

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING DER MEDE-EIGENAARS VAN RESIDENTIE SMEDENGILDE I (KBO-NR 0830.037.017) VAN MAANDAG 11 OKTOBER 2021 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 7 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 2020 (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. Financiële toestand, verslag controle rekeningen, onbetaalde provisies, goedkeuring balans en afrekening, décharge voor boekjaar 2020-2021 aan syndicus en rekening-commissaris, (her)benoeming rekening-commissarissen nieuw boekjaar (I en II)

Op de zichtrekening stond op 01/07/2021 (start van het huidige lopende boekjaar) een bedrag van 243,53 euro, heden vertoont ze een saldo van 10.606,13 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 2020-2021. De voltallige AV herbenoemt vervolgens [REDACTED] als rekening-commissaris.

4. 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 100 euro per raadslid of rekening-commissaris ter hernieuwen voor het voorbije boekjaar.

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

Er zijn geen opmerkingen, de voltallige AV keurt de voorgelegde begroting goed. [REDACTED] merkt op dat de kosten aan de garagepoort elk jaar hoger liggen dan de begrote kost, die enkel het onderhoud inhoudt. In de toekomst zullen we deze meerkost mee opnemen in 'kleine leveringen en herstellingen' die we vanaf heden niet meer 'p.m.' budgetteren, maar voor een totaalbedrag van 1.000 euro.

6. Evaluatie leveringscontracten (I en II)

Er zijn geen opmerkingen.

7. 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.

8. Bekrachtiging schriftelijke stemming waterverzachter. Beslissing omtrent inlassing clauseule Reglement Interne Orde : toevoegen kostenverdeling waterverzachter (zoutlevering, onderhoud en herstelling). (I)

De voltallige AV bekrachtigt nogmaals de eerder genomen beslissing via schriftelijke weg. Volgende 7 eigenaars hebben hierbij unaniem beslist samen een waterverzachter aan te kopen, tevens dat zowel de aankoop-, onderhouds-, herstellings-, vervangings- als verbruikskosten zullen worden verdeeld over deze 7 eigenaars in 7 gelijke delen. Betreft de eigenaars [REDACTED]

Pagina 1 van 2 van de notulen van de Algemene Vergadering van residentie Smedengilde I op maandag 11 oktober 2021.

adwimmo.be

 In totaal namen 14 van de 20 eigenaars van Smedengilde I deel aan de schriftelijke stemming, elke respondent heeft zijn toestemming gegeven aan vermelde 7 eigenaars om een waterverzachter in de gemene delen te plaatsen. In het RIO zal een clause worden opgenomen met betrekking deze besliste kostenverdeling voor de waterverzachter, aldus beslist de voltallige AV.

9. Lekken en waterinfiltraties ondergrondse, evaluatie, beslissing over eventueel te ondernemen stappen. (I en II, zie ook verslag RVM)

Momenteel is er nog slechts één klein lekje onderaan de inrit dat verder geëvalueerd zal worden, daarnaast is er ter hoogte van de doorgang Korte Vesting een onverklaarbare insijpeling die om de zoveel jaar opduikt, tenslotte is er ook nog af en toe insijpeling ter hoogte van staanplaats 23 komende van de studentenkamers, hiervoor is Genco reeds aangeschreven. De syndicus zal nogmaals contact opnemen met Genco om te vragen de doorvoleidingen volledig dicht te maken alsook alsnog de verklarende mail inzake de recente insijpeling naar de raadsleden te verzenden. Na enig beraad beslist de voltallige AV dat er geen stappen dienen ondernomen te worden.

10. Gebruik toegangsdeur en automatische poort Korte Vesting, herhaalde oproep om de deur indien mogelijk te gebruiken en niet de poort als dat moet, cfr beperken kosten poort. (I en II)

Nogmaals wordt een dringende oproep gedaan om de automatische poort te ontzien en deze enkel te gebruiken als het echt moet. Te voet in of uit de ondergrondse gaan zou altijd via de toegangsdeur in de Korte Vesting moeten gebeuren. Er zijn al meermaals kosten geweest aan de poort, hoe meer die gebruikt wordt, hoe sneller herstellingskosten zich opnieuw zullen voordoen. Aan eigenaars die enkel een staanplaats verhuren wordt met aandrang gevraagd een sleutel van de deur in de Korte Vesting te bezorgen of (indien nodig) die te laten bijmaken.

11. Actuele toestand lopende schadedossiers blokpolissen. (I en II)

Er zijn geen lopende schadedossiers voor blokpolis Vivium met nummer 213001362 van Smedengilde I van de appartementen noch voor blokpolis Vivium met nummer 213001361 van de studentenkamers, evenmin voor de polissen BA VME en rechtsbijstand.

12. Varia : o.a. blokpolis en inhoud garages, elektrische wagens, huurdersaansprakelijkheidsverzekering (en wat als die er niet is), ruimen sneeuw voetpad (door wie).

De blokpolis dekt alles wat onroerend is maar geen roerende zaken (inboedel en voertuigen). Als er dus brand zou uitbreken in de ondergrondse (of massale waterinsijpeling) dan is gebeurlijke schade aan wagens niet gedekt in de blokpolis. Deze schade kan wel in uw autopolis gedekt (als eigen schade daarin gedekt is) zijn of via een private inhoudspolis mits hierin de dekking 'voertuig in rust' onderschreven is.

Er zijn meer en meer elektrische wagens. Die moeten uiteraard opgeladen worden. De infrastructuur van VME's (mede-eigendommen) is daar in de overgrote meerderheid van de gevallen niet op voorzien (geen laadpalen aanwezig). Als iemand een laadpaal of laadpunt wil laten installeren dient daarvoor toestemming gevraagd worden aan de AV. De algemene elektriciteitsaansluiting van het gebouw (en bij uitbreiding zo goed als alle gebouwen) is wel niet voorzien op een onbeperkt aantal snelle laadpalen. Vanaf pakweg een 4-tal laadpalen zou de aansluiting van het gebouw hiervoor moeten verzwaaard worden. Dit zou neerkomen op een substantiële gemeenschappelijke kost waarover de AV moet beslissen. Het weze duidelijk dat de Belgische infrastructuur absoluut nog niet voorzien is op een massale aangroei van elektrische wagens.

Een huurdersaansprakelijkheidsverzekering dekt de aansprakelijkheid van een huurder voor onroerende schade aan het gebouw. Als een huurder een dergelijke verzekering niet zou hebben dan is dat eigenlijk alleen voor de huurder een (groot) risico daar de blokpolis de schade wel zal vergoeden maar deze wel zal verhalen op de huurder.

Het ruimen van sneeuw op het voetpad voor het gebouw is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bewoners, en niet enkel van de bewoners/gebruikers van gelijkvloerse kavels.

Eens beschikbaar zal de syndicus het EPC-attest van de gemene delen aan alle eigenaars bezorgen.

13. Ondertekening notulen.

