

Gewone algemene vergadering van 14 maart 2023 van de VME Residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel (KBO: 0867.606.701):

Stemmingspunten:

● **1: Vaststelling van de aanwezigheden en controle van de volmachten**

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.

De vergadering gaat door in de kantoren van Portas en vangt aan om 14 uur.

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums, te weten:

Aanwezig: 7710/9996 (77,13%) quotiteiten, 7/9 (77,78%) personen

● **2: Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering**

Elke algemene vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Stelt zich kandidaat als voorzit(s)ter van de vergadering: mevrouw Ghislaine Vermeir.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **100,00%**(7710)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (0)

☐ Blanco: (0)

● **3: Benoeming van de secretaris van de vergadering**

Elke algemene vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. De heer Kurt Van Keer stelt zich kandidaat.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **100,00%**(7710)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (0)

☐ Blanco: (0)

● **4: Rekeningen boekjaar 2022 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen**

De lasten van de mede-eigendom tijdens het boekjaar 2022 bedroegen **47.310,01 euro**.

Wegens ontbrekende gegevens aangaande het verbruik van (warm) water bij Jef Reyniers (die nog beschikt over een analoge drinkwatermeter) kon nog geen verdeling van de lasten van de mede-eigendom gebeuren onder de vorm van individuele rekeningen.

Op 24 april 2023 heeft Techem een nieuw plaatsbezoek ingepland om nazicht te doen van de watermeter van Jef Reyniers.

Van zodra mogelijk zullen aan de commissarissen van de rekeningen de vervulde rekeningen boekjaar 2022 worden bezorgd ter controle en ontvangen de eigenaars aansluitend de voorlopige rekeningen boekjaar 2022, die zullen voorgelegd worden aan de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **0,00%**(0)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (7710): DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, LK SYSTEMS

BVBA : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046

☐ Blanco: (0)

● **5: Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2022**

De commissarissen van de rekeningen oefenen toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

Aangezien de volledige rekeningen 2022 nog niet aan de commissarissen van de rekeningen konden worden voorgelegd, zijn zij in de onmogelijkheid hun volledige controle uit te voeren.

Voorgesteld wordt om dit agendapunt te verdagen naar een volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **0,00%**(0)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (7710): DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, LK SYSTEMS BVBA : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046

☐ Blanco: (0)

● **6: Benoeming van een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen**

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen.

Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stellen zich kandidaat als commissarissen van de rekeningen: mevrouw Ghislaine Vermeir en mevrouw Linda Van Der Straeten.

Er wordt voorgesteld aan beide commissarissen een onkostenvergoeding tot beloop van 100,00 EUR toe te kennen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **100,00%**(7710)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (0)

☐ Blanco: (0)

● **7: Kwijting aan de syndicus m.b.t. het werk- en boekjaar 2022**

Gelet op de ontbrekende volledige rekeningen van het boekjaar 2022 wordt voorgesteld deze aangelegenheid te verdagen naar de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

☐ Ja: **0,00%**(0)

☐ Nee: **0,00%**(0)

☐ Onthouding: (7710): DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, LK SYSTEMS BVBA : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046

☐ Blanco: (0)

● **8: Benoeming van de syndicus, duur van diens mandaat en aanstelling mandataris m.h.o. ondertekening van de syndicusovereenkomst**

Portas is bereid verder het syndicusbeheer van de Residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel waar te nemen voor een nieuwe termijn van **één jaar** (en minstens tot de gewone algemene vergadering van **2024**) tegen een maandelijks bezoldiging van **250,00 euro** (op jaarbasis: 3.000,00 euro), aan te passen aan de gezondheidsindex per 1 januari 2023.

Wordt gemandateerd om namens de mede-eigenaars de syndicusovereenkomst te ondertekenen: De voorzit(s)ter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(7710)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

● **9: Benoeming van de gebouwverantwoordelijke en diens takenpakket**

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: mevrouw Linda Van Der Straeten en mevrouw Ghislaine Vermeir.

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, het sneeuwvrij houden van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(7710)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

● **10: Leveranciers - bespreking en evaluatie**

Krachtens art. 3.89, paragraaf 5, 12de lid BW dient de syndicus aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport te bezorgen betreffende de regelmatig verrichte leveringen ten behoeve van de VME:

- brandbeveiliging: Sicli;
 - schoonmaak: in eigen beheer via Ghislaine Vermeir.
 - tuinonderhoud: in eigen beheer;
 - elektriciteit: Elexys;
 - brandverzekering: AXA-Verzekeringen;
 - bankrelatie: BNP Paribas Fortis;
 - onderhoud verwarming: Olivier Stas;
 - stookolie: Hens-Van Meulder;
 - licentie software: Zeron BV.
- Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(7710)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

● **11: Gerechtelijke procedures - status**

Er zijn geen gerechtelijke procedures lopende waarin de VME Residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel partij is, voor zover de syndicus er weet van heeft.

● **12: Vaststelling van het bedrag van het werkkapitaal van het boekjaar 2023 en wijze van opvragen**

Het werkkapitaal voor het **boekjaar 2023** wordt vastgesteld op **28.025,00 euro**.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: maandelijks in twaalf gelijke delen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(6664)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (1046): LK SYSTEMS BVBA : 1046

● **13: Vaststelling van het bedrag van het reservekapitaal van het boekjaar 2023 en wijze van opvragen**

Sinds 1 januari 2019 legt de wetgever de verplichting aan elke VME op om een reservefonds aan te leggen van minstens 5 % van het werkkapitaal.

Er zijn twee opt-outs, met name wanneer eigenaars met minstens 80 % van de aandelen geen reservefonds wensen en wanneer de voorlopige oplevering nog geen 5 jaar geleden is.

Tijdens de algemene vergadering van 9 april 2021 werd beslist om 6.000,00 euro bij de dragen in het reservefonds tijdens het boekjaar 2022.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar **2023** het reservefonds te spijzen met een bedrag van **6.000,00 euro**.

De bijdrage wordt opgevraagd als volgt: **maandelijks**, in twaalf gelijke delen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/5 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(6664)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (1046): LK SYSTEMS BVBA : 1046

● **14: Hoogspanningscabine - status**

Tijdens de algemene vergadering van 9 maart 2020 werd principieel ingestemd met de verkoop van 25m² grond van het perceel van de Residentie Polderstraat 60-62 aan Fluvius tegen een prijs van 200 EUR/m².

Recent ontving de syndicus van het notariskantoor Robberechts & Van Riet, met standplaats te Londerzeel, bericht dat de akte van verkoop in voorbereiding is.

De ontwerpakte kon echter niet tegen de algemene vergadering van heden worden voorgelegd.

Van zodra mogelijk zal een buitengewone algemene vergadering worden samengeroepen om in te stemmen met de ontwerpakte en de syndicus volmacht te geven om tot de ondertekening van de verkoopakte over te gaan.

● **15: Reglement van interne orde - bespreking ontwerp**

Het ontwerp van het reglement van interne orde is in volle voorbereiding en wordt aan de volgende algemene vergadering voorgelegd.

De syndicus rekent hiervoor een eenmalige administratieve kost aan van € 350,00 voor zover er BTW dient te worden aangerekend.

● **16: Energieprestatiecertificaat m.b.t. de gemeenschappelijke delen - status**

Tijdens de algemene vergadering van 9 april 2021 werd Veilig Bouwen aangesteld voor het opstellen van het energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijk delen van de Residentie Polderstraat 60-62.

Op 9-7-2021 heeft de Vlaamse overheid de uitrolkalender voor het afleveren van EPC's voor gemene delen van appartementsgebouwen gewijzigd, in die zin dat voor meergezinswoningen met de woonentiteiten van de Residentie Polderstraat 60-62 het EPC gemene delen pas verplicht beschikbaar dient te zijn vanaf 1 januari 2023.

Portas draagt tijdig zorg voor het laten opstellen van een EPC gemene delen, nu de gevelisolatiewerken zijn uitgevoerd.

● **17: Periodieke keuring van de gemeenschappelijke laagspanningsinstallatie**

Krachtens een Koninklijk Besluit van 8 september 2019 (B.S. 28-10-2019), van toepassing vanaf 1 juni 2020 (in opvolging van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) dient minstens om de 25 jaar de laagspanningsinstallatie van een (meergezins)woning te worden gekeurd door een ODTC (Onafhankelijke Dienst voor Technische Controle).

[Handwritten signature and initials]

Wordt als een huishoudelijke installatie beschouwd:

-hetzij een elektrische installatie, samengesteld uit één of meerdere installatie-eenheden die een wooneenheid of de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voeden;

-hetzij een productiemiddel van elektrische energie en de elektrische installatie die een wooneenheid of de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel bedienen.

Deze verplichting geldt voor privaat elektrische installaties, maar ook voor deze in de gemeenschappelijke delen van een meergezinswoning zoals een appartementsgebouw.

In geval in het gebouw professionele activiteiten worden uitgeoefend dient een dergelijke keuring zelf minstens elke 5 jaar te geschieden.

Portas beschikt als syndicus niet over gegevens wanneer een dergelijke keuring van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen van de Residentie Vondelstraat 3 te Antwerpen is gebeurd, laat staan over een geldig keuringsverslag.

Voorafgaand aan de effectieve keuring dienen een aantal gegevens en documenten ter beschikking te worden gesteld, zoals actuele schema's van de gemeenschappelijke elektrische installatie, het bewijs van de aanwezige aarding van het gebouw, ...

Aan de vergadering van mede-eigenaars wordt voorgesteld om door een erkend elektricien een voorstudie te laten opstellen van de gemeenschappelijke elektrische installatie, met inbegrip van het afleveren van de vereiste documenten met het oog op een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme.

● **18: Zonnepanelen ten privaatieve titel**

Jef Reyniers vroeg om dit agendapunt te agenderen;

De syndicus zal Jef hierover verder informeren.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **0,00%**(0)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (7710): DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, LK SYSTEMS BVBA : 1046, REYNIEERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- ☐ Blanco: (0)

● **19: Herstellen schade trappenhuis nr. 60**

Er wordt nog even gewacht met het herbepresteren van de binnenmuur van de trappenhuis in nr. 60 tot de binnenmuur volledig opgedroogd.

De offertes die beschikbaar zijn worden geactualiseerd tegen de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(7710)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

● **20: Herstellen en vernieuwen elektriciteit in de garage**

Offerte van Buggenhout werd vorig jaar , doch deze liet weten zijn oorspronkelijke offerte met 38% te moeten upgraden.

Portas vraagt aan Van Buggenhout om diens offerte te actualiseren, bij gebreke waaraan nieuwe offertes worden opgevraagd.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(6470)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (1240): VAN KEER Kurt : 1240

● **21: Aanpassen van de onkostenbijdrage schoonmaak binnen en buiten het gebouw**

Ghislaine vraagt om een aanpassing van haar maandelijkse onkostenvergoeding voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke inkom- en trappenhallen van 50 naar 60 euro per maand.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **100,00%**(7710)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

● **22: Glasvezelnetwerk Proximus-bespreking**

Er wordt best gewacht op de studie van Fiberklaar met betrekking tot de residentie Polderstraat 60-62 te Londerzeel.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: **0,00%**(0)
- ☐ Nee: **0,00%**(0)
- ☐ Onthouding: (6470): DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, LK SYSTEMS BVBA : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- ☐ Blanco: (1240): VAN KEER Kurt : 1240

● **23: Varia**

Aan alle eigenaars wordt de offerte van Larob m.b.t. een brievenbussengeheel bezorgd m.h.o. het nemen van een beslissing.

● **24: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan**

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening. De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details:

- **Aanwezig:** DE BOECK-VAN DER STRAETEN (1046), DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia (1046), LK SYSTEMS BVBA (1046), REYNIERS Joseph (1240), Thomas Martine (1046), VAN KEER Kurt (1240), VAN PRAET-VERMEIR (1046)
- **Afwezig:** BERGHMANS Hedwige (1240), DARDENNE Christophe (1046)