

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE FABIOLA

Oosthelling 8 te 8400 Oostende
Ondernemingsnummer BE 0850.446.312

Op 22/06/2024 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 quotitelten
b) Vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Er zijn 9 van de 15 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en er zijn 6200 op 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

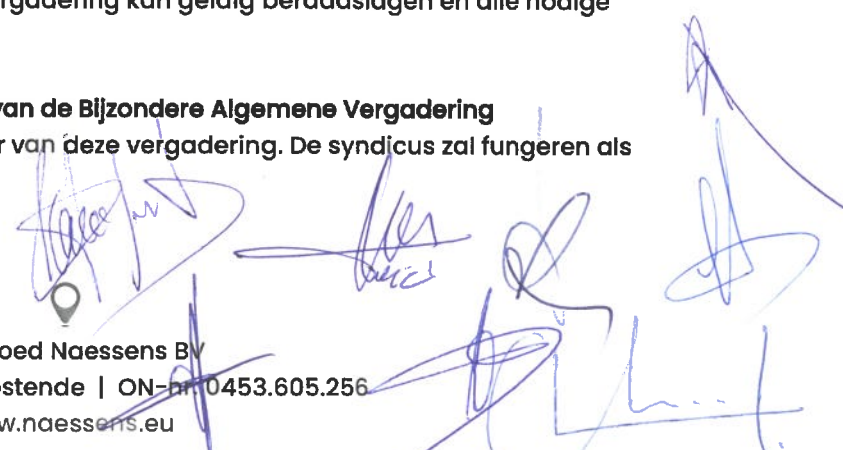
Detail:

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	Vanneste	631
Everaert Baptist	2B	633		1	Van Wynsberghe	633
Franco	7B	633	1			633
Gheysens	7A	633				0
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				0
Van den Bosch - Van Eycken	4A	631	1			631
Van Droogenbroeck - De Doncker	3A	633	1			633
Vangrunderbeek Cora	5B	631				0
Vanneste - De Langhe	GLV	1140	1			1140
15		10000	6	3		6200

Het dubbel quorum wordt bereikt. 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. 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.

De syndicus merkt op dat hij tijdens de vorige AV beloofd had de aanrekening van de hernieuwde vergadering niet ging aanrekenen, waar dit echter toch gebeurde. Dit zal gecrediteerd worden in het boekjaar 2024-2025.

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.

Betreffende de geschonden granietplaat aan de inkomdeur liet de verzekeringsmakelaar weten dat de maatschappij de aangifte wegens vandalisme of inslag oorzaak niet gekend aanvaard heeft. Er is een goedkeuring voor een herstelling via Homeras, dit wil zeggen een herstelling in natura. De verzekeringsmaatschappij zoekt zelf een leverancier die deze herstelling kan uitvoeren, dit kost de VME niets, de herstelling wordt volledig vergoed door de verzekeringsmaatschappij. Er kwam een aannemer langs van Lion Building Solutions om de schade te bekijken en alle nodige opmetingen te doen. De nieuwe gevelplaat is ondertussen besteld en zal vermoedelijk nog vóór eind juni kunnen geplaatst worden.

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

Voorstel Begroting Residentie Fabiola

	2023- 2024	2024-2025
Elektriciteit	358,17	750,00
verzekeringen	2.356,96	2.500,00
verzekeringen: vrijstelling		
water gemene delen	-231,43	150,00
water : vaste vergoeding	1.658,85	1.745,00
meters en metersopname	151,02	160,00
CV: Warmteverlies	384,43	1.250,00
CV: onderhoud/nazicht	377,87	400,00
CV: herstellingen	175,96	500,00
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		
blusapparaten/noodverlichting	400,82	420,00
ereloon syndicus	4.168,42	3.850,00
algemene vergadering	137,94	140,00
administratiekosten	475,08	550,00
Lift: onderhoudscontract	1.436,98	1.550,00
Lift: Controle	363,86	385,00
Lift: herstellingswerken		
poetsdienst	4.851,78	5.100,00

vuilniszakken	426,75	450,00
diverse kosten		1.000,00
Elektrische herstellingen / lampen		150,00
bankkosten/opbrengsten	24,00	50,00
Opbouw reservefonds		
individuele kosten (CV + water)	4.162,83	7.500,00
TOTAAL	21.680,29	28.600,00

gezond budget is budget 14m-15m ipv 12m

33.366,67 14m
35.750,00 15m

Huidige situatie:

werkkapitaal	8.000,00	
provisies 4 x 6000	24.000,00	per
provisies 4 x 4000	16.000,00	aandeel
TOTAAL	48.000,00	volgens CV verbruik

Voorstel nieuwe situatie		
werkkapitaal	8.000,00	
2x 12000	24.000,00	per
2x 3000	6.000,00	aandeel
TOTAAL	38.000,00	volgens cv verbruik

Toestand reservefonds op 31/03:

minimumopbouw RF vanaf 2019: 5%

€ **2.507,79**
€ 875,87

De syndicus stelt voor om over te schakelen naar semestriële opvragingen, er worden 2 provisies opgevraagd van telkens € 12.000, dit op 01/04 en 01/10

Er worden eveneens 2 provisies van € 3.000 opgevraagd voor het CV-verbruik, dit op 01/07 en 01/01 UNANIEM akkoord.

Voor het boekjaar 2024-2025 zal er nog een overgangperiode zijn en zullen volgende bedragen worden opgevraagd:

01/07/2024 provisie 6000 €
01/10/2024 provisie 12000 € (volgens semester systeem)
01/01/2024 provisie 2000 € (CV)

Men beslist UNANIEM om GEEN reservefonds 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 heeft, zoals op een eerdere AV besproken, de energieprijzen opnieuw onderhandeld met verschillende leveranciers gezien het huidige contract ten einde loopt op 31/12/2023. Zo werd er prijs gevraagd aan de huidige leverancier Elexys (via de energiemaakelaar), Elindus, Engie, Luminus en Nieuwe Stroom. Luminus liet weten geen prijs te willen aanbieden.

Geen enkele leverancier wou een vast contract af sluiten. Om een variabel tarief te kunnen vergelijken dient bijgevolg de marge bovenop eenzelfde beurswaarde te worden nagekeken. Na de vergelijking te hebben opgemaakt tussen Elexys, Elindus, Engie en Nieuwe stroom bleek dat Engie ditmaal de scherpste voorwaarden gaf. We hebben dan ook een contract afgesloten met hen voor de periode van 2 jaar, nl tot en met 31/12/2025.

€/MWh	ELEXYS	ELINDUS	ENGIE	LUMINUS	NIEUWE STROOM
ELEK	+ 7,68	+ 12,00	+ 7,50	/	+ 9,50
GAS	+ 7,68	+ 12,00	+ 5,20	/	+ 7,00

Mbt de poetsdienst komt er een opmerking dat er extra aandacht mag besteed worden aan het poetsen van de inkomhall en de lift. Er wordt wel rijkelijk gebruik gemaakt van poetsproduct, maar het reinigen op zich gebeurt te oppervlakkig. Ook de wanden van de lift worden niet vaak meegenomen.

6. Benoëming 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.

7. Benoëming 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.

8. Asbestattest gemene delen: bespreking en beslissing (beslissing 1/2+1)

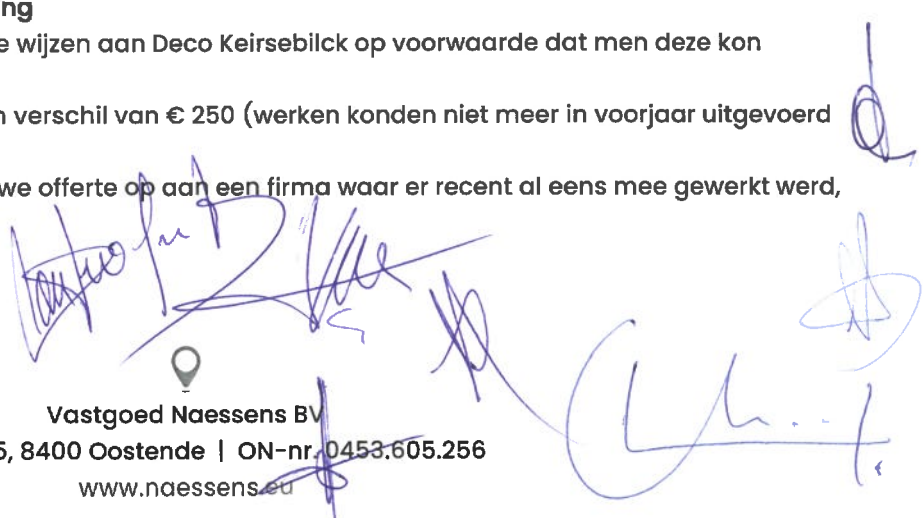
Vanaf 2027 moet een asbestattest van de gemene delen beschikbaar zijn. Dit werd nu al op de dagorde geplaatst omdat initieel de deadline hiervoor 1 mei 2025 was. Deze datum werd recent aangepast door de overheid. De syndicus is bezig met de nodige offertes hiervoor op te vragen en dit punt zal op een volgende vergadering terug komen. UNANIEM akkoord.

9. Schilderwerken trappenzaal: toelichting

De vorige AV besliste om de werken toe te wijzen aan Deco Keirsebilck op voorwaarde dat men deze kon uitvoeren aan de prijs van Proreno.

Er werd onderhandeld en er was een klein verschil van € 250 (werken konden niet meer in voorjaar uitgevoerd worden)

Ondertussen vroeg de syndicus een nieuwe offerte op aan een firma waar er recent al eens mee gewerkt werd, nl. Deco Serpieters.



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

<u>Raming Serpieters</u>	€ 8.322,50	incl. BTW	
Privatieve deuren	€ 105,00	incl. BTW	(1 zijde)
	€ 210,00	incl. BTW	(2 zijden)
<u>Offerte Keirsebilck</u>	€ 12.720,18	incl. BTW	
Privatieve deuren	€ 135,95	incl. BTW	(1 zijde)
<u>Offerte PRORENO</u>	€ 12.622,48	incl. BTW	
Privatieve deuren	€ 116,60	incl. BTW	(1 zijde)

Gemaakte winst => +/- €4.000

Er werd akkoord gegeven voor de werken bij Serpieters.

Alle privatieve inkomdeuren moeten dezelfde kleur hebben nl. RAL 9010.

De syndicus stuurt een keuzeformulier rond met de vraag wie zijn deur wil laten schilderen met als keuze 1 zijde of 2 zijden.

Er wordt zal 3 kleurenstalen plaatsen in de inkomhal, via hetzelfde keuzeformulier zal gekozen worden welke kleur de voorkeur heeft.

De kleur die de meeste voorkeuren heeft zal geplaatst worden.

Gevraagde kleurstalen = RAL 9010 + tinten in beige (om warmere indruk te geven). Zodra deze geplaatst zullen de eigenaars verwittigd worden en 2 weken de tijd krijgen om hun voorkeur door te geven. De meerderheid beslist van de binnengekomen antwoorden.

10. Camerasysteem: toelichting

Het camerasysteem werd beschadigd door de firma Crevits tijdens het plaatsen van een nieuwe sasdeur.

De firma Crevits werd op de hoogte gebracht en is bereid om de herstellingskosten te betalen.

Vele remindermails en telefoongesprekken later is er eindelijk een herstelling uitgevoerd door de firma Camjo. Tijdens deze werken werd er vastgesteld dat de recorder in het stooklokaal niet meer goed functioneerde, er was geen correcte weergave meer van tijd en uur. Dit kon niet hersteld worden, dus werd het toestel vervangen. Deze kost heeft niets te maken met de vervanging van de sasdeur en zal dus door de VME moeten gedragen worden. (+/- € 250 + werk) Indien geen akkoord, zal het oude toestel terug geplaatst worden (werd achtergelaten ter bewijs in het stooklokaal) De syndicus kreeg de goedkeuring van de RvM om de nieuwe recorder te behouden.

Daar er na deze werken opgemerkt werd dat er terug geen registratie en beeldweergave was van de camera in de inkomhal, werd er terug een techniker van Camjo gestuurd, de kabel vanuit de kelder naar deze camera is dus te erg beschadigd en zou voor slecht contact zorgen. De nodige interventies door CAMIO werd gisteren afgerond. Nu kan de deuroplijsting geplaatst worden.

11. Stallen van fietsen:

- **Verbod fietsen elektriciteitslokaal: bespreking en beslissing**

De syndicus merkte op dat desondanks de vele infobladen, mailingen en pictogrammen in het elektriciteitslokaal, dat er nog steeds fietsen in dit lokaal gestald staan.

Dit is absoluut verboden voor de veiligheid, er kwam ook een opmerking van de liftfirma hieromtrent.

Samen met de schilderwerken van de trappenzaal zal de het elektriciteitslokaal eveneens opnieuw geschilderd worden, de fietshaken zullen weggenomen worden en de muren hersteld.



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

- **Fietsbox Stad Oostende: toelichting**

De syndicus vroeg inlichting bij de stadsdiensten voor het plaatsen van een fietsbox aan de Oosthelling. Het Energiehuis staat in voor het beheer van de fietshangars, er wordt gewerkt met een wachtlijst opgedeeld per wijk.

Plaatsen worden toegewezen in chronologische volgorde op datum van inschrijving. Een plaats huren kost €60 per fiets, per jaar en bij de start van een abonnement wordt ook €60 waarborg voor de sleutel.

Dhr Cooremans merkt op dat ook de mogelijkheid is om een fiets te stallen in de ondergrondse zeeparking. Men kan hier een plaats huren. (dit kan op jaarbasis of zelfs maandelijks).

12. Vuilnis-sluikstorten kelderverdieping: bespreking en beslissing

Er worden foto's geprojecteerd van sluikstorten in de kelderverdieping. De poetsfirma liet de syndicus weten dat sommige mensen gewoon hun vuil achterlaten in de keldergang en de moeite niet doen om het in de vuilnisbakken achter te laten, ook wordt er veel glas en grof huisvuil gedumpt.

In het gastellerlokaal werd er ook grof huisvuil achtergelaten (o.a. een matras, staande lamp,...)

Een klusjesman kan dit weghalen en naar het containerpark brengen voor max € 100 excl. BTW.

Aangezien de dader niet gekend is, valt deze kost ten laste van de volledige VME. Akkoord om dit weg te halen.

Binnen de raad van mede-eigendom wordt verder afgesproken hoe het verzamelen van het karton kan geoptimaliseerd worden. Onder de PMD zakken dient een verhoog geplaatst te worden. Ook hier zal de RVM kijken wat mogelijk is om dit te verbeteren.

13. Plaatsen van een zonneluifel aan gevel GLVL: bespreking en beslissing (op vraag van dhr. Vanneste) (beslissing 2/3)

De eigenaar van het handelspand op het GLVL polst of er een goedkeuring kan gegeven worden voor het plaatsen van een zonneluifel aan de voorgevel van het GLVL.

Alvorens dit dossier verder uit te werken (offerte firma / studie mogelijkheden / vergunning ...) wil hij dit eerst voorleggen aan de VME.

Men is UNANIEM akkoord met de plaatsing van een zonneluifel. Eventuele kosten die hieruit zouden voort vloeien zijn ten laste van de eigenaar van het gelijkvloers.

14. Overlast honden in het gebouw: toelichting

Dit punt werd aangevraagd door de huurster op de 5^{de} Verdieping, zelf eigenaar van honden, alsook op vraag van dhr Van Droogenbroeck.

Men laat weten verschillende malen hondenurine aan te treffen in de inkomhal.

Foto's hiervan worden geprojecteerd. De syndicus vraagt ten stelligste aan de bewoners met honden om het nodige te doen om alles proper te houden en indien nodig zelf op te kuisen. Inbreuk hiertegen die kunnen worden vastgesteld (mbv de camera's) zullen aangerekend worden aan de betrokken eigenaar. Per inbreuk zal hiervoor 250 € aangerekend worden voor de reinigingskosten.



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

6/7

VARIA

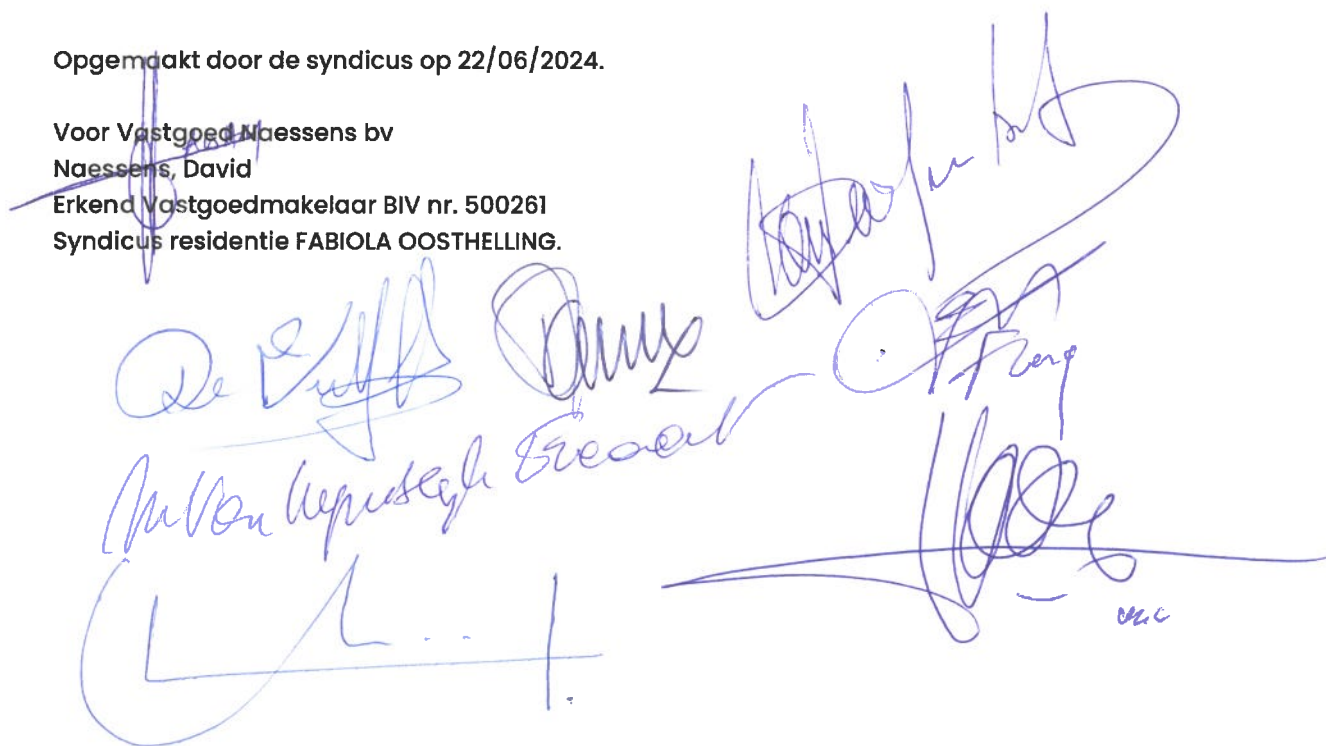
- De nieuw geplaatste armatuur op het gelijkvloers diende te werken op bewegingsmelding. Dient aangepast te worden.
- Roostertje dient terug geplaatst te worden VOOR de schilderwerken in het elektriciteitslokaal (roostertje ligt ter plaatse)

Opgemaakt door de syndicus op 22/06/2024.

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

