

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie Espérance KBO 0547.602.018
Gulden Vliesstraat 20
8300 Knokke

28-04-2023

01. Aanwezigheidslijst en tellen van de quotiteiten

Er zijn 530/1.000sten quotiteiten aanwezig en 2/4 eigenaars aanwezig, voldoende om geldig te vergaderen.

Appartement 0.1 zal volgens de notaris wellicht eind mei 2023 verkocht worden door 

02. Openen vergadering

De syndicus B.I.G. nv. wordt vertegenwoordigd door Dhr. A. ten Kate.

03. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering (meerderheid ½+1)

Dhr. Sips wordt benoemd als voorzitter van de Algemene Vergadering. Stemming: unaniem.

- Stemmen tegen: nihil
- Onthoudingen: nihil

04. Benoeming secretaris van de Algemene Vergadering (meerderheid ½+1)

De syndicus wordt aangesteld tot secretaris van de Algemene Vergadering, stemming: unaniem.

- Stemming tegen: nihil
- Onthoudingen: nihil

05. Opvolging beslissingen vorige vergadering en uitgevoerde werken

Beslissingen vorige vergadering:

- De vochtschade in het plafond van de slaapkamer van appartement 2.1 werd hersteld. (verzekering aannemer)
- De beschadigde ruit van de balustrade op de 3^e verdieping werd vervangen (verzekering gebouw)

Onvoorziene herstellingen en kosten:

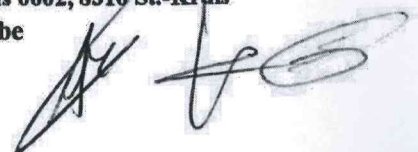
- Herstelling remcontact lift: Herbo: 181,50 €
- Vervangen batterij noodvoeding lift: Herbo: 413,82 €
- Opzoeken overlast vliegen in kelder: BIG: 50 € (privatieve kost 0.1)

06. Financiën

- verslag commissaris der rekeningen
 - De commissaris der rekeningen (dhr. Sips) heeft de rekeningen nagekeken en goedgekeurd.
 - Er wordt door de syndicus een overzicht overgemaakt met daarop de algemene kosten, in vergelijking met voorafgaande periodes.
 - Er wordt opgemerkt dat de KBC bank vanaf eind 2022 een administratieve kost aanreken van 250 €. Voorlopig wenst de VME bij de KBC bank te blijven.
 - De syndicus merkt op dat de eigenaar van appartement 0.1 een betalingsachterstal heeft van 5.066,22 € (incl. kosten en intresten). Op 18-07-2022 werd de eigenaar reeds veroordeeld tot betaling van 1.595,99 € + kosten.
 - De deurwaarder heeft op 22-03-2022 een bevel van uitvoerend beslag betekend, met het oog op een gedwongen verkoop.
 - Op 24-04-2023 heeft de syndicus van de notaris een bericht ontvangen dat het

Syndic correspondentieadres: nv. B.I.G. , Blauwkasteelweg 8 bus 0002, 8310 St.-Kruis

☎ 050/37.09.42 ✉ info@bignv.be



appartement verkocht zou worden. De syndicus heeft de staat van achterstallen overgemaakt aan de notaris met de vraag dit bedrag te willen inhouden en door te storten aan de VME bij verkoop. (als bevoorrecht schuldeiser)

- mogelijkheid tot vragen
 - Nihil
- goedkeuring jaarrekening en balans
 - De rekeningen worden unaniem goedgekeurd door de AV.
- goedkeuring begroting
 - Er werd door de syndicus een begroting opgemaakt van 7.370 €. Er wordt een 13^e maand bijgeteld om de periode tussen de afsluiting van de boekhouding en de facturatie te kunnen overbruggen. Er wordt voorgesteld om heden een voorschot van 5.000 € op te vragen, rekening houdend met de achterstallen van appartement 0.1.
 - De begroting voor volgend boekjaar wordt goedgekeurd.
- Décharge commissaris der rekeningen en syndicus
 - Er wordt unaniem decharge gegeven aan commissaris der rekeningen en de syndicus.
- Reservekapitaal.
 - Staat reservekapitaal:
 - Opvraging 21/04/2022: 1.000,00 €
 - Boeking 10/06/2022: minwaarde krassen voorgevel: 231,10 €
 - Totaal: 1.231,10 €
 - De AV beslist een reservekapitaal op te vragen op te vragen van 1.000 €, te verdelen over de quotiteiten. De opvraging mag direct gebeuren. Stemming: unaniem.
 - Stemmen tegen: nihil
 - Onthoudingen: nihil
 - De opvraging zal per direct opgevraagd worden.

07. Overlopen leveringscontracten

- Brandverzekering: B-cover, Baloise met uitbreiding profession Basic en Legal Compact.
- Schoonmaak: Betty maakt schoon. Er wordt gevraagd aan de eigenaars om zelf de inkom eens extra mee schoon te maken indien dit nodig is.
- Liftonderhoud: Herbo
- Liftkeuring: Van Hemelen
- Keuring poederblussers: Blumaco
- Onderhoud cv (privatief): Sannygas, 1^e, 2^e en 3^e verdieping uitgevoerd in 09/2021
- Electra: Luminus: was tot 10/2022 vaste prijs, is daarna overgaan naar variabele prijs.
- Telefoonlijn noodoproep lift: Proximus.

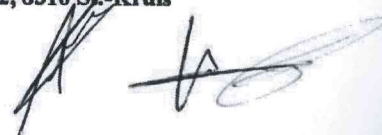
08. Stand van zaken schadegevallen ten gevolge van bouwwerken aanpalend perceel.

De resterende zaken werden voor VMC opgelost. Er werd echter geen vergoeding betaald voor de beschadigde terrasmeubels van appartement 1.1

Er wordt opgemerkt dat het dak boven de parkeergarage een ventilator zit die dag en nacht draait en voor veel lawaaihinder zorgt. Er wordt gevraagd om de VME aan te schrijven om hier het nodige aan te doen.

09. Vochtplekken voorgevel 1^e en 2^e verdieping

Ter hoogte van het dakappartement bleek het gootje verstopt te zijn. Dit heeft geleid tot een vochtvlek aan de voorgevel binnen in het appartement op de 1^e en 2^e verdieping.



De goot werd ontstopt, maar er werd opgemerkt dat een buisje verzakt is waardoor de opening klein geworden is en eventuele verstoppingen niet uitgesloten kunnen worden. De syndicus raadt aan dit detail op te lossen met een hoogwerker. De mede-eigenaars stellen voor om de aannemer VMC te vragen om het slechte detail van de dakgoot op te lossen. Indien hier geen gevolg aan gegeven wordt zal dit door de VME zelf opgelost worden om verdere waterschade in de toekomst te voorkomen.

Aan het plafond van appartement 3.1 is eveneens een blaas vastgesteld. Dit dient opgevolgd te worden.

09. Opmaak EPC gemeenschappelijke delen (meerderheid $\frac{1}{2}+1$)

- Vanaf 1 januari 2024 moet een appartementsgebouw met 4 appartementen over een EPC gemeenschappelijke delen beschikken. Dit EPC dient door een energiedeskundige te worden opgesteld en is 10 jaar geldig. Voor de opmaak van elk individueel EPC zal op wooneenhedenniveau verplicht gebruik gemaakt moeten worden van de gegevens uit een geldig EPC van de gemeenschappelijke delen. De bouwvergunning werd afgeleverd in december 2013.
- Er werd een offerte opgemaakt door verslaggever Eric Neyt. De prijs bedraagt 180 € + 10 € per appartement, dus 220 €
- De kosten van de syndicus (samenstelling dossier + plaatsbezoek met verslaggever worden in regie gefactureerd).
- De AV beslist unaniem om dit te laten uitvoeren.
 - Stemmen tegen: nihil
 - Onthoudingen: nihil

11. Verkiezing commissaris der rekeningen (meerderheid $\frac{1}{2}+1$)

Als commissaris der rekeningen wordt verkozen: Dhr. Sips

- Stemming: unaniem
- Stemmen tegen: nihil
- Onthoudingen: nihil

12. Verkiezing syndicus (meerderheid $\frac{1}{2}+1$)

B.I.G. nv. wordt unaniem aangesteld voor de periode van 1 jaar aan dezelfde voorwaarden mits indexering.

- Stemming: unaniem
- Stemmen tegen: nihil
- Onthoudingen: nihil

13. Varia

- Sinds kort is een rookdetector nodig op de verdiepingen in de gemeenschappelijke delen op de plaats waar zich een technische installatie bevindt. In het verleden was dit enkel van toepassing in de kelder en op zolder. De syndicus stelt voor om boven in de liftsas een detector te plaatsen (sturing lift) en in de kelder bij de meters. Dit kan door BBM uitgevoerd worden aan 55 € per stuk excl. btw. De AV is hiermee akkoord.
 - Stemming: unaniem
 - Stemmen tegen: nihil
 - Onthoudingen: nihil

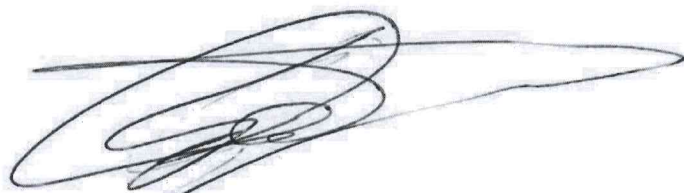
- Er is een nieuw onderdeel besteld om de vastzetter van de deurpomp van de inkomdeur te herstellen.

14. Vaststellen volgende vergadering (volgens RIO omstreeks tussen 25 maart en 8 april)


- Er wordt in maart met alle eigenaars een gemeenschappelijke datum bepaald.
- Agendapunten zijn 3 weken voor 25 maart aan de syndicus over te maken, zodat deze punten mee op de dagorde geplaatst kunnen worden.

15. Sluiten van de vergadering

De vergadering wordt gesloten om 20u00.


Guy SIPS


N. Goedeyne


Big mr
Syndicus