

VME VERONA : Notulen van de algemene vergadering

KBO 0831.167.264

Datum: 02/03/2024
Aanvang: 10:00
Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.960,00/10.000,00 - 79,60 %

Eigenaars: 12/19 - 63,16 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Vanexem Marc & Mevr. Leye Hanne

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald.

De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

02 Aanstellen secretaris van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem de syndicus Immo EECKE NV aan als secretaris van deze algemene vergadering.

03 Benoemen voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt unaniem [] als voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissaris van de rekeningen samen met de raad van mede-eigendom kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen.

05 Nazicht en goedkeuring van de rekeningen van vorig boekjaar. 1/2 + 1

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden. De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

De individuele kost op de afrekening van € 110 of € 265 zonder omschrijving is de privatieve kost van de nieuwe parlofoon.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

06 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus Immo EECKE NV voor de geleverde taken.

07 Kwijting aan de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de haar toevertrouwde taken.

08 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de geleverde taken.

09 Aanstellen commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt [] in als commissaris van de rekeningen. Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

10 (Her)benoemen leden van de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

Allen zich terug kandidaat.

Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van de bovenstaande leden van de raad van mede-eigendom.

11 Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.

De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.

11.01 Overzetten bank van KBC naar BNP Parisbas.

Aangezien KBC vorig jaar zonder voorafgaande kennisgeving de administratiekosten heeft verhoogd tot € 250, besluit de syndicus alles over te zetten naar BNP Parisbas. Deze overlap biedt tevens voordelen op het gebied van boekhouding.

11.02 Akkoord stopzetten contract schoonmaakploeg Fannyfleur en toewijzen nieuwe schoonmaakploeg. 1/2 + 1

Na meerdere klachten over de netheid van de poetsploeg te hebben ontvangen, hebben we besloten om voor dezelfde frequentie twee offertes aan te vragen. Momenteel bedraagt de maandelijkse kostprijs minimaal € 250,80 tijdens het laagseizoen. Happy Cleaners heeft een offerte uitgebracht van € 209,88 (ofwel € 48,50 / week) als vaste maandelijkse prijs. Daarnaast heeft Schoonmaakbedrijf Severine en Serge een offerte ingediend van kleine beurt € 94,38 / grote beurt € 133,10/ week , eveneens als vaste maandelijkse prijs.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om over te stappen naar Happy Cleaners.

Daarnaast zal de syndicus een blad aan de kelderdeur bevestigen waarop de poetsploeg hun taken en de datum van uitvoering kunnen noteren.

12 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar is gestegen met € 3 250 en bedraagt € 27 500.

Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

13 Toestand reservekapitaal.

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 73 759,51.

Op de individuele afrekening staat het bedrag van deze kapitalen per kavel vermeld.

13.01 Akkoord om terug € 10 000/jaar reserve te sparen vanaf volgend boekjaar (2025). 1/2 + 1

Op verzoek van de vorige algemene vergadering is er dit jaar geen reserve opgevraagd.

Echter, dit jaar hebben enkele andere mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom verzocht om vanaf 2025 weer jaarlijks de reserve aan te vullen met € 10.000.

Resultaat stemming punt 13.01: Tegen

Voor: 3.655,00/7.960,00 aandelen - 45,92 %

Tegen: 4.305.00/7.960.00 aandelen - 54,08 %

De algemene vergadering gaat hiermee niet akkoord. Maar vraagt om dit volgend jaar terug op de dagorde te zetten.

14 Evaluatie vernieuwde inkomhal.

De renovatiewerken aan de inkomhal zijn voltooid, maar er zijn nadien nog enkele aanvullende vragen opgedoken om de uitstraling van de hal te verbeteren en de toegangsdeur voor alle gebruikers gebruiksvriendelijker te maken.

De syndicus heeft tevens een verzoek ingediend bij Sign's Up om de naam van de residentie en het huisnummer op de eerste inkomdeur te laten stickeren. Zodra dit voorstel is ontvangen, zal het worden voorgelegd aan de raad van mede-eigendom.

14.01 Akkoord voor het plaatsen van een elektronische deurpomp en bediening met drukknop voor de eerste inkomdeur met het reservefonds (raming € 4 000). 2/3

De algemene vergadering gaat niet akkoord om een elektronisch deurpomp met bediening te plaatsen. Het lijkt erop dat er toch wat klachten zijn over een automatische deurpomp. De algemene vergadering heeft daarom besloten om dit punt een jaar uit te stellen en volgend jaar opnieuw te bespreken als de nieuwe versie van deze pomp ter beschikking is. Volgend jaar zal dit punt terug op de dagorde komen.

14.02 Akkoord herschilderen alle groene deuren inkomhal gelijkvloers met het reservefonds naar kleur van de hal (raming per deur € 110). 2/3

De algemene vergadering vraagt om deze deuren in het RAL kleur van de inkomdeuren te doen - 7035. De liftdeur zal niet gedaan worden. Dit is 6 kanten in totaal.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

15 Akkoord herschilderen buitenschrijnwerk - collectief indien kleur aangepast zal worden. 2/3

Tijdens de vorige algemene vergadering is het voorstel ingediend om alle buitenschrijnwerk aan te passen naar een nieuwe RAL-kleur.

De algemene vergadering gaat niet akkoord.

15.01 Bepalen RAL buitenschrijnwerk. 4/5

N.v.t. gezien negatieve stemming op punt 15.

16 Toelichting oliën houten latten onder de terrassen. 2/3

Enkele mede-eigenaars hebben opgemerkt dat niet alle houten latjes op de terrassen worden onderhouden. Het is dringend nodig om bepaalde terrassen te oliën. De algemene vergadering verzoekt daarom om deze onderhoudswerkzaamheden vóór september 2024 uit te voeren. De syndicus zal dit proces nauwlettend volgen en indien nodig de betreffende eigenaar aanspreken. Als er geen actie wordt ondernomen, zal de syndicus een professionele schilder inschakelen om het werk uit te voeren, waarbij de kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar zullen komen.

De latten op het gelijkvloers worden in gemeenschap uitgevoerd. Alsook aan de doornit van de garages gaan de houten latten gedaan worden.

De beste olie hiervoor is Sikkens Cton filter 7 donker eik.

De algemene vergadering stemt unaniem in met dit voorstel.

17 Toelichting herschilderen privatieve deuroplijsting.

Enkele mede-eigenaars hebben vastgesteld dat niet alle eigenaars de deuroplijsting op de overlopen onderhouden. Het is dringend nodig om bepaalde deuroplijstingen te schilderen. De algemene vergadering verzoekt daarom om deze onderhoudswerkzaamheden vóór september 2024 uit te voeren. De syndicus zal dit proces nauwlettend volgen en indien nodig de betreffende eigenaar aanspreken. Als er geen actie wordt ondernomen tegen september 2024 zal de syndicus een professionele schilder inschakelen om het werk uit te voeren, waarbij de kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar zullen komen.

De syndicus zal een enquête uitvoeren onder alle mede-eigenaars om te peilen wie geïnteresseerd is in deelname aan het collectief schilderen via Interwest voor de volgende taken: het schilderen van omlijstingen, latjes en ramen.

De algemene vergadering stemt unaniem in met dit voorstel.

18 Akkoord opzeggen collectief abonnement Telenet - syndicus licht hierbij de gehouden enquête toe. 1/2 + 1

Het collectieve abonnement zal worden behouden gezien 12 van de 13 eigenaars nog steeds gebruik maken van dit voordeel.

De algemene vergadering gaat niet akkoord om dit collectief abonnement op te zeggen.

19 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Doorgeven aan Assa Abloy dat de aanvragen moeten gedaan worden door de syndicus.
Ook tijdens de sluitingsuren kan er steeds contact opgenomen worden met de wachtdienst van Eecke.

De geurhinder op het gelijkvloers blijft echt een probleem. Verder op te volgen.

De algemene vergadering sluit om 11u15.

Toestand op : 31/12/2023

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
400000	Klanten	32 084,44	28 103,79	3 980,65	
Handelsvorderingen		32 084,44	28 103,79	3 980,65	
410000	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapit	53 040,24	52 990,24	50,00	
Overige vorderingen		53 040,24	52 990,24	50,00	
440000	Leveranciers	57 878,87	61 829,23		3 950,36
Handelsschulden		57 878,87	61 829,23		3 950,36
493001		50,00	137,31		87,31
4990	Afrondingen	0,01	0,11		0,10
499000	Wachtrekening	1 149,52		1 149,52	
499010	Wachtrekening verzekeringsdossiers	526,29	523,20	3,09	
Overlopende rekeningen		1 725,82	660,62	1 152,61	87,41
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		144 729,37	143 583,88	5 183,26	4 037,77
552100	Zichtrekening BE66 4763 1592 4143	80 795,32	77 943,14	2 852,18	
552200	Spaarrekening BE75 4763 1592 4951	110 431,23	42 671,74	67 759,49	
Kredietinstellingen		191 226,55	120 614,88	70 611,67	
580000	Interne overboekingen	60 671,75	60 671,75		
Interne overboekingen		60 671,75	60 671,75		
Geldbeleggingen en liquide middelen		251 898,30	181 286,63	70 611,67	
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin	81,50		81,50	
61001	Brandblustoestellen	556,78		556,78	
61006	Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookko	4 075,39		4 075,39	
610071	Verlichting gemene delen	1 895,55		1 895,55	
610101	Keuring lift	325,21		325,21	
61011	Onderhoudscontract lift	1 012,29		1 012,29	
61013	Noodtelefoon liften	60,62		60,62	
610411	Onderhoud garagepoort	5 428,94	2 316,86	3 112,08	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	2 648,34		2 648,34	
610516	Schoonmaak garages	506,66		506,66	
6111	Renovatie	26 160,23	26 160,23		
612005	Vast recht	1 581,26		1 581,26	
61201	Voorschot water	2 259,61	2 259,61		
612031	Waterverbruik+ heffing	2 279,53	2 279,53		
612035	Korting vast recht	295,16	295,16		
612100	Elektriciteit algemeen	575,00	412,53	162,47	
612101	Elektriciteit alg verbruik Gar	308,48		308,48	
612106	Elektriciteit lift	380,00	18,14	361,86	
61240	Kabeldistributie	1 481,85		1 481,85	
61300	Erelonen syndicus	3 950,36		3 950,36	
6140	Brandverzekering gebouw	3 180,08		3 180,08	
6144	Verzekering BA Combi	117,30		117,30	
6147	Franchise gebouw	310,05		310,05	
61601	Postzegels	8,17		8,17	
61610	Gebruik vergaderzalen	206,40		206,40	
619	Privatieve kosten	3 465,00	3 465,00		
Diensten en diverse goederen		63 149,76	37 207,06	25 942,70	
642	Diverse kosten	32,59		32,59	
Andere bedrijfskosten		32,59		32,59	
650	Bankkosten en kosten van schulden	533,03		533,03	
Financiële kosten		533,03		533,03	
Kosten		63 715,38	37 207,06	26 508,32	
700	Voorschotten reservekapitaal	35 758,66	109 518,17		73 759,51

Toestand op : 31/12/2023

Rekening	Omschrijving	Periode DB	Periode CR	Saldo DB	Saldo CR
702	Aangevraagde provisies		24 250,03		24 250,03
Omzet		35 758,66	133 768,20		98 009,54
75142	Intresten spaarrekening		194,64		194,64
759	Diverse financiële opbrengsten		50,00		50,00
Financiële opbrengsten			244,64		244,64
760001	Indirekt verlies gebouw		11,30		11,30
Uitzonderlijke opbrengsten			11,30		11,30
Opbrengsten		35 758,66	134 024,14		98 265,48
Algemeen totaal:		496 101,71	496 101,71	102 303,25	102 303,25

EECKE

Franslaan 37A

8620 Nieuwpoort

Tel: 058 23 31 90

Fax:

syndic@eecke.be

VERONA

(0831.167.264)

FRANSLAAN 35C

NIEUWPOORT

(1/01/2023 - 31/12/2023)

VERONA
FRANSLAAN 35C
8620 NIEUWPOORT
0831.167.264

Afrekening - Periode: 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

Privatief 0035/C403	Totaal	Uw aandeel
VERZEKERING (740,00/10 000,00)		
Indirekt verlies gebouw	-11,30	-0,84
Brandverzekering gebouw	3 180,08	235,33
Verzekering BA Combi	117,30	8,68
Franchise gebouw	310,05	22,94
	<hr/>	<hr/>
	3 596,13	266,11
LIFT (690,00/8 500,00)		
Keuring lift	325,21	26,40
Onderhoudscontract lift	1 012,29	82,17
Noodtelefoon liften	60,62	4,92
Elektriciteit lift	361,86	29,37
	<hr/>	<hr/>
	1 759,98	142,87
BEHEERSKOSTEN (740,00/10 000,00)		
Erelonen syndicus	3 950,36	292,33
	<hr/>	<hr/>
	3 950,36	292,33
ADMINISTRATIE EN DIVERSE KOSTEN (740,00/10 000,00)		
Postzegels	8,17	0,60
Gebruik vergaderzalen	206,40	15,27
Diverse kosten	32,59	2,41
Bankkosten en kosten van schulden	533,03	39,44
Diverse financiële opbrengsten	-50,00	-3,70
	<hr/>	<hr/>
	730,19	54,03
SCHOONMAKEN (690,00/9 300,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	2 648,34	196,49
	<hr/>	<hr/>
	2 648,34	196,49
ELECTRICITEIT ALGEMEEN (740,00/10 000,00)		
Elektriciteit algemeen	162,47	12,02
	<hr/>	<hr/>
	162,47	12,02
ELECTRICITEIT ALG VERBRUIK GAR (1,00/39,00)		
Elektriciteit alg verbruik Gar	308,48	7,91
	<hr/>	<hr/>
	308,48	7,91
ONDERHOUDSWERKEN APP + GARAGES (740,00/10 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	81,50	6,03
Brandblustoestellen	556,78	41,20
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	4 075,39	301,58
Verlichting gemene delen	1 895,55	140,27
Onderhoud garagepoort	-2 316,86	-171,45
	<hr/>	<hr/>
	4 292,36	317,63
ONDERHOUDSWERKEN APP (690,00/9 300,00)		
Renovatie	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	0,00	0,00

ONDERHOUDSWERKEN GARAGES MET BUREN (1,00/38,00)		
Onderhoud garagepoort	5 428,94	142,87
Schoonmaak garages	506,66	13,33
	<hr/>	<hr/>
	5 935,60	156,20
WATER (1,00/15,00)		
Vast recht	1 581,26	105,42
	<hr/>	<hr/>
	1 581,26	105,42
TV-DISTRIBUTIE (1,00/15,00)		
Kabeldistributie	1 481,85	98,79
	<hr/>	<hr/>
	1 481,85	98,79
INTRESTEN (740,00/10 000,00)		
Intresten spaarrekening	-194,64	-14,40
	<hr/>	<hr/>
	-194,64	-14,40
<hr/>		
Kosten	26 252,38	1 635,40
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
	265,00	265,00
Waterverbruik en heffing - : 3 374,00 - 3 245,00 = 129,00 * 4,605111	594,06	594,06
Korting vast recht 2023	-21,08	-21,08
	<hr/>	<hr/>
	837,98	837,98
<hr/>		
INDIVIDUELE KOSTEN	837,98	837,98
<hr/>		
Totaal kosten	27 090,36	2 473,38
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	165,06	165,06
15/03/2023 Afrekening vorige periode	-165,06	-165,06
15/03/2023 Werkkapitaal 2023	-1 794,50	-1 794,50
	<hr/>	<hr/>
	-1 794,50	-1 794,50
<hr/>		
BETALINGEN	-1 794,50	-1 794,50
<hr/>		
Totaal privaatief 0035/C403		678,88
<hr/>		
Totaal		678,88
<hr/>		

Te betalen **678,88**

<u>Situatie op 31/12/2023</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservekapitaal	5 442,26	5 442,26	
Aandeel in waarborgfonds			

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
01 VERZEKERING				(10 000,00 - 10 000,00)
760001 - Indirekt verlies gebouw				
04/12/2023	MB	2023/00020	IV 2023-0534MB kookplaat	-11,30
			Indirekt verlies gebouw	-11,30
				-11,30
6140 - Brandverzekering gebouw				
07/06/2023	IF	2023/00046	AXA BELGIUM - 07/2023-06/2024	3 180,08
			Brandverzekering gebouw	3 180,08
			Brandverzekering gebouw	3 180,08
6144 - Verzekering BA Combi				
07/12/2023	IF	2023/00082	AXA BELGIUM - 2024	117,30
			Verzekering BA Combi	117,30
			Verzekering BA Combi	117,30
6147 - Franchise gebouw				
04/12/2023	MB	2023/00021	2023-0534MB Vrijstelling dossier kookplaat	310,05
			Franchise gebouw	310,05
			Franchise gebouw	310,05
			VERZEKERING	3 596,13
02 LIFT				(8 500,00 - 8 500,00)
610101 - Keuring lift				
22/12/2022	IF	2023/00001	BTV - 22/12	119,51
04/05/2023	IF	2023/00034	ACA - 05/2023 - 11/2023	205,70
			Keuring lift	325,21
61011 - Onderhoudscontract lift				
27/02/2023	IF	2023/00016	DE LIFT - 2023-2024	857,54
20/04/2023	IF	2023/00030	COSMOLIFT - 01/2023-02/2023	154,75
			Onderhoudscontract lift	1 012,29
61013 - Noodtelefoon liften				
25/04/2023	IF	2023/00033	DE LIFT - 05/2023 - 02/2024	60,62
			Noodtelefoon liften	60,62
			Liften	1 398,12
612106 - Elektriciteit lift				
14/12/2022	IF	2023/00003	ELECTRABEL nv/sa - 01/12/2022 tot 31/12/2022	33,00
15/01/2023	IF	2023/00005	ELECTRABEL nv/sa - 01/01/2023 tot 31/01/2023	33,00
14/02/2023	IF	2023/00012	ELECTRABEL nv/sa - 01/02/2023 tot 28/02/2023	33,00
14/03/2023	IF	2023/00022	ELECTRABEL nv/sa - 01/03/2023 tot 31/03/2023	33,00
16/04/2023	IF	2023/00028	ELECTRABEL nv/sa - 01/04/2023 tot 30/04/2023	33,00
14/05/2023	IF	2023/00035	ELECTRABEL nv/sa - 01/05/2023 tot 31/05/2023	33,00
14/06/2023	IF	2023/00044	ELECTRABEL nv/sa - 01/06/2023 tot 30/06/2023	33,00
16/07/2023	IF	2023/00048	ELECTRABEL nv/sa - 01/07/2023 tot 31/07/2023	35,00
06/08/2023	IF	2023/00054	ELECTRABEL nv/sa - 01/08/2022 tot 30/06/2023 afr.	-18,14
14/10/2023	IF	2023/00062	ELECTRABEL nv/sa - 01/09/2023 tot 31/10/2023	114,00
			Elektriciteit lift	361,86
			Elektriciteit	361,86
			LIFT	1 759,98
03 BEHEERSKOSTEN				(10 000,00 - 10 000,00)
61300 - Erelonen syndicus				
09/12/2023	IF	2023/00083	IMMO EECKE (BEHEER) - 2023	3 950,36
			Erelonen syndicus	3 950,36
			Erelonen	3 950,36
			BEHEERSKOSTEN	3 950,36
04 ADMINISTRATIE EN DIVERSE KOSTEN				(10 000,00 - 10 000,00)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
61601 - Postzegels				
	02/02/2023	IF 2023/00011	IMMO EECKE (ADMINISTRATIE) - Aangetekend av	8,17
			Postzegels	8,17
			Administratiekosten syndicus	8,17
61610 - Gebruik vergaderzalen				
	08/03/2023	IF 2023/00018	SANDESHOVED HOTEL - av 2023	206,40
			Gebruik vergaderzalen	206,40
			Kosten vergaderingen	206,40
642 - Diverse kosten				
	04/04/2023	IF 2023/00026	AQUADUIN - Overbrugging werkkapitaal - rappel aquaduin	32,59
			Diverse kosten	32,59
			Diverse kosten	32,59
650 - Bankkosten en kosten van schulden				
	23/01/2023	B1 2023/00002	Bankkosten	250,00
	31/03/2023	B1 2023/00042	Bankkosten	2,98
	29/12/2023	B1 2023/00117	Bankkosten	24,00
	29/12/2023	B1 2023/00118	Bankkosten	256,05
			Bankkosten en kosten van schulden	533,03
			Bankkosten en kosten van schulden	533,03
759 - Diverse financiële opbrengsten				
	31/12/2023	MB 2023/00025	Tussenkomst eigenaar C001 - gebruik lift cfr AV	-50,00
			Diverse financiële opbrengsten	-50,00
			Diverse financiële opbrengsten	-50,00
ADMINISTRATIE EN DIVERSE KOSTEN				730,19

05 SCHOONMAKEN

(9 300,00 - 9 300,00)

61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	31/12/2022	IF 2023/00004	FANNYFLEUR - 12/2022	233,50
	31/01/2023	IF 2023/00008	FANNYFLEUR - 01/2023	204,32
	28/02/2023	IF 2023/00020	FANNYFLEUR - 03/2023	204,32
	31/03/2023	IF 2023/00024	FANNYFLEUR - 03/2023	245,18
	30/04/2023	IF 2023/00032	FANNYFLEUR - 04/2023	204,32
	31/05/2023	IF 2023/00041	FANNYFLEUR - 05/2023	204,32
	30/06/2023	IF 2023/00047	FANNYFLEUR - 06/2023	245,18
	31/07/2023	IF 2023/00052	FANNYFLEUR - 07/2023	326,90
	31/08/2023	IF 2023/00056	FANNYFLEUR - 08/2023	408,62
	30/09/2023	IF 2023/00060	FANNYFLEUR - 09/2023	81,73
	31/10/2023	IF 2023/00069	FANNYFLEUR - 10/2023	44,77
	30/11/2023	IF 2023/00080	FANNYFLEUR - 11/2023	245,18
			Schoonmaak gebouw volgens contract	2 648,34
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	2 648,34
SCHOONMAKEN				2 648,34

06 ELECTRICITEIT ALGEMEEN

(10 000,00 - 10 000,00)

612100 - Elektriciteit algemeen				
	14/12/2022	IF 2023/00002	ELECTRABEL nv/sa - 01/12/2022 tot 31/12/2022	54,00
	15/01/2023	IF 2023/00006	ELECTRABEL nv/sa - 01/01/2023 tot 31/01/2023	54,00
	14/02/2023	IF 2023/00013	ELECTRABEL nv/sa - 01/02/2023 tot 28/02/2023	54,00
	14/03/2023	IF 2023/00023	ELECTRABEL nv/sa - 01/03/2023 tot 31/03/2023	54,00
	16/04/2023	IF 2023/00031	ELECTRABEL nv/sa - 01/04/2023 tot 30/04/2023	54,00
	09/06/2023	IF 2023/00042	ELECTRABEL nv/sa - 01/05/2023 tot 31/05/2023	54,00
	14/06/2023	IF 2023/00043	ELECTRABEL nv/sa - 01/06/2023 tot 30/06/2023	54,00
	16/07/2023	IF 2023/00049	ELECTRABEL nv/sa - 01/07/2023 tot 31/07/2023	35,00
	06/08/2023	IF 2023/00053	ELECTRABEL nv/sa - 01/08/2022 tot 30/06/2023 afr.	-104,05
	14/10/2023	IF 2023/00061	ELECTRABEL nv/sa - 01/09/2023 tot 31/10/2023	162,00
	02/12/2023	MB 2023/00003	Electriciteitsverbruik doorrit en poort 2023	-308,48
			Elektriciteit algemeen	162,47
			Elektriciteit	162,47

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
ELECTRICITEIT ALGEMEEN				162,47
06.2 ELECTRICITEIT ALG VERBRUIK GAR (39,00 - 39,00)				
612101			Elektriciteit alg verbruik Gar	
02/12/2023	MB	2023/00003	Electriciteitsverbruik doorrit en poort 2023	308,48
Elektriciteit alg verbruik Gar				308,48
Elektriciteit				308,48
ELECTRICITEIT ALG VERBRUIK GAR				308,48
08.1 ONDERHOUDSWERKEN APP + GARAGES (10 000,00 - 10 000,00)				
610			Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	
02/06/2023	IF	2023/00039	IMMO EECKE TECHN. D. - Koer + dak	81,50
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				81,50
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving				81,50
61001			Brandblustoestellen	
09/02/2023	IF	2023/00015	NU-SWIFT - IMPORTEX NV - Nieuw blustoestel	359,91
09/02/2023	IF	2023/00019	NU-SWIFT - IMPORTEX NV - 09/02/2023	196,87
Brandblustoestellen				556,78
61006			Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	
31/01/2023	IF	2023/00014	KENA SERVICE (NG) - Koepel	991,10
24/05/2023	IF	2023/00037	ELECTRO-SERVICE - Voorschot koepel	681,66
23/11/2023	IF	2023/00076	ELECTRO-SERVICE - Aansluiten koepel	2 402,63
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels				4 075,39
610071			Verlichting gemene delen	
10/01/2023	IF	2023/00007	Mike Desegher - Herstelling verlichten + nieuwe led	1 582,53
10/01/2023	IF	2023/00010	IMMO EECKE TECHN. D. - Defecte minuterie	31,80
10/03/2023	IF	2023/00021	IMMO EECKE TECHN. D. - Nieuwe led verlichting	281,22
Verlichting gemene delen				1 895,55
Brandbeveiliging				6 527,72
610411			Onderhoud garagepoort	
29/12/2023	MB	2023/00024	Aanwenden reserve garagepoort - Aanwenden reserve garagepoort deel	-2 316,86
Onderhoud garagepoort				-2 316,86
Schrijnwerken				-2 316,86
ONDERHOUDSWERKEN APP + GARAGES				4 292,36
08.2 ONDERHOUDSWERKEN APP (9 300,00 - 9 300,00)				
6111			Renovatie	
30/06/2023	IF	2023/00050	INTERWEST - schilderwerken gang -1	674,16
20/09/2023	IF	2023/00058	GERYL LUC - Plaatsen rooster -1	87,35
21/09/2023	IF	2023/00059	ANECA DAVY - Schrijnwerk inkomhal	10 807,24
16/10/2023	IF	2023/00063	VC Vloerbehandelingen BVBA - Renovatie natuursteend trappen	1 742,40
16/10/2023	IF	2023/00065	IMMO EECKE TECHN. D. - Buizen wegwerken	15,90
17/10/2023	IF	2023/00064	ANECA DAVY - eindfactuur reno inkomhal	6 304,22
26/10/2023	IF	2023/00067	BG SLEUTELDIENST - Nieuwe cilinder 2de inkom	248,20
26/10/2023	IF	2023/00072	BG SLEUTEL - Nieuwe cilinder	74,85
27/10/2023	IF	2023/00068	BG SLEUTELDIENST - Naamplaatjes bel en brievenbussen	464,44
30/10/2023	IF	2023/00071	PERSYN ELEKTRO - Nieuwe parlofonie	1 859,22
02/11/2023	IF	2023/00070	ANECA DAVY - Slotfactuur Aneca schrijnwerk	900,60
10/11/2023	IF	2023/00073	BG SLEUTELDIENST - Extra graveerwerk	56,25
13/11/2023	IF	2023/00074	PERSYN ELEKTRO - Aanpassen deurslot	171,45
21/11/2023	IF	2023/00075	BG SLEUTELDIENST - Aanpassen graveerwerk	56,25
30/11/2023	IF	2023/00077	INTERWEST - Schilderen hal en verdiep	2 697,70
04/12/2023	MB	2023/00019	Aanwenden reserve reno inkomhal	-26 160,23
Renovatie				0,00
Renovatie				0,00
ONDERHOUDSWERKEN APP				0,00
08.4 ONDERHOUDSWERKEN GARAGES MET (38,00 - 38,00)				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
BUREN				
610411 - Onderhoud garagepoc				
03/03/2023	IF	20:	TECHN. D. - Openen poort voor Assa Abloy	15,90
30/03/2023	IF	20:	TECHN. D. - Opstarten poort	15,90
03/04/2023	IF	20:	' - Nieuwe poortpanelen	3 509,00
12/04/2023	IF	20:	' - nazicht	130,53
02/05/2023	IF	20:	' - service poort	857,02
11/05/2023	IF	20:	TECHN. D. - Nazicht poort na melding vreemd lawaai	15,90
05/06/2023	IF	20:	' - Poort ok - oproep op zondag	287,91
30/06/2023	IF	20:	- Schilderen omranding poort	580,88
07/08/2023	IF	20:	TECHN. D. - Storend lawaai poort	15,90
			Onderhoud garagepoort	5 428,94
			Schrijnwerken	5 428,94
610516 - Schoonmaak garages				
31/12/2022	IF	2023/00004	FANNYFLEUR - 12/2022	44,06
31/01/2023	IF	2023/00008	FANNYFLEUR - 01/2023	46,26
28/02/2023	IF	2023/00020	FANNYFLEUR - 03/2023	46,26
31/03/2023	IF	2023/00024	FANNYFLEUR - 03/2023	46,26
30/04/2023	IF	2023/00032	FANNYFLEUR - 04/2023	46,26
31/05/2023	IF	2023/00041	FANNYFLEUR - 05/2023	46,26
30/06/2023	IF	2023/00047	FANNYFLEUR - 06/2023	46,26
31/07/2023	IF	2023/00052	FANNYFLEUR - 07/2023	46,26
31/08/2023	IF	2023/00056	FANNYFLEUR - 08/2023	46,26
30/09/2023	IF	2023/00060	FANNYFLEUR - 09/2023	46,26
30/11/2023	IF	2023/00080	FANNYFLEUR - 11/2023	46,26
			Schoonmaak garages	506,66
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	506,66
			ONDERHOUDSWERKEN GARAGES MET BUREN	5 935,60
09 WATER (15,00 - 15,00)				
612005 - Vast recht				
04/04/2023	IF	2023/00026	AQUADUIN - 04/12/2022 - 02/04/2023	518,34
06/12/2023	IF	2023/00079	AQUADUIN - 02/04/2023 - 02/12/2023	1 062,92
			Vast recht	1 581,26
			Water	1 581,26
			WATER	1 581,26
10 TV-DISTRIBUTIE (15,00 - 15,00)				
61240 - Kabeldistributie				
01/02/2023	IF	2023/00009	TELENET NV - 2023	1 465,94
01/09/2023	IF	2023/00057	TELENET NV - 31/08 - 31/12 index	15,91
			Kabeldistributie	1 481,85
			Andere nutsvoorzieningen	1 481,85
			TV-DISTRIBUTIE	1 481,85
11 INTRESTEN (10 000,00 - 10 000,00)				
75142 - Intresten spaarrekening				
29/12/2023	B2	2023/00012	Intresten	-194,64
			Intresten spaarrekening	-194,64
			Bankintresten	-194,64
			INTRESTEN	-194,64
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)				
61201 - Voorschot water				
01/08/2023	IF	2023/00051	AQUADUIN - Voorschot	1 129,80
01/12/2023	IF	2023/00078	AQUADUIN - Voorschot	1 129,80
06/12/2023	IF	2023/00079	AQUADUIN - 02/04/2023 - 02/12/2023	-2 259,61
28/12/2023	MB	2023/00023	Korting vast recht 2023	0,01

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
			Voorschot water	0,00
612031 - Waterverbruik+ heffing				
	04/04/2023	IF 2023/00026	AQUADUIN - 04/12/2022 - 02/04/2023	636,40
	01/12/2023	MB 2023/00022	Waterverbruik en heffing	-2 279,53
	06/12/2023	IF 2023/00079	AQUADUIN - 02/04/2023 - 02/12/2023	1 643,13
			Waterverbruik+ heffing	0,00
612035 - Korting vast recht				
	04/04/2023	IF 2023/00026	AQUADUIN - 04/12/2022 - 02/04/2023	-96,75
	06/12/2023	IF 2023/00079	AQUADUIN - 02/04/2023 - 02/12/2023	-198,41
	28/12/2023	MB 2023/00023	Korting vast recht 2023	295,16
			Korting vast recht	0,00
			Water	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00
			Algemeen totaal	26 252,38

Afrekening globaal, detail sleutel
VERONA (0831.167.264)
Periode : 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

09/02/2024
Pagina: 1 / 4

Privatief	Eigenaar	01	02	03	04	05	06	06.2	08.1	08.2	08.4
0035/C001		305,67		335,78	62,07	227,81	13,81	7,91	364,85		156,20
0035/C101		264,32	152,19	290,35	53,67	209,30	11,94		315,49		
0035/C102		161,83	93,18	177,77	32,86	128,15	7,31		193,16		
0035/C103		275,53	138,56	302,67	55,95	190,57	12,45	15,34	328,88		302,99
0035/C103		8,56	4,31	9,41	1,74	5,92	0,39	0,48	10,22		9,41
0035/C201		282,30	152,19	310,10	57,32	209,30	12,75	7,91	336,95		156,20
0035/C202		161,83	93,18	177,77	32,86	128,15	7,31		193,16		
0035/C203		266,11	142,87	292,33	54,03	196,49	12,02	7,91	317,63		156,20
0035/C203											
0035/C301		264,32	152,19	290,35	53,67	209,30	11,94	7,91	315,49		
0035/C301											
0035/C302		161,83	93,18	177,77	32,86	128,15	7,31		193,16		
0035/C303		266,11	142,87	292,33	54,03	196,49	12,02	7,91	317,63		156,20
0035/C401		282,30	152,19	310,10	57,32	209,30	12,75	7,91	336,95		156,20
0035/C402		161,83	93,18	177,77	32,86	128,15	7,31		193,16		
0035/C403		266,11	142,87	292,33	54,03	196,49	12,02	7,91	317,63		156,20
0035/C501		206,78	119,06	227,15	41,99	163,74	9,34		246,81		
0035/C502		170,82	88,00	187,64	34,68	121,03	7,72	7,91	203,89		156,20
DOORGANG								110,74			2 186,80
DOORGANG								79,10			1 562,00
GAR01		17,98		19,75	3,65		0,81	7,91	21,46		156,20
GAR04		17,98		19,75	3,65		0,81	7,91	21,46		156,20
GAR07											
GAR07		17,98		19,75	3,65		0,81	7,91	21,46		156,20
GAR11		17,98		19,75	3,65		0,81	7,91	21,46		156,20
GAR12		17,98		19,75	3,65		0,81	7,91	21,46		156,20

**Afrekening globaal, detail sleutel
 VERONA (0831.167.264)
 Periode : 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)**

**09/02/2024
 Pagina: 2 / 4**

Privatief	Plannings	09	10	11	900	Totaal	999	Te Betalen
0035/C001		105,42	98,79	-16,54	647,07	2 308,84	-2 061,25	247,59
0035/C101		105,42	98,79	-14,31	372,82	1 859,98	-1 782,38	77,60
0035/C102		105,42	98,79	-8,76	288,03	1 277,74	-1 091,25	186,49
0035/C103		102,24	95,81	-14,91	110,00	1 916,08	-1 915,75	0,33
0035/C103		3,18	2,98	-0,46		56,14		56,14
0035/C201		105,42	98,79	-15,28	51,37	1 765,32	-1 903,63	-138,31
0035/C202		105,42	98,79	-8,76	188,29	1 178,00	-1 091,25	86,75
0035/C203		105,42	98,79	-14,40	146,84	1 782,24	-1 794,50	-12,26
0035/C203							-193,65	-193,65
0035/C301		105,42	98,79	-14,31	531,38	2 026,45	-1 782,38	244,07
0035/C301							-1 322,62	-1 322,62
0035/C302		105,42	98,79	-8,76	314,94	1 304,65	-1 091,25	213,40
0035/C303		105,42	98,79	-14,40	176,42	1 811,82	-1 794,50	17,32
0035/C401		105,42	98,79	-15,28	607,72	2 321,67	-1 903,63	418,04
0035/C402		105,42	98,79	-8,76	347,89	1 337,60	-1 091,25	246,35
0035/C403		105,42	98,79	-14,40	837,98	2 473,38	-1 794,50	678,88
0035/C501		105,42	98,79	-11,19	531,38	1 739,27	-1 394,38	344,89
0035/C502		105,42	98,79	-9,25	297,24	1 470,09	-1 151,88	318,21
DOORGANG						2 297,54		2 297,54
DOORGANG						1 641,10		1 641,10
GAR01				-0,97		226,79	-121,25	105,54
GAR04				-0,97		226,79	110,55	337,34
GAR07							-19,97	-19,97
GAR07				-0,97	-164,28	62,51	-121,25	-58,74
GAR11				-0,97		226,79	-121,25	105,54
GAR12				-0,97		226,79	-121,25	105,54

Afrekening globaal, detail sleutel
VERONA (0831.167.264)
Periode : 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

09/02/2024
Pagina: 3 / 4

Privatief	Eigenaar	01	02	03	04	05	06	06.2	08.1	08.2	08.4
Totaal verdeelde kosten		3 596,15	1 760,02	3 950,37	730,19	2 648,34	162,44	308,49	4 292,36		5 935,60
Totaal te verdelen kosten		3 596,13	1 759,98	3 950,36	730,19	2 648,34	162,47	308,48	4 292,36		5 935,60
Afrondingsverschil		0,02	0,04	0,01			-0,03	0,01			
Totale afronding		0,11									

Verklaring verdeelsleutels

01	VERZEKERING
02	LIFT
03	BEHEERSKOSTEN
04	ADMINISTRATIE EN DIVERSE KOSTEN
05	SCHOONMAKEN
06	ELECTRICITEIT ALGEMEEN
06.2	ELECTRICITEIT ALG VERBRUIK GAR
08.1	ONDERHOUDSWERKEN APP + GARAGES
08.2	ONDERHOUDSWERKEN APP
08.4	ONDERHOUDSWERKEN GARAGES MET BUREN
09	WATER
10	TV-DISTRIBUTIE
11	INTRESTEN
900	INDIVIDUELE KOSTEN
999	BETALINGEN

Afrekening globaal, detail sleutel
 VERONA (0831.167.264)
 Periode : 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

09/02/2024
 Pagina: 4 / 4

Privatief	Eigenaar	09	10	11	900	Totaal	999	Te Betalen
		1 581,30	1 481,85	-194,62	5 285,09	31 537,58	-25 554,47	5 983,11
		1 581,26	1 481,85	-194,64	5 285,09			
		0,04		0,02				

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	5 983,11	440000 Leveranciers	3 950,36
		5 983,11		3 950,36
410000	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	50,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	3 950,36
		50,00	700 Voorschotten reservekapitaal	73 759,51
493001	Te go	-87,31		73 759,51
4990	Afrondingen	-0,21		
499000	Wachtrekening	1 149,52	Opbrengsten	73 759,51
499010	Wachtrekening verzekeringsdossiers	3,09		
		1 065,09		
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	7 098,20		
552100	Zichtrekening BE66 4763 1592 4143	2 852,18		
552200	Spaarrekening BE75 4763 1592 4951	67 759,49		
		70 611,67		
	Geldbeleggingen en liquide middelen	70 611,67		
	Totaal:	77 709,87	Totaal:	77 709,87

Notulen van de algemene vergadering VME VERONA

Datum: 04/03/2023

Aanvang: 10:00

Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 8.110,00/10.000,00 - 81,10 %

Eigenaars: 15/19 - 78,95 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Vanexem Marc & Mevr. Leye Hanne

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald.

De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

02 Aanstellen secretaris van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem de syndicus Immo EECKE NV aan als secretaris van deze algemene vergadering.

03 Benoemen voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt unaniem _____ 's voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de raad van mede-eigendom de rekeningen kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen.

05 Nazicht en goedkeuring van de rekeningen van vorig boekjaar. 1/2 + 1

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden. De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

De administratiekosten van de syndicus moeten gecrediteerd worden, dit is een fout. Dit zal dit boekjaar rechtgezet worden.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

06 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus Immo EECKE NV voor de geleverde taken.

07 Kwijting aan de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de haar toevertrouwde taken.

08 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de geleverde taken.

09 Aanstellen commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem _____ an als commissaris van de rekeningen. Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

10 (Her)benoemen leden van de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

_____ stellen zich terug kandidaat.

Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van de onderstaande leden van de raad van mede-eigendom, zijnde :

11 Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.
De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.

Het contract met Cosmolift loopt af eind maart 2023.
De nieuwe onderhoudsfirma die ook de risico analyse zal uitvoeren is de firma "De Lift", deze werken staan momenteel ook op de planning rond april 2023. Saldo wordt betaald met het reservekapitaal.

12 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar is gestegen met € 2750 en bedraagt € 24 250.
Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

13 Toestand reservekapitaal.

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 92 236,59
Op de individuele afrekening staat het bedrag van deze kapitalen per kavel vermeld.
Met de uitnodiging van de algemene vergadering is er terug een opvraging geweest van € 10 000.
Volgend jaar op de dagorde : evaluatie van het aanleggen reserve. Verder sparen of niet?
Er zal bij de uitnodiging voor de algemene vergadering van 2024 geen opvraging van reserve gedaan worden.

14 Update stand van zaken heropfrissen inkomhal.

De geplande heropfrissing van de inkomhal zou van start gaan rond april/mei 2023.
De nieuwe inkomdeuren, brievenbussen en de muren zelf zullen door de firma Aneca gedaan worden.
De nieuwe parafonie door de firma Persyn, u zal hiervoor nog tijdig een brief krijgen waar u kunt uw keuze doorgeven tussen 3 verschillende mogelijkheden van parafonie in uw appartement.
Als laatste gaan dan de schilderwerken van start en dit door de firma Interwest.

Aneca: € 18 012,07
Interwest: € 3235,12
Persyn: € 1859,24

De volledige renovatie valt onder het budget van € 30 000.
De algemene vergadering vraagt om aan te dringen bij de firma Aneca dat de werken voor de zomer moeten klaar zijn.
De syndicus zal contact opnemen en de mede-eigenaars op de hoogte houden van de definitieve planning.
Supplementair worden de ramen en hemels op gelijkvloers in zelfde kleur geschilderd.
Evenals de trap naar de -1.

15 Aanpassen rio: geen verhuizen meer via de lift. 1/2 + 1

Gezien er reeds vele verhuizingen zijn doorgegaan en renovaties in het gebouw, is de vraag gekomen van de raad van mede-eigendom om vanaf heden de lift enkel nog te gebruiken als personenlift en niet als goederenlift.
Om verdere blijvende schade te vermijden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

16 Uitzicht gebouw: nieuw raam appartement 0301 is niet conform.

Het nieuwe raam van app.0301 is niet conform naar uitzicht gebouw, de algemene vergadering vraagt dan ook om het

fijne latje die er nu is aangebracht te vervangen door dezelfde dikte als de andere appartementen.
De eigenaar zal dit aanpassen.

17 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

De aquadrain bij de _____ zou te hoog liggen.
De syndicus zal ter plaatse komen om dit na te zien.

De algemene vergadering vraagt om vanaf volgend boekjaar de afrekening, balans, stand reservefonds en banksaldo's steeds allemaal mee te versturen met de uitnodiging van de vergadering.

De afzuiging van de studio van gelijkvloers komt rechstreeks uit in de kelder.
De syndicus zal de eigenaar aanspreken dat dit zo snel mogelijk moet aangepast worden.

Volgend jaar op de dagorde: herschilderen ramen en bepalen kleur.

Asbestattest

Graag willen wij u informeren dat vanaf 23/11/2022 een asbestattest verplicht is bij verkoop of schenking van uw eigendom. Voor gemeenschappelijke delen is het verplicht vanaf 01/05/2025. De syndicus zal hiervoor het nodige doen om de VME in regel te stellen.

Uitbreiding/Verhuis Immo eecke

Wegens uitbreiding verhuizen we dit jaar naar een nieuwe locatie.
De syndic krijgt een apart kantoor in de Franslaan 37A te Nieuwpoort-bad.
Verkoop en (vakantie)verhuur zal te vinden zijn op de hoek van de Albert I laan en Goethalsstraat in Nieuwpoort-bad.
De exacte verhuisdatum zal tijdig gecommuniceerd worden.

Sedert 1 januari 2023 werken we met nieuwe openingsuren :
Open 9.00 – 12.00 & 14.00 – 17.00
Gesloten op woensdag, zon- en feestdagen
Zaterdag voorbehouden voor syndic vergaderingen en enkel op afspraak beschikbaar.
Voor noodgevallen zijn we steeds 24 op 7 beschikbaar.

De algemene vergadering sluit om 11u10.

Immo EECKE
Albert I laan 229
8620 Nieuwpoort
Tel: 058 23 31 90
Fax:
syndic@eecke.be

VERONA
(0831.167.264)
FRANSLAAN 35C
NIEUWPOORT

(1/01/2022 - 31/12/2022)

VERONA
FRANSLAAN 35C
8620 NIEUWPOORT
0831.167.264

Afrekening - Periode: 2022 (1/01/2022 - 31/12/2022)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
Privatief 0035/C403		
VERZEKERING (740,00/10 000,00)		
Indirekt verlies gebouw	-3,09	-0,23
Brandverzekering gebouw	2 939,76	217,54
Verzekering BA Combi	115,00	8,51
Franchise gebouw	290,58	21,50
	<hr/>	
	3 342,25	247,33
LIFT (690,00/8 500,00)		
Onderhoudscontract lift	855,18	69,42
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	0,00	0,00
Elektriciteit lift	425,24	34,52
Diverse financiële opbrengsten	-50,00	-4,06
	<hr/>	
	1 230,42	99,88
BEHEERSKOSTEN (740,00/10 000,00)		
Erelonen syndicus	3 956,54	797,78
	<hr/>	
	3 956,54	292,78
ADMINISTRATIE EN DIVERSE KOSTEN (740,00/10 000,00)		
Administratiekosten syndicus	303,35	22,45
Administratiekosten syndicus garages uit	6,08	0,45
Gebruik vergaderzalen	99,60	7,37
Bankkosten en kosten van schulden	24,00	1,78
	<hr/>	
	433,03	32,04
SCHOONMAKEN (690,00/9 300,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	2 775,03	205,89
	<hr/>	
	2 775,03	205,89
ELECTRICITEIT ALGEMEEN (740,00/10 000,00)		
Elektriciteit algemeen	184,73	13,67
	<hr/>	
	184,73	13,67
ELECTRICITEIT ALG VERBRUIK GAR (1,00/39,00)		
Elektriciteit alg verbruik Gar	331,06	8,49
	<hr/>	
	331,06	8,49
ONDERHOUDSWERKEN APP + GARAGES (740,00/10 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	3 023,57	223,74
Brandblustoestellen	179,50	13,28
Verlichting gemene delen	16,00	1,18
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	3 621,49	267,99
Kleine herstellingen	356,59	26,39
Nazicht gebouw	31,80	2,35
	<hr/>	
	7 228,95	534,94
ONDERHOUDSWERKEN APP (690,00/9 300,00)		

Onderhoud daken	33,80	2,51	
Onderhoud deuren, pompen, cilinders	31,80	2,36	
Bijstand schadedossier / redding en behoud	278,20	20,64	
	<hr/>	<hr/>	
	343,80	25,51	
ONDERHOUDSWERKEN GARAGES (50,00/700,00)			
Bijstand schadedossier / redding en behoud	190,32	13,59	
	<hr/>	<hr/>	
	190,32	13,59	
ONDERHOUDSWERKEN GARAGES MET BUREN (1,00/38,00)			
Schoonmaak garages	484,55	12,75	
	<hr/>	<hr/>	
	484,55	12,75	
WATER (1,00/15,00)			
Vast recht	1 794,28	119,62	
	<hr/>	<hr/>	
	1 794,28	119,62	
TV-DISTRIBUTIE (1,00/15,00)			
Kabeldistributie	1 391,65	92,78	
	<hr/>	<hr/>	
	1 391,65	92,78	
	<hr/>	<hr/>	
	Kosten	23 686,61	1 699,27
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)			
Waterverbruik en heffing - : 3 245,00 - 3 223,00 = 22,00 * 3,535815	77,79	77,79	
Korting vast recht	-21,00	-21,00	
	<hr/>	<hr/>	
	56,79	56,79	
	<hr/>	<hr/>	
	INDIVIDUELE KOSTEN	56,79	56,79
	<hr/>	<hr/>	
Totaal kosten	23 743,40	1 756,06	
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode	-329,68	-329,68	
10/03/2022 Werkkapitaal 2022	-1 591,00	-1 591,00	
10/03/2022 Afrekening vorige periode	329,68	329,68	
	<hr/>	<hr/>	
	-1 591,00	-1 591,00	
	<hr/>	<hr/>	
	BETALINGEN	-1 591,00	-1 591,00
	<hr/>	<hr/>	
Totaal privaatief 0035/C403		165,06	
Totaal		165,06	
Te betalen		165,06	
<u>Situatie op 31/12/2022</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservekapitaal	6 808,67	6 808,67	
Aandeel in waarborgfonds			

Notulen van de algemene vergadering VME VERONA

Datum: 05/03/2022
Aanvang: 10:00
Locatie: SANDESHOVED HOTEL, Goethalsstraat 1, 8620 NIEUWPOORT

01 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.900,00/10.000,00 - 79,00 %
Eigenaars: 13/18 - 72,22 %

Syndic: Immo Eecke NV: Dhr. Marc Vanexem en Mevr. Hanne Leye

De algemene vergadering mag geldig beslissen over alle punten van de dagorde gezien de dubbele meerderheid is behaald.

De ondertekende notulen liggen ter inzage bij de syndic Immo EECKE NV.

02 Aanstellen secretaris van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem de syndicus Immo EECKE NV aan als secretaris van deze algemene vergadering.

03 Benoemen voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt unaniem Dhr. Marc Vanexem als voorzitter van deze algemene vergadering.

04 Verslag van de controle van de rekeningen voor de boekjaren 2020 en 2021.

De syndicus brengt verslag uit en verklaart dat de commissaris van de rekeningen samen met de raad van mede-eigendom kennis heeft genomen van de boeken en rechtvaardigingsstukken en dat de nageziene documenten de boekhouding verrechtvaardigen.

05 Nazicht en goedkeuring van de rekeningen voor boekjaar 2020. 1/2 + 1

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden. De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

06 Nazicht en goedkeuring van de rekeningen voor boekjaar 2021. 1/2 + 1

De voltallige raad van mede-eigendom heeft vooraf de rekeningen in detail nagezien en juist bevonden. De syndicus overloopt de rekeningen in vergelijking met het vorig boekjaar en geeft de nodige uitleg.

De algemene vergadering keurt de rekeningen unaniem goed.

07 Kwijting aan de syndicus. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus Immo EECKE NV voor de geleverde taken.

08 Kwijting aan de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de haar toevertrouwde taken.

09 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor de geleverde taken.

10 Aanstellen commissaris van de rekeningen. 1/2 + 1

De algemene vergadering stelt unaniem _____ aan als commissaris van de rekeningen.
Hij zal vooraf aan de algemene vergadering de rekeningen nazien en controleren.

11 Herbenoemen en stemmen syndicus Immo EECKE voor 3 jaar. 1/2 + 1

De laatste benoeming als syndicus dateert van 2018 en was voor een duurtijd van 3 jaar.

Door de corona maatregelen is dit mandaat met 1 jaar verlengd geweest.

De syndicus heeft een nieuw contract opgesteld, aangepast aan de recentste wetgeving, en met geactualiseerde prijzen welke aan de consumptie index gekoppeld zijn.

De syndicus vraagt aan de algemene vergadering hun akkoord voor het aanstellen van Immo Eecke NV als syndicus voor een periode van 3 jaar.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de aanstelling van Immo Eecke NV als syndicus voor een periode van 3 jaar.

De syndicus dankt de aanwezigen voor het vertrouwen.

12 Mandaat aan raad van mede-eigendom om het contract te ondertekenen. 2/3

De Algemene Vergadering geeft een unaniem akkoord aan de raad van mede-eigendom om het contract te ondertekenen.

13 (Her)benoemen leden van de raad van mede-eigendom. 1/2 + 1

Volgens de nieuwe wet op mede-eigendom dient de raad van mede-eigendom jaarlijks (her)benoemd te worden.

_____ en _____ stellen zich kandidaat.
Verder zijn er geen schriftelijke kandidaturen ontvangen door de syndicus.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de (her)benoeming van de onderstaande leden van de raad van mede-eigendom, zijnde :

L

14 Evaluatie van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de verschillende leveranciers.

De algemene vergadering is unaniem tevreden over de leveringscontracten.

Infoblad van Telenet met betrekking van het collectief abonnement, zal worden meegestuurd met dit verslag.

Volgend jaar op de dagorde: opzegging collectief abonnement.

15 Verzekering: omschakeling naar raamcontract 1/2 + 1

De syndicus geeft uitleg over dit punt.

Doelstelling is om ruimere en betere dekkingen (All-Risk) te bekomen zonder prijsstijging.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met dit voorstel en stapt over naar de verzekeringsmaatschappij AXA.

16 Werkkapitaal voor volgend boekjaar. 1/2 + 1

Het werkkapitaal voor volgend jaar blijft gelijk en bedraagt € 21 500.

Het werkkapitaal voor volgend jaar wordt unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

17 Toestand reservekapitaal

Actueel bedraagt het reservekapitaal € 94 583,22.

Op de individuele afrekening staat het bedrag van deze kapitalen per kavel vermeld.

18 Afstappen van de verplichting tot het jaarlijks aanleggen van reservekapitaal volgens de nieuwe wet op mede-eigendom. 4/5

De nieuwe wet op mede-eigendom 2019 verplicht de VME om jaarlijks minimum 5% van het werkkapitaal te sparen als reservefonds, zijnde € 1075.

De wet biedt de mogelijkheid hiervan af te stappen.

De algemene vergadering beslist om jaarlijks € 10 000 te sparen in het reservekapitaal.

Conclusie: Het reservefonds wordt aangevuld.

Dit zal telkens opgevraagd worden met de eerstvolgende afrekening.

19 Uitvoeren aanpassingswerken aan de lift conform de wettelijke risico-analyse. 1/2 + 1

Zoals voorzien door de wet werd de lift opnieuw onderworpen aan een 15-jaarlijkse risicoanalyse door een erkend keuringsorganisme.

De onderhoudsfirma maakte een offerte op van de uit te voeren werken. Maar die mochten we tot op heden nog niet ontvangen.

De firma De Lift stuurde ons wel al volgende voorstel door:

Overname onderhoudscontract : € 826,80 incl. btw / jaar

Huidige contract van Cosmolift: € 814,45 incl. btw / jaar

*Opzeg bij Cosmolift = 3 maanden voor 01/01.

De uitvoering van deze modernisatiewerken moet gebeuren uiterlijk binnen 3 jaar na de risicoanalyse.

De offerte (De Lift) bedraagt: € 6139,40 (incl. btw)

In 2020 was het voorstel van Cosmolift € 4391,29

De algemene vergadering is unaniem akkoord om de werken uit te voeren.

Er wordt mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen na opvraging van bijkomende offertes.

De financiering voor het uitvoeren van de RA zal gebeuren met het reservekapitaal.

De syndicus zal de eigenaars verder op de hoogte houden via briefwisseling.

20 Akkoord renovatie 1ste en 2de inkomhal met reservekapitaal. 2/3

De offerte voor het herschilderen voor de 1ste inkomhal en 2de met Interwest komt op € 2538

De verkregen offerte voor de brievenbussen via de firma Safe en Co komt voor optie 1 op € 1833,80 of optie 2 € 2072,3. Zonder enige bijkomende opties.

De nieuwe parlofonie kregen we een offerte van de firma Electro Service voor € 4102,47.

De eigenaars kunnen zelf kiezen uit een videofoon € 302,10 (20% korting bij een bestelling van meer dan 8)

Parlofoon komt op € 80,56.

Voor de inkomdeuren kregen we een offerte van de Firma Van Hee:

Inkomdeuren in alu: € 9213,1

Resultaat stemming punt 20: Voor

Voor: 5.685,00/7.900,00 aandelen - 71,96 %

Tegen: 2.215,00/7.900,00 aandelen - 28,04 %

Namen tegen:

De algemene vergadering gaat akkoord voor de renovatie van de 1ste en 2de inkomhall met het reservekapitaal.

20.01 Mandaat raad van mede-eigendom om de offertes toe te wijzen en te ondertekenen. 2/3

De algemene vergadering gaat akkoord met mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom. Samen met de overlopen voor een budget tot € 30 000.

21 Akkoord heropfrissen alle overlopen met reservekapitaal. 2/3

De syndicus kreeg een offerte van de firma Interwest voor € 4510,28 incl. btw. voor het schilderen van muren en liftdeuren.

De privatieve deuren worden niet herdaan!

Resultaat stemming punt 21: Voor

Voor: 5.685,00/7.900,00 aandelen - 71,96 %
Tegen: 2.215,00/7.900,00 aandelen - 28,04 %
Namen teg:

De algemene vergadering gaat voor het heropfrissen van alle overlopen met het reservekapitaal.

21.01 Mandaat raad van mede-eigendom om de offertes toe te wijzen en te ondertekenen. 2/3

De algemene vergadering is unaniem akkoord om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom. Samen met de inkomhallen voor een budget tot € 30 000.

22 Akkoord vernieuwen panelen gemeenschappelijke garagepoort. 2/3

De algemene vergadering gaat akkoord om de panelen te vernieuwen. De buurgebouwen vragen we enkel de kost te betalen voor de kost van het herschilderen.

De algemene vergadering vraagt om ze 2 x per jaar wel te laten schoonmaken door Fanny Fleur. De syndicus doet hiervoor het nodige.

Resultaat stemming punt 22: Voor

Voor: 5.685,00/7.900,00 aandelen - 71,96 %
Tegen: 2.215,00/7.900,00 aandelen - 28,04 %
Namen tegen:

De algemene gaat akkoord voor het vernieuwen van de panelen. En enkel de kosten voor het schilderen door te rekenen aan de buurgebouwen, indien ze niet willen vernieuwen van panelen. De financiering zal gebeuren met het reservekapitaal.

23 Bespreken collectiviteitsovereenkomst tussen buurgebouwen Brescia en Stormvogel. 2/3

De algemene vergadering is akkoord met de collectiviteitsovereenkomst.

Resultaat stemming punt 23: Voor

Voor: 7.325,00/7.325,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/7.325,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 575,00/7.900,00 aandelen - 7,28 %
Namen onthoudir

24 Allerlei met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

Volgend jaar op de dagorde : herschilderen alle ramen en buitenschrijnwerk (hemels) kant Franslaan.
Buitenverlichting koer nazien door een sensor te plaatsen, is heel donker daar. De syndicus gaat ter plaatse gaan kijken.

Er moet ook een offerte opgevraagd worden voor een nieuwe dakkoepel.

De goot moet na vervanging 2 x jaar onderhouden worden. De syndicus zal dit opnemen in haar agenda.
De raad van mede-eigendom zal dit opvolgen.

De algemene vergadering sluit om 11u25.