De Vereniging van Mede-eigenaars

VME VAN EYCKLEI 21 - BEXSTRAAT 2

VAN EYCKLEI 21 - BEXSTRAAT 2, 2018 Antwerpen

0850.410.777

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 10 JUNI 2024 OM 18:00

De vergadering vond plaats in IN HET GEBOUW ZELF (notariskantoor Verbert), VAN EYCKLEI 21 te 2018 Antwerpen.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1B		450
1C		360
2AB		900
2C		360
3A, P6		485
8AB, P5		935
P12, P11, 7AB		950
Totaal aanwezig		4440

Vertegenwoordigd

1A	450
3B	450
3C	360
4C, 5B, 4AB, P2, P3, P7, P9, P4, 9AB	2325
6A, P10	475
P1, 5A	485
Totaal vertegenwoordi	4545

Totaal der stemmen die beslissen	**8985**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

10 AANSTELLING SECRETARIS ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als secretaris : de syndicus.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

20 AANSTELLING VOORZITTER ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als voorzitter: Mevr. Gulikers.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

21 VERLENGING/AANSTELLING MANDAAT SYNDICUS:

De AV stelt IMMO MVP bv (0418.881.1347) aan als syndicus voor 1 jaar. Tot aan de volgende algemene vergadering. Het mandaat begint vanaf 01/05/2024.

Hiervoor heeft Fidimco als syndiucs gehandeld. In de tussentijd hebben ze bijna alle documenten overgemaakt.

De voorzitter zal het contract ondertekenen.

624 euro ereloon voor heel het gebouw.
24 euro per maand voor het IT systeem.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

30 AANSTELLING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: dhr. Riff

De AV stelt aan als lid van raad van mede-eigendom: Dhr Riff.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

40 AANSTELLING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: mevr. Klagsbald

De AV stelt aan als lid van raad van mede-eigendom: Mevr. Klagsblad.

Stemden 'voor' met 8.085 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 900 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 89,98% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

50 AANSTELLING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: mevr. Gulikers

De AV stelt aan als lid van raad van mede-eigendom: Mevr. Gulikers.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

55 BESLISSING MANDAAT RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: (tekenen van contracten, bedrag van mededinging, in samenspraak met syndicus)

De AV geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom.

- Het tekenen van onderhoudcontracten / wisselen van onderhoudsbedrijven.
- Het bedrag van mededinging wordt op 5.000,00 euro bepaald.
- Alle werken gebeuren in samenspraak met de syndicus.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

60 AANSTELLING REKENCOMMISSARIS:

De AV stelt aan als rekencommissaris: !

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

70 AFREKENING + BALANS VORIG BOEKJAAR:

De syndicus IMMO MVP kan zich niet uitsrpeken over vorig boekjaar. Op 2 punten na ziet de boekhouding er correct uit. Er zijn geen onregimatigheden. De wachtrekening moet nog verder worden onderzocht.

80 KWIJTING SYNDICUS VORIG BOEKJAAR:

De huidige afrekening werd besproken en kwijting werd gegeven aan de vorge syndicus Fidimco.

Stemden 'voor' met 8.050 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 935 / 8.985 stemmen;
GABEL-PILLER (8AB - quot . 900, P5 - quot . 35,)
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 89,59% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

90 KWIJTING REKENCOMMISSARIS VORIG BOEKJAAR:

De huidige afrekening werd besproken en kwijting werd gegeven aan de rekencommissaris.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

100 GOEDKEURING VOORSCHOTTEN/BUDGET/PROVISIES VOLGEND JAAR:

De VME heeft een waarborgfonds van 32.247,25 euro. Door de grote achterstallen en gerechterlijke procedure is het grootste deel hiervan opgebruikt. Tot de achterstallen zijn geïnd zal het waarborgfonds moeten verhoogd worden.

De AV keurt de verhoging van het waarborgfonds met 20.000,00 euro goed. Verdeeld volgens basisakte.

Stemden 'voor' met 8.050 / 8.050 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.050 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 935 / 8.985:

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

110 GOEDKEURING AANMAKEN/AANVULLEN RESERVEFONDS: (min 5% van gewone lasten van het voorbije boekjaar)

Momenteel bedraagt het reservefonds voor het ganse gebouw:€ 20.000,00.

De nieuwe wet van mede-eigendom die ingaat op 01/01/2019 verplicht een oprichting van een reservefonds.

Elke eigenaar moet in het reservefonds jaarlijks 5 procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande jaar storten.

Omdat er tijdens de eerste jaren van een nieuwbouw doorgaans geen kosten zijn en veel eigenaars kort na de aankoop maar beperkte financiële ruimte hebben, begint die verplichting pas vanaf vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
Toch is een opt-out mogelijk: Als vier/vijfde van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, dan hoeft het niet.

> De AV wenst voorlopig het reservefonds niet verder aan te leggen.

Stemden 'voor' met 0 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 8.985 / 8.985 stemmen;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

120 BESLISSING BEDRAG RESERVEFONDS:

Dit punt komt te vervallen.

Stemden 'voor' met 0 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 8.985 / 8.985 stemmen;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

130 NIEUWE WETGEVING: noodzaak tot opmaak van een reglement van interne orde; beslissing inzake aanpak; kostprijs...

De syndicus zal het nodige doen om de statuten notarieel te coördineren. Er zijn extra kelders gecreëerd die niet mee in de basisakte zijn opgenomen. Deze hebben privatieve genotsrechten gekregen van de VME. Deze werdt eerder tijdens een algemene vergadering belsist.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

140 AANPASSEN - KEURING ELEKTRICITEIT GEMEENSCHAP:

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

De syndicus zal een elektricien aanstellen om het nodige te doen en deze te laten keuren. Richtprijs 1.500 euro per inkom.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

150 OPMAAK ASBEST INVENTARIS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Een opmaak van een asbest attest gemeenschappelijke delen is verplicht voor gebouwen opgericht voor 2001 en dit tegen 2025. Om niet in de problemen te komen met de termijn zal dit reeds mogen opgemaakt worden. Kostprijs ongeveer € +-450,00 (excl. btw) + 3 staalnames inbegrepen.
De syndicus zal hiervoor zorgen. Op elk verdiep moeten er staalnames genomen worden.

De syndicus zal Asbest Today aanstellen om een asbestinventaris aan te stellen.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

160 GDPR INZAKE VME:

De GDPR werdt getekend door de voorzitter.

Kostprijs 300,00 euro.

165 BEKRACHTIGING GENOMEN BESLISSING AANSTELLING NIEUWE CONCIÊRGE NA PLOTS VERTREK VORIGE CONCIÊRGE:

De AV bekrachtigd dat de nieuwe conciërge geldig is aangenomen. Dit na plost vertrek van de oude conciërge. De vorige syndicus heeft na overleggen met de raad van mede-eigendom (eigenaars van Van Eycklei 21) de vervangende conciërge aangenomen.

Deze beslissing heeft betrekking op inkom Van Eyckle 21.

De syndicus zal het contract van de conciërge nakijken tegen volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 6.055 / 7.905 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.850 / 7.905 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 76,60% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

170 VERNIEUWEN RAMEN CONCIÊRGE:

De algemene vergadring heeft beslist om de ramen te vervangen.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

180 AANDUIDEN LEVERANCIER VOOR VERNIEUWEN RAMEN CONCIÊRGEWONING:

De uiteindelijke uitvoerder en offerte zullen worden goedgekeurd op de volgende algemene vergadering. De uiteindelijke offerte zal op de volgende vergadering worden goedgekeurd. U kan een offerte doorsturen naar de syndicus tot eind september, deze zal op de volgende vergadering worden voorgelegd.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

181 BESPREKING LEKKAGES AAN TERRASSEN:

De syndicus zal een expert aanstellen om de problemen op het terras van Dhr. Bibelman in kaart te brengen. Hij zal de Werken van Kaufman - Klagsbald nakijken of deze volgens de regels van de kunst zijn gedaan.

De syndicus zal offertes opvragen om de terrassen langs de achterkant te herstellen.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

182 BESPREKING STAAT VAN VOORGEVEL:

De voorgevel heeft poreuze plekken waardoor er minimale infiltratie is. De syndicus zal offertes opvragen om een hydrofuge aan te brengen.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

190 BESPREKING GERECHTERLIJKE PROCEDURE:

De syndicus wacht de procedure en uitspraak af van de rechtbank en zal met de huidige advocaat hierover overleggen. Momenteel zijn er drie procedures tegen Bibelman - Weisbart wegens achterstallen.

De advocaat is gemandateerd door de algemene vergadering om de nodige procedures op te starten en uit te voeren tot tegen bericht van de syndicus.

Stemden 'voor' met 8.085 / 8.085 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.085 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 900 / 8.985;

BIBELMAN-WEISBART (2AB - quot . 900,)
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

200 ALLERLEI:

De syndicus zal met een loodgieter langskomen om na te kijken of er individuele water meters kunnen geplaatst worden.

Gemeenschappelijke verluchting op het dak na te zien.

Stemden 'voor' met 8.985 / 8.985 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.985 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.985;

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

210 ONDERTEKENEN VAN HET VERSLAG DOOR VOORZITTER EN SECRETARIS EN ALLE NOG AANWEZIGE EIGENAARS:

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u30.

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 IMMO-MVP b.v..

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handt