

Buitengewone algemene vergadering

Gebouw: Polderstraat (0833.438.054)

Tijdstip: 28/07/2023 0:00:00

Aanwezig: 6470/9996 (64,73%) quotiteiten, 6/9 (66,67%) personen

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 algemene vergadering gaat door in de kantoren van syndicus BV Portas aan de Nieuwstraat 8 te Willebroek en vangt aan om 14 uur.

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums.

- **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: de heer Kurt Van Keer.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6276)
- 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. Indien niemand zich kandidaat stelt, is BV Portas bereid het mandaat van secretaris waar te nemen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6276)
- 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 VME voor het afgelopen boekjaar 2022 bedroegen **€ 54.670,01**.

Opgemerkt dient te worden dat gevelrenovatiewerken werden uitgevoerd (deels tot beloop van € 8.000,00 gefinancierd vanuit het reservefonds). De premie voor de dakrenovatiewerken (€ 1.360,00) werd als éénmalige opbrengst geregistreerd.

Aan de commissarissen der rekeningen werden alle boekhoudkundige stukken overhandigd met het oog op hun controle.

De commissarissen van de rekeningen brengen verslag uit omtrent hun controle van de rekeningen dewelke hij goedkeurt.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven boekjaar 2022 en de balans per 31-12-2022

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2022.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6276)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- 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. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissarissen van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2022.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6276)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Portas verzoekt om kwijting voor haar administratief, technisch, boekhoudkundig en financieel beheer tijdens het werk- en boekjaar 2022. De vergadering wordt gevraagd zich uit te spreken over de kwijting aan de syndicus voor diens beheer tijdens het werk- en boekjaar 2022.

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

- Ja: **83,33%**(5230)
- Nee: **16,67%**(1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: Hoogspanningscabine - status**

Tijdens de algemene vergadering van 9 maart 2020 werd het voorstel van Fluvius aanvaard om de bestaande in pandse hoogspanningscabine te supprimeren en te vervangen door een bovengrondse hoogspanningscabine, waarvoor een deel van het perceel van de Residentie Polderstraat 60-62 wordt afgestaan aan Fluvius.

Enkele maanden geleden ontving de syndicus bericht van het notariskantoor Robberechts en Van Riet dat de verkoopakte wordt voorbereid en werden documenten ook van de eigenaars (aankoopakte appartementen, trouwboekjes, huwelijkscontracten of samenlevingscontracten, identiteitskaarten) opgevraagd.

Portas deed onmiddellijk het nodige om bij de eigenaars kopie van voormelde documenten op te vragen en zal deze na ontvangst overmaken aan de instrumenterende notarissen.

Bij de eigenaars wordt -voor zoveel als nodig- aangedrongen om de opgevraagde documenten zo spoedig als mogelijk over te maken aan de syndicus zodat de verkoopprocedure kan worden bespoedigd en de verkoopakte ondertekend.

De ontwerpakte van verkoop zal van zodra beschikbaar aan een buitengewone algemene vergadering worden voorgelegd ter goedkeuring.

- **8: Reglement van interne orde - bespreking ontwerp**

Om te vodoen aan de wet van 18 juni 2018 werd aan de eigenaars het ontwerp van reglement van interne orde in voorlezing bezorgd.

Er werden geen opmerkingen ontvangen.

De eigenaars wordt op het hart gedrukt het reglement van interne orde in voorkomend geval aan hun huurders te bezorgen en dit reglement integraal deel te laten uitmaken van de huurrelatie.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (6276): DARDENNE Christophe : 1046, DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046 (985,1), LK SYSTEMS BVBA : 1046 (985,1), VAN KEER Kurt : 1240 (1167,8), VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Blanco: (0)




- **9: Periodieke keuring van de gemeenschappelijke laagspanningsinstallatie - status**

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 ODTG (Onafhankelijke Dienst voor Technische Controle).

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 privatieve 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, ...

Er wordt best gewacht op de uitvoering van de noodzakelijke renovatiewerken van de elektriciteit in de ondergrondse garage, alvorens door een elektricien een voorstudie van de gemeenschappelijke elektriciteitsinstallatie in het algemeen te laten uitvoeren. de eigenaars worden hiervan op de hoogte gehouden.

- **10: Herstellen en vernieuwen elektriciteit in de garage**

Tijdens de algemene vergadering van 10 maart 2022 werd beslist om de offerte van elektricien Niels Van Buggenhout dd. 11-2-2022 te aanvaarden om de elektriciteitsinstallatie in de ondergrondse garage grondig te renoveren (kostprijs: 4.700,00 EUR, excl. BTW).

Aansluitend op de algemene vergadering van 10 maart 2022 deelde de syndicus de goedkeuring van diens offerte mede aan elektricien Van Buggenhout, die ons mededeelde dat zijn goedgekeurde offerte dd. 11-2-2022 niet meer geldig was (geldigheid beperkt tot 14 dagen) en dat de offerte inmiddels diende verhoogd te worden met 38%!!

Sinds midden 2022 nam Portas regelmatig contact op met elektricien Niels Van Buggenhout om een aangepaste offerte op papier te bekomen doch tevergeefs.

Tijdens de algemene vergadering van 14 maart 2023 werd afgesproken dat indien geen aangepaste offerte van elektricien Niels Van Buggenhout zou worden ontvangen, een nieuwe offerte zou worden opgevraagd.

Van elektricien Jef Van Damme ontving de syndicus een gedetailleerde offerte tot beloop van € 7.322,69 (incl. BTW).

Ter vergelijking indien we de offerte van Niels Van Buggenhout verhogen met 38% bekomen we een bedrag van € 6.875,16 (incl. 6% BTW). Mogelijk zal de offerte van elektriciens Van Buggenhout nog hoger uitvallen, vermits het laatste bericht dat de syndicus heeft ontvangen van de zomer van 2022 dateert, spijs alle latere herinneringen.

Eerder werd al beslist om de financiering van de renovatie van de elektriciteit in de garage te financieren via het reservefonds.

Voorgesteld wordt de offerte van elektriciens Jef Van Damme goed te keuren, zodat de renovatiewerkzaamheden op korte termijn kunnen starten.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (6276): DARDENNE Christophe : 1046, DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046 (985,1), LK SYSTEMS BVBA : 1046 (985,1), VAN KEER Kurt : 1240 (1167,8), VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Blanco: (0)

• **11: Fiber - uitrollen glasvezelnetwerk - bespreking**

De syndicus werd benaderd door een bedrijf dat in opdracht van Proximus De Residentie Polderstraat 60-62 zou wensen aan te sluiten op het glasvezelnetwerk dat in gans Vlaanderen zal worden uitgerold.

Voor appartementsgebouwen wordt een technisch dossier opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe concreet elke appartement kan worden aangesloten.

Voor de residentie Polderstraat 60-62 werd tot nog toe enkel een technisch dossier het dossier ontvangen voor nr. 60, nog niet voor nr. 62.

Dit technisch dossier wordt ter vergadering besproken.

De eigenaars dienen zich enkel uit te spreken over de aansluiting van het gebouw op het Proximus-glasvezelnetwerk. Elke eigenaar/bewoner beslist verder autonoom of het glasvezelnetwerk ook tot in zijn/haar appartement wordt gelegd.

Voorgesteld wordt om Proximus toe te laten haar glasvezelnetwerk in het gebouw binnen te brengen.

Het glasvezelnetwerk zal via de gemeenschappelijke delen worden uitgerold in het gebouw, met name in het voorste gedeelte via de trappenhal en in het achterste gedeelte via de kelder en verder op de achtergevel.

De eigenaars dienen zich uit te spreken over de goedkeuring van het uitrollen van het glasvezelnetwerk in het gebouw.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:



- Ja: **100.00%**(6276)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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



3715
Io. Poens, Syndicus



Dr. Kurt Van Keer