

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE SMEDENGILDE I (KBO-NR 0830.037.017) VAN MAANDAG 10 OKTOBER 2022 OM 14U30 IN PAROCHIAAL CENTRUM VALKENBURG, LEGEWEG 83-85 TE 8200 SINT-ANDRIES**

**1. Ondertekening aanwezigheidslijsten, controle volmachten, vereiste quora (I en II)**

15 van de 20 eigenaars en 19.151/20.000sten zijn aanwezig of vertegenwoordigd (er zijn 6 volmachten). Het dubbele vereiste aanwezigheidsquorum is dus bereikt, de Algemene Vergadering (AV) is geldig.

**2. Benoeming voorzitters en aanstelling secretarissen voor de Algemene Vergadering van 2022 (I en II), (her)benoeming leden Raad van Mede-eigendom (I, eventueel ook II)**

De voltallige AV benoemt [REDACTED] tot voorzitter van de AV en [REDACTED] tot secretaris. Volgende eigenaars worden herbenoemd als lid van de Raad van Mede-eigendom : de [REDACTED]

**3. (Her)benoeming syndicus, mandaat van 3 jaar vervalt. (I en II)**

De voltallige AV verlengt het mandaat van de syndicus met een looptijd van 3 jaar.

**4. Financiële toestand, verslag controle rekeningen, onbetaalde provisies, goedkeuring balans en afrekening, décharge voor boekjaar 2021-2022 aan syndicus en rekening-commissaris, (her)benoeming rekening-commissarissen nieuw boekjaar (I en II)**

Op de zichtrekening stond op 01/07/2022 (start van het huidige lopende boekjaar) een bedrag van 4.717,27 euro, heden vertoont ze een saldo van 10.967,39 euro. Er zijn geen onbetaalde provisies. De [REDACTED] heeft de rekeningen gecontroleerd in zijn hoedanigheid van rekening-commissaris en heeft deze goed bevonden, hij brengt hiervan verslag uit aan de AV. Hierop keurt de voltallige AV de balans en afrekening goed en geeft ze tevens kwijting aan de syndicus en de rekening-commissaris voor het afgesloten boekjaar 2021-2022. De voltallige AV herbenoemt vervolgens [REDACTED] als rekening-commissaris.

**5. Hernieuwing beslissing forfaitaire vergoeding van 100 euro per jaar voor de leden van de Raad van Mede-eigendom en de rekeningcommissarissen (I en II)**

De voltallige AV beslist de jaarlijkse forfaitaire vergoeding van 120 euro per raadslid of rekening-commissaris ter hernieuwen voor het voorbije boekjaar.

**6. Begroting: gewone werkingskosten en buitengewone uitgaven (I en II)**

Er zijn geen opmerkingen, de voltallige AV keurt de voorgelegde begroting goed. De post 'kleine leveringen en herstellingen' moet eigenlijk 1.000 euro bedragen.

**7. Evaluatie leveringscontracten (I en II)**

Er zijn geen opmerkingen.

**8. Beslissing over (eventuele) opstart reservekapitaal (I en II, wettelijk verplicht, afwijking enkel mogelijk met minimum 4/5 meerderheid).**

Na kort overleg beslist de voltallige AV opnieuw geen reservekapitaal op te starten. Dit punt zal op de volgende AV opnieuw worden geagendeerd.

**9. Geprotesteerde facturen CTO voor interventies voor de waterhuishouding in de ondergrondse. Toelichting, bespreking, beslissing. (I en II)**

Na overleg met en in opdracht van de leden van de Raad van Mede-eigendom werden op 19/9/22 twee facturen van CTO geprotesteerd door de syndicus. Betreft enerzijds een factuur van 99,50 euro voor nazicht werking vlotter en aanpassen niveau schakelpunt en anderzijds een factuur van 122,50 voor nazicht vulling stadswater in buffervat. Deze facturen werden geprotesteerd omdat ze kaderden in de aanpak van reeds lang vastgestelde problemen met het regenwatersysteem, problemen die steeds

weerdeerden/weerkeren of nog niet definitief opgelost waren en die volgens de RvM dienden/dienen te worden opgelost onder garantie.

**10. Beslissing over voorstel om eventueel gemeenschappelijke of privatieve zonnepanelen te plaatsen op het dak van Smedengilde I en/of II. (I en II)**

Deze zeer actuele problematiek wordt besproken. Na een open debat beslist de voltallige AV dat er geen draagvlak is voor gemeenschappelijke zonnepanelen, ook wordt niet overwogen toestemming te verlenen voor het plaatsen van privatieve zonnepanelen op het dak.

**11. Bekrachtiging plaatsing zonnepanelen op dak studentenkamers. Eventueel inlassing clause Reglement Interne Orde. (I)**

De voltallige bekrachtigt de plaatsing van privatieve zonnepanelen op het dak van de studentenkamers door de eigenaar ervan. Hierover zal een clause opgenomen worden in het Reglement van Interne Orde (RIO).

**12. Beslissing over gebeurlijke (toekomstige) vraag om toestemming om een airco en/of een lucht/lucht warmtepomp te plaatsen met buitenunit (aan buitengevel of op terras). (I en II)**

Na bespreking beslist de voltallige AV toestemming te verlenen aan de eigenaars die dat wensen om een airco en/of een warmtepomp te plaatsen/installeren mits de buitenunit niet op de gevel wordt bevestigd, enkel buitenunits geplaatst op het terras zijn toegestaan.

**13. Lekken en waterinfiltraties ondergrondse, evaluatie, beslissing over eventueel te ondernemen stappen gezien nakende einde periode 10-jarige aansprakelijkheid (cfr juli '24). (I en II)**

De vastgestelde problemen en infiltraties blijken algemeen bekeken goed aangepakt, eigenlijk rest er nog slechts één probleempunt, meer bepaald : waterinfiltratie garage-inrit op niveau van de ondergrondse links van inrit. Hierover werd recent gecommuniceerd met de [REDACTED] van bouwheer [REDACTED] de oorzaak van dit probleem zou kunnen liggen ter hoogte van de dorpel van de dubbele deur van Belfius aan hun parking. [REDACTED] heeft een paar dagen terug beloofd die dorpel eens uit te halen om te kijken hoe de verdichting zit. Dat moet echter nog gebeuren. Er wordt dan beter gewacht tot na uitvoering van deze interventie om dan te evalueren. Tot nader order wordt dus beslist geen verdere stappen te ondernemen. Dit punt zal wel opnieuw worden geagendeerd op de volgende AV die zal plaatshebben op een 9-tal maanden voor het einde van de periode van de 10-jarige aansprakelijkheid.

Mogelijk is er nog een ander probleem van insijpeling in de ondergrondse (al is het al van juli 2022 geleden dat het zich voordeed) met vermeende oorzaak in een appartement in Smedengilde II. Dit wordt verder opgevolgd als het zich opnieuw zou voordoen.

**14. Losgekomen plinten en verzakking in appartement A2.6 in Smedengilde II door chape die werd gebruikt. Bespreking en rondvraag of dat ook elders zich manifesteert. (I en II)**

Betrokken eigenaar [REDACTED] is niet aanwezig en kan dit punt dus niet toelichten. Haar vaststelling werd doorgegeven aan [REDACTED] die reageerde daar als volgt op :

"Ik ben reeds in het verleden gecontacteerd voor gelijkaardige voorvallen in deze residentie. Toen heb ik vernomen dat er bouwwerken met bronbemaling werden uitgevoerd aan de overzijde van het gebouw.

Hoogstwaarschijnlijk zal dit zijn oorzaak hebben in deze minieme zettingen.

Ik zou aanraden om de elastische voegen tussen de vloer en de plinten te laten herdoen. De barstjes in het pleisterwerk dienen voorzien te worden van een gytex-netje + herpleisteren. Dit kan via een schilder.

Beide zaken vallen onder onderhoudswerken en zijn eigen aan deze constructie. Deze vallen niet onder de 10 jarige bouwverantwoordelijkheid."

Na rondvraag blijkt dat er geen andere appartementen zijn waar zich dit voordoet.

**15. Bespreking en beslissing over periodiek onderhoud clv-installatie en afvoerleidingen. (I en II)**

Na bespreking worden volgende afspraken gemaakt terzake : de sifons van de clv-installaties dienen periodiek te worden gecheckt, meer bepaald jaarlijks. De voltallige AV beslist dat de syndicus hiervoor een opdracht mag geven aan een chauffagist. De syndicus zal de plannen van de clv-installatie doorgeven aan deze chauffagist.

**16. Beslissing over voorstel om TL-lampen in de ondergrondse te vervangen door led-buizen, beslissing over offerte van Elektro Deloof hiervoor. (I en II)**

*Er is een offerte gevraagd aan [REDACTED] om alle TL-lampen van de ondergrondse te vervangen door LED-TL's. Het jaarlijks verbruik van de totale ondergrondse bedraagt ongeveer een 4500 kWh (cfr verlichting, poort, ventilatie, pompen). De huidige verlichting heeft een bepaald wattage, na aanpassing na LED-TL zou dat minder dan de helft worden, dat zou dus een serieuze besparing betekenen, ook zou het licht helderder zijn. De offerte is uitgewerkt conform de concrete situatie van de ondergrondse en bedraagt in totaal 1.111,57 euro inclusief btw (all-in en inclusief 35 lampen). De voltallige AV beslist dat de syndicus deze offerte mag toezeggen. Het volgende voorschot zal daarom iets hoger worden gezet, zo moet er geen extra voorschot opgevraagd worden. De syndicus zal het epc-attest van de gemene delen indien mogelijk laten aanpassen aan deze investering.*

**17. Actuele toestand lopende schadedossiers blokpolders. (I en II)**

*Er is slechts één lopend schadedossier : meer bepaald voor de aanrijding van de garagepoort, dit schadedossier is geopend in de blokpolis van Smedengilde I. De tegenpartij [REDACTED] is in gebreke gesteld omdat er schade is aan de poort en de andere eigenaars deze schade willen verhalen op de tegenpartij, initieel was er ook een schade-eis van de tegenpartij maar die heeft die ondertussen terug getrokken. Sinds die ingebrekestelling hebben we echter niets meer vernomen over dit dossier.*

**18. Varia : o.a. verplichting rookmelders in technische ruimtes (bv tellerlokaal) vanaf juli 2022.**

*Sinds juli 2022 zijn rookmelders in technische ruimtes verplicht, controles dienaangaande zijn theoretisch mogelijk vanaf heden. De syndicus zal hiervoor een opdracht geven aan Elektro Deloof.*

*De ventilatietoestellen hebben een winter- en zomermodus, hierbij een oproep aan de bewoners om deze private toestellen op wintermodus te plaatsen.*

*De volgende AV heeft plaats op maandag 09/10/2023 om 14u30.*

**19. Ondertekening notulen.**

