

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Groene Hollebeek

Hollebeekstraat 151 - 169, 2660 Hoboken (Antwerpen)

BE 0673.665.295

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 14 OKTOBER 2024 OM 19:00
De vergadering vond plaats in cultuurcafé Moretus, Berkenrodelei 36 te 2660 Hoboken (Antwerpen).

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
App. 0.06, P06/berging 04		321
App. 0.09, P09/berging 07		351
App. 1.04, B17, Berging 33, Berging 34		329
Berging 31, App. 2.07, P29		300
Berging 32		7
P02, Berging 26, Berging 25, App. 2.04		327
P21/Berging 17, App. 0.02		396
P22, Berging 18, App. 0.03		335
P26/Berging 38, App. 2.10		327
P27/Berging 39, App. 2.09		329
Totaal aanwezig		3022

<u>Vertegenwoordigd</u>		
App. 1.03, P16/berging 14		257
App. 1.12, B32		438
App. 2.02, B18, Berging 21, Berging 22		315
App. 2.05, P25/Berging 37		314
Berging 30, App. 1.02, Berging 29, P01		304
P05/berging 03, App. 2.06		215
P12/berging 10, App. 1.08		309
P24/Berging 36, App. 1.05		302
Totaal vertegenwoordigd		2454

Totaal der stemmen die beslissen	5476
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheden

De uitnodigingen werden rechtsgeldig verzonden.

De aanwezigheidslijst wordt ingevuld. Er wordt vastgesteld dat 19 van de 29 eigenaars aanwezig of wettelijk vertegenwoordigd zijn, samen vertegenwoordigen zij 5.760 van de 10.000 aandelen.

Er wordt aan beide quorumvoorwaarden voldaan om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. Alle beslissingen zijn tegenstelbaar aan elke huidige en toekomstige eigenaar.

2 Aanstellen bureau vergadering

De heer # wordt unaniem aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

zal in zijn hoedanigheid van syndicus optreden als secretaris en het verslag opmaken.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Goedkeuren boekhouding 01/07/2023 - 30/06/2024

De syndicus overloopt de boekhouding over de periode 01/07/2023 - 30/06/2024 en licht deze toe.

De algemene vergadering krijgt de mogelijkheid om vragen te stellen.

De algemene vergadering keurt vervolgens de boekhouding over de periode 01/07/2023 - 30/06/2024 unaniem goed.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Kwijting mandaten**4,01 Kwijting syndicus**

Er wordt unaniem kwijting verleend aan de syndicus.

Stemden 'voor' met 5.431 / 5.431 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.431 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 329 / 5.760;

(P27/Berging 39 - quot . 29, App. 2.09 - quot . 300,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,02 Kwijting voorzitter en commissaris van de rekeningen

Er wordt unaniem kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom, bestaande uit de voorzitter van de VME en de commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 (Her)bevestigen voorzitter en commissaris van de rekeningen

De heer De Smet wordt unaniem herbevestigd als voorzitter van de VME.

Mevrouw Van den Eede wordt unaniem herbevestigd als commissaris van de rekeningen.

Samen vormen zij de raad van mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Bepalen budget en provisies 2024 - 2025

De syndicus heeft een budget opgesteld voor boekjaar 2024 - 2025, de kosten worden geraamd op € 37.950. Het budget houdt enkel rekening met de normale wederkerende kosten en niet met eventuele bijkomende kosten of investeringen.

De provisies bedragen momenteel € 3.200 / maand of € 38.400 / jaar en dekken het vooropgestelde budget. De provisies kunnen behouden blijven.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het budget en met het behoud van de provisies.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Bepalen bijdrage reservefonds

De wet op de mede-eigendom verplicht VME's om minstens 5% van de normale wederkerende kosten (+/- € 2.000) jaarlijks

te sparen in het reservefonds. De wet voorziet bij wijze van uitzondering nog dat de algemene vergadering met een meerderheid van minstens 80% kan beslissen om geen bijdrage voor het reservefonds op te vragen.

Het reservefonds bedraagt op heden € 2.000,39.

De algemene vergadering beslist om de minimale bijdrage van € 2.000 voor het reservefonds op te vragen.

De syndicus zal alle eigenaars een aparte opvraging bezorgen voor de betaling van het correcte bedrag volgens het aantal aandelen in de 10.000 op de spaarrekening van de VME.

Stemden 'voor' met 1.784 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 3.976 / 5.760 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 30,97% van de stemmen (met 20% meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Evaluatie leveranciers en onderhoud

De syndicus overloopt de leveranciers. De algemene vergadering krijgt de mogelijkheid om opmerkingen te formuleren.

- Elektriciteit: Engie Electrabel (raamakkoord)

- Water: Water-Link

- Lift: Lift-It (onderhoud) en Konhef (keuring)

- Onderhoud: VHV Cleaning (gebouw) en Procobel (garage)

De algemene vergadering bespreekt de frequentie van de poetsbeurten van het gebouw en van de garage. Momenteel wordt het gebouw tweewekelijks geïmagineerd en wordt de garage halfjaarlijks geïmagineerd.

De algemene vergadering vraagt om de doorgang van de straat naar de fietsenberging maandelijks te laten poetsen en om de garage jaarlijks te laten poetsen (na de winter).

- Onderhoud groendak: IBIC

Het onderhoud van de groendaken werd dit jaar nog niet uitgevoerd. IBIC heeft laten weten dat dit op 8 november ingepland wordt.

- Ruimen: Jansegers White

- Verzekering: AG Insurance (brand) en DAS (rechtsbijstand)

- Bank: KBC

De algemene vergadering heeft verder geen opmerkingen over de leveranciers.

De algemene vergadering bespreekt het (tuin)onderhoud van de doorgangen naar de fietsenberging.

De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht om dit uit te besteden aan één van de bewoners. Hier zal een onkostenvergoeding tegenover staan van maximaal € 500 / jaar.

De algemene vergadering meldt dat er fietsen gestald worden in de doorgang van de straat naar de fietsenberging en in de inkomhallen. Fietsen dienen gestald te worden in de fietsenberging.

De syndicus zal meldingsbriefjes aan de raad van mede-eigendom bezorgen die op de fietsen in overtreding geplaatst kunnen worden.

In de fietsenberging staan wellicht verschillende achtergelaten/versleten fietsen. De syndicus zal een fietsenactie organiseren. Er zullen rode labels aan de fietsen aangebracht worden met de waarschuwing dat de fietsen waarvan het label niet verwijderd wordt weggehaald zullen worden.

De labels zullen enkele maanden blijven hangen zodat er geen fietsen weggehaald worden van bewoners die voor een langere periode afwezig zijn.

Voor de inkom van huisnummer 169 staat ook regelmatig een motorvoertuig geparkeerd waardoor de doorgang gehinderd wordt. Dit voertuig zou toebehoren aan de bewoner van appartement 0.08. De syndicus zal dit opnemen met de eigenaar/bewoner.

De klink van de inkomdeur in huisnummer 169 hangt los.

De algemene vergadering verzoekt om tegen de volgende algemene vergadering van 2025 een offerte op te vragen voor de plaatsing van een gemeenschappelijke laadinfrastructuur voor elektrische wagens.

9 Verlenen toelating voor plaatsing privatieve airco (buitenunit) op terras en bepalen voorwaarden

De aanvrager van dit agendapunt heeft laten weten niet langer geïnteresseerd te zijn in de plaatsing van een privatieve airco. Een stemming over dit agendapunt is bijgevolg niet meer aan de orde.

De plaatsing van een privatieve airco heeft een impact op het uitzicht van het gebouw en er wordt gebruik gemaakt van de gemeenschappelijke buitengevel (doorboring/bevestiging). Indien eigenaars in de toekomst alsnog een airco wensen te plaatsen dient dit eerst ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de algemene vergadering.

10 Verlenen toelating voor plaatsing privatieve zonnetent op gevel/terras en bepalen voorwaarden

De eigenaar van appartement 2.07 is geïnteresseerd in de plaatsing van een privatieve zonnetent (horizontale/schuine elektrische luifel) bevestigd op de gevel. De algemene vergadering verleent unaniem toelating voor de plaatsing van privatieve zonnetenten op de gevel, zowel aan de voor- als de achtergevel. De toelating blijft beperkt tot de appartementen op de 2de verdieping. De voorwaarden waaraan de zonnetenten dienen te voldoen zijn:

- De omkasting en het doek dienen in dezelfde RAL-kleur als de ramen te zijn (RAL 7022).
- De omkasting dient afgerond te zijn.

De eigenaars die een zonnetent geplaatst hebben/willen plaatsen zullen de technische gegevens met elkaar uitwisselen.

Stemden 'voor' met 5.760 / 5.760 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.760 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.760;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Evalueren uitgevoerde interventies Het Landgoed Development

Na de laatste algemene vergadering van 13/11/2023 heeft de syndicus Het Landgoed in gebreke gesteld voor de aanhoudende waterinfiltraties in de ondergrondse garage. Het Landgoed liet weten de firma Aldiva gecontacteerd te hebben voor de aanpak van deze waterinfiltraties. De firma Aldiva heeft de werken uitgevoerd in maart 2024.

In juni 2024 werd ook een nieuwe waterinfiltratie via een vroeger injectiepunt in berging 11 aangepakt.

Het Landgoed heeft in maart 2024 ook gezorgd voor de herstelling van een lek via het dak in appartement 2.07.

De waterinfiltraties dienen verder opgevolgd te worden. De 10-jarige aansprakelijkheid loopt nog tot 09/08/2027.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u40.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in I²P bv.

Handtekening van de voorzitter:



**Voor de syndicus en de secretaris:
Administratie**



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

