstreeks vanuit het elektriciteitslokaal. Er dient ook een nieuw afschermingsplaatje geplaatst te worden rond de schakelaar van de kelderverlichting (GLVL).

Dhr Vanneste vraagt in naam van Le Bon wat er kan gedaan worden ivm de ramen die wind door laten. De ramen zijn echter privaat.

Opgemaakt door de syndicus op 22/07/2023.

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