

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS
VAN RESIDENTIE SMEDENGILDE I (KBO-NR 0830.037.017)
VAN MAANDAG 9 OKTOBER 2023 OM 14u00
IN PAROCHIAAL CENTRUM VALKENBURG,
LEGEWEG 83-85, 8200 SINT-ANDRIES**

01 Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten

*15 van de 20 eigenaars en 19.151/20.000-sten zijn aanwezig of vertegenwoordigd.
Het dubbele vereiste quorum is dus bereikt*

De Algemene Vergadering (AV) is geldig en er kan over alle punten op de dagorde rechtsgeldig beslist worden.

02 Benoemingen

02.01 Benoeming van de voorzitter van de vergadering 1/2 + 1

De voltallige AV benoemt ██████████ tot voorzitter van deze vergadering.

02.02 Benoeming van de secretaris van de vergadering 1/2 + 1

██████████ wordt benoemd tot secretaris van deze vergadering.

03 De jaarrekening

03.01 Rekeningen en onbetaalde provisies

Het saldo op de zichtrekening bedroeg op 01/07/2023 (opening nieuw boekjaar) 5.102,78 euro. Op 06/10/2023 bedroeg het saldo op de zichtrekening 11.714,13 euro.

Er zijn op heden geen onbetaalde provisies.

03.02 Verslag controle rekeningen

De commissaris van de rekeningen doet mondeling verslag van de controle van de rekeningen en bevestigt dat de syndicus een correcte boekhouding gevoerd heeft.

██████████ legt een verslag van de controle van de rekeningen voor. Dit verslag zal meegestuurd worden met de notulen van de algemene vergadering.

██████████ licht toe dat ingevolge de aanpassing van TL-lampen naar Ledlampen een besparing van 30% voorzien is, dit voor wat betreft de kostenpost elektriciteit.

03.03 Verslag van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom doet mondeling verslag over de uitvoering van zijn taak.

03.04 Goedkeuring van de jaarrekening & balans 1/2 + 1

De algemene vergadering keurt de voorliggende jaarrekening (boekjaar 01/07/22-30/06/23) goed.

04 Kwijtingen

De syndicus moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer aan de algemene vergadering; Hetzelfde geldt voor de (eventuele) raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen in de uitvoering van zijn controleopdracht.

04.01 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen 1/2 + 1

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

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

De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom.

04.03 Kwijting aan de syndicus 1/2 + 1

De algemene vergadering verleent kwijting aan de syndicus.

05 Benoemingen**05.01** Benoeming van de commissaris van de rekeningen 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt ██████████ tot commissaris van de rekeningen.

05.02 Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom 1/2 + 1

De algemene vergadering benoemt tot leden van de raad van mede-eigendom: ██████████

05.02.01 Hernieuwing beslissing forfaitaire vergoeding van 120 euro per raadslid/rek.- comm. per jaar 1/2 + 1

De algemene vergadering gaat akkoord met het vergoeden van elk raadslid en dit voor een bedrag van 120 euro per jaar, per raadslid.

05.03 Benoeming van de syndicus 1/2 + 1**05.03.01** Toelichting aanpassingen voorwaarden syndicusovereenkomst. Aanstelling syndicus en ondertekening nieuwe overeenkomst + verlenen mandaat aan rekening-commissaris en/of voorzitter tot het ondertekenen van de syndicusovereenkomst. 1/2 + 1

De syndicus licht toe waarom zij haar tarieven en voorwaarden aanpast.

Heden bedraagt het maandelijks (geïndexeerd) ereloon 412,81 euro. Dit tarief blijft echter ongewijzigd. Wat wel wijzigt voor de VME, zoals voorzien in de nieuwe overeenkomst, zijn de tarieven voor bijzondere prestaties.

De voltallige AV beslist het mandaat van de syndicus te verlengen voor een looptijd van 1 jaar.

Er wordt een mandaat verleend aan de voorzitter teneinde een nieuwe syndicus overeenkomst te ondertekenen.

06 Begroting: gewone werkingskosten en buitengewone uitgaven + voorschotten 1/2 + 1

De syndicus legt de begroting aan de algemene vergadering voor.

<u>gewone/voorzien kost(en)</u>		<u>Opmerking</u>
<u>Omschrijving</u>	<u>€</u>	
Onderhoud lift	1150	
Controle lift	225	
Telefoon lift	90	
Elektriciteit gemene delen	1700	
Verzekeringen APP: brandpolis	3150	
Verzekeringen APP: rechtsbijstand	395	
Verzekeringen APP: BA VME	85	
Verzekeringen STUD: brandpolis	1150	
Verzekeringen STUD: rechtsbijstand	160	
Verzekeringen STUD: BA VME	85	
Brandveiligheid APP: rookluik & centrale	155	
Brandveiligheid APP: blussers & haspels	90	
Brandveiligheid APP: noodverlichting	70	
Brandveiligheid GAR: blussers & haspels	40	
Brandveiligheid GAR: noodverlichting	85	
Water gemene delen	250	
Onderhoud groendak	515	
Poetsen en nazicht poort	105	
Poetsen gemene delen	1550	
Onderhoud waterverzachter	140	
Zout waterverzachter	400	
Erelonen syndicus	4954	
Onderkosten raadsleden en rek.comm.	212	
Vergaderkosten	85	
Administratiekosten	55	
Bankkosten	70	
Kosten inkom SM II (30%)	1523	
Kleine leveringen/herstellingen	1000	
<u>TOTAAL (+/-):</u>	<u>19488</u>	

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

De syndicus licht toe dat tijdens elk boekjaar, +/- 50 % van de begroting opgevraagd wordt, en dit aan de hand van één opvraging (omstreeks maart van elk boekjaar).

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen. De algemene vergadering keurt de voorgelegde begroting, en de daarop gebaseerde voorschotten, goed.

06.01	Beslissing omtrent voorstel om periodiek de CLV-afvoerleidingen te reinigen	1/2 + 1
-------	-----------------------------------------------------------------------------	---------

De syndicus dient nog bij de bouwheer na te vragen op welke privatieven precies CLV-afvoeren aanwezig zijn. Van zodra dit duidelijk is zal de syndicus het onderhoud opnieuw laten inplannen en de betrokken mede-eigenaars (dus waar toegang toe nodig is) dusdanig informeren.

06.02	Evaluatie groendak. Beslissing omtrent verdere te ondernemen stappen/ te organiseren zaken	1/2 + 1
-------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------

Vice Verda komt niet stipt haar afspraken na.

Aan de Raad van Mede-Eigendom wordt een mandaat verleend om offertes op te vragen bij één of meerdere andere spelers op de markt. Indien opportuun kan de Raad van Mede-Eigendom in overleg met de syndicus de huidige samenwerking met Vice Verda stop zetten en een samenwerking van een nieuwe firma aangaan.

07	Evaluatie leveringscontracten	1/2 + 1
-----------	--------------------------------------	----------------

Onderhoud lift	De Lift
Controle lift	BTV
Telefoon lift	De Lift
Elektriciteit gemene delen	Engie
Verzekeringen: blokpolis	Vivium
Verzekeringen: rechtsbijstand	DAS
Verzekeringen: BA VME	Vivium
Brandveiligheid	F.P.C./Safety Technics
Onderhoud poort	G-Constructions
Onderhoud groendak	Vice Verda
Poetsen gemene delen	Spik & Span
Syndicus	ADW Immo
Water gemene delen	Farys
Onderhoud waterverzachter	Aqua Service
Bankkosten	ING

Ook hier zijn geen vragen of opmerkingen.

De syndicus meldt dat zij een offerte vervangen heeft voor het vervangen van de noodbatterij van de lift in de SM II. De offerte bedraagt 465,48 euro excl. btw. De algemene vergadering verklaart zich akkoord met de toezegging van de offerte. Gelijktijdig zal gevraagd worden ook nog even het krakend geluid (reeds eerder gemeld) opnieuw te willen nazien.

08 Reservekapitaal

4/5

Het reservekapitaal is een spaarpot die jaar na jaar opgebouwd wordt om te anticiperen op grote werken aan de gemene delen (vervangen dak, lift, onderhoud gevels, ...). De wet verplicht het opstarten van een reservekapitaal vanaf het moment dat 5 jaar verstreken is sinds de voorlopige oplevering (met een opt-out mogelijkheid) met een jaarlijkse inbreng van minstens 5% van het totaalbedrag van de uitgaven van het voorafgaand boekjaar. Uiteraard mag op vrijwillige basis ook al vroeger of voor een hoger bedrag gestart worden met een reservekapitaal. Dit reservekapitaal blijft eigendom van de VME, maar de aanwezigheid en grootte ervan heeft uiteraard een evenredig positief effect op de waarde van de individuele kavels bij eventuele verkoop.

De algemene vergadering beslist voorlopig niet over te gaan tot de opstart van een reservekapitaal en dit punt opnieuw te agenderen volgend jaar.

09 Stand van zaken hangende rechtsgedingen

Er zijn geen hangende rechtsgedingen.

10 Stand van zaken hangende schadedossiers

Er zijn op heden twee lopende dossiers:

C202323202 – Dossier glasbraak Belfius Bank

Status: Bestekken voor herstel werden bij de verzekeringsmaatschappij ingediend.

C202307244 – insijpeling in appartement A1.1 (afkomstig van appartement A2.1)

Status: Een expertise staat ingepland.

Hieronder volgt een overzicht van de lopende polissen:

Soort polis	Verzekeringsmaatschappij	Premie
Brandpolis Appartementen	Vivium Polis Vivium Vastgoed Contractnr. 21.300.1362	2.927,41 €
Brandpolis Studentenkamers	Vivium Polis Vivium Vastgoed Contractnr. 21.300.1361	1.069,20 €
BA VME Appartementen	Vivium Contractnr. 32.004.5664	83,40 €
BA VME Studentenkamers	Vivium Contractnr. 32.005.0578	83,40 €
Rechtsbijstand Appartementen	DAS Contractnr. 1710318	358,16 €
Rechtsbijstand Studentenkamers	DAS Contractnr. 1710316	143,00 €

Er zijn verder geen vragen of bemerkingen vanwege de algemene vergadering.

Op 25 Mei 2018 is de General Data Protection Regulation, beter gekend als de GDPR, definitief in werking getreden. In de verwerkingsovereenkomst staan de bepalingen tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering heeft aan de voorzitter van de vergadering mandaat om het verwerkingsdocument te ondertekenen.

Alle documenten hieromtrent zullen te vinden zijn op het portaal.

12 Verstreken 10-jarige aansprakelijkheid bouwheer (07/2024). Beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen? 1/2 + 1

Volgende zaken zouden nog niet of niet afdoende opgelost zijn:

**Inrijhelling: Dit zou een gevolg zijn van een gebrekkige afdichting van de regenwaterput;*

**Dorpel Belfiuskantoor: Dit is op te volgen in welke mate de recent uitgevoerde herstelling afdoende oplossing heeft geboden al dan niet;*

**Deur Smedengilde II gaat verkeerdelijk open waardoor de residentie niet rolstoel-toegankelijk is.*

De insijpelingen, zoals hierboven genoemd, worden verder opgevolgd door de Raad van Mede-Eigendom. Op vandaag zijn geen concrete acties vereist.

12.01 Eventuele oplossing en evaluatie v/d hangende problematieken; insijpeling garagecomplex, ...

Van toepassing op SM II – niet op SM I: Er wordt gemeld dat er zich in het garagecomplex heel soms een insijpeling voordoet. Vermoedelijk is dit afkomstig van appartement 1.6. Er is een vermoeden dat de doorsijpeling zich enkel voordoet wanneer er een bad genomen. ██████████ zal dit in overleg met de bewoners van appartement 1.6 verder trachten uit te klaren. Indien nodig roept hij verder de hulp van de syndicus.

12.02 Eventuele oplossing en evaluatie zwerfvuil op groendak door onafgewerkte herstelling borstwering bij SM II 1/2 + 1

Is enkel van toepassing op SM II. De beslissing wordt bijgevolg genotuleerd in het verslag van SM II.

13 Evaluatie/ bekrachtiging vervanging noodverlichting. Beslissing omtrent eventueel verder te ondernemen stappen? 1/2 + 1

Uit de meest recent controle is gebleken dat van de 24 geïnstalleerde noodverlichtingen in de ondergrondse, er 21 zijn afgekeurd (minder dan 1 uur autonomie). Tijdens het overleg van de RVM dd. 14/07/2023 werd beslist om alle noodverlichtingen (24) te laten vervangen. Het gaat om 23 niet-permanente en 1 permanente noodverlichtingen.

*In de appartementsblokken zullen enkel de defecte armaturen vervangen worden. Het gaat om in SM1: 8 stuks van de 12
SM2: 4 stuks van de 14.*

De syndicus kreeg van de RVM opdracht om een aangepaste offerte op te vragen vermits zij van oordeel is dat de armaturen moeten uitgerust zijn met LED-lamp en Lithium batterij (geen Ni-Cd-batterij).

Tot slot werd ook beslist om deze werken te laten uitvoeren in januari 2024.

De algemene vergadering bekrachtigt de ondernomen stappen ter zake.

Voor het financieren van de werken zal een extra opvraging verstuurd worden. Dit omstreeks eind december/ begin januari.

14 Toelichting huidige wetgeving m.bt. laadpalen. Alternatieven en rondvraag draagvlak mede-eigenaars?

De syndicus licht kort de huidige wetgeving en voorschriften ter zake toe. Een informatieve brief, met alle belangrijke informatie ter zake en eventuele vereisten en procedures zal met de notulen meegestuurd worden.

De syndicus deed ook navraag bij stad Brugge in welke mate zij, eventueel op vraag van één of meerdere eigenaars, bereid zijn een laadpaal te installeren in de buurt? Volgende antwoord mocht de syndicus hierop ontvangen:

“Eigenaars van elektrische wagens kunnen steeds een aanvraag indienen voor het plaatsen van publieke laadpunten. Men moet wel voldoen aan bepaalde voorwaarden:

- Je bezit een volledig elektrische wagen of je hebt er een besteld. Hybride wagens komen niet in aanmerking.
- Je beschikt niet over een eigen garage of oprit.
- Je woont op meer dan 250 meter van reeds bestaande (semi-)publieke laadpunten.

Ik lees dat de eigenaars van de woningen wel degelijk beschikken over een parking. In principe komen zij dus niet in aanmerking. Wél zijn er gemotiveerde uitzonderingen mogelijk. In casu zal het negatief advies van de brandweer dus meegestuurd moeten worden met de aanvraag.

De laadpaal aanvragen kan via deze link:

<https://www.vlaanderen.be/publieke-laadpaal-aanvragen>

Na een eventuele goedkeuring, zal de laadpaalexploitant samen met de Stad op zoek gaan naar een geschikte locatie. Belangrijk dat er aan verschillende (verkeers-)technische voorwaarden voldaan moet worden. Fluvius zal bijvoorbeeld moeten onderzoeken of er wel 400V netwerk ligt op de door jullie voorgestelde locatie.”

De algemene vergadering besluit dit punt te verdagen naar de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

15 Varia

15.01 Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering

De volgende algemene vergadering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden op maandag 14 oktober 2024 om 14u30. Locatie mag bij voorkeur dezelfde zijn zoals voorgaande jaren.

Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te bereiken op 09/09/2024.

15.02 Andere; diverse meldingen

Er zijn verder geen varia-punten.

16 Sluiten van de vergadering

De vergadering wordt afgesloten om 16u15.

17 Ondertekening van de notulen

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

