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 WOENSDAG 3 SEPTEMBER 2025 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
1A		450
1B		450
1C		360
2AB		900
2C		360
3A, P6		485
3C		360
4C, 5B, 4AB, P2, P3, P7, P9, P4, 9AB		2.325
6A, P10		475
8AB, P5		935
GLV		540
P12, P11, 7AB		950
P8, 6B		475
Totaal aanwezig		9065

Vertegenwoordigd

3B	450
Totaal vertegenwoordigd	450

Totaal der stemmen die beslissen	**9515**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 AANSTELLING SECRETARIS ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als secretaris : de syndicus.

Stemden 'voor' met 9.155 / 9.155 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.155 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.155;

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

2 AANSTELLING VOORZITTER ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als voorzitter: Mevr. Gullikers

Stemden 'voor' met 9.155 / 9.155 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.155 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.155;

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

3 AANSTELLING LEDEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM:

De algemene vergadering stelt de volgende leden aan als lid van de raad van mede-eigendom:

-
-
-
-

Stemden 'voor' met 9.155 / 9.155 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.155 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.155;

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

4 AANSTELLING REKENCOMMISSARIS:

De AV stelt aan als rekencommissarissen:

Stemden 'voor' met 9.155 / 9.155 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.155 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.155;

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

5 VERLENGING MANDAAT SYNDICUS:

De AV verlengt het mandaat van IMMO MVP als syndicus voor 3 jaar.

De voorzitter zal het contract tekenen.

- 660 euro ereloon per maand voor heel het gebouw.
- It systeem volgens kosten van leverancier.
- De syndicus wijst erop dat er vanaf de eerste aangetekende rappel 35 euro kosten worden aangerekend.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: LANDAU-SHIFF

Verdeelsleutel: Basisakte

6 GDPR INZAKE VME:

De GDPR zal worden ondertekend door de voorzitter. De kosten hiervan zullen mee in de volgende kwartaalafrekening worden opgenomen.

Kostprijs: 400 euro.

7 AFREKENING + BALANS VORIG BOEKJAAR:

De afrekening en balans werden besproken. Er waren geen onregelmatigheden. De rechtzaak met tegenpartij een eigenaar wordt bepsroken in punt 12.

8 KWIJTING REKENCOMMISSARIS:

De huidige afrekening werd besproken. De AV geeft kwijting aan de rekencommissaris.

De rekencommissaris benadrukt nog eens dat het belangrijk is dat iedereen zijn afrekening op tijd betaald om grote schulden te vermijden.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 KWIJTING SYNDICUS VORIG BOEKJAAR:

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

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10 GOEDKEURING VOORSCHOTTEN/BUDGET/PROVISIES VOLGEND JAAR:

Het waarborgfonds bedraagt 52 247.25 euro. Dit is nog voldoende. De syndicus stelt voor om deze te behouden.

De AV keurt het waarborgfonds goed van 52 247.25 euro.

Alle werken die door de algemene vergadering beslist zijn, zullen apart worden gefinancierd en opgevraagd.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

11 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 het reservefonds verder aan te leggen met 10.000 euro per jaar verdeelt volgens basisakte. De wordt verdeelt over de 4 kwartalen.

Stemden 'voor' met 8.220 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.295 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

Beslissing goedgekeurd met 86,39% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

12 BESPREKING AFHANDELING RECHTZAAK:

De rechtzaak is uiteindelijk via een minnelijke schikking geregeld. Het gebouw heeft minimale kosten hierdoor moeten betalen. Zo goed als de volledige procedurekosten en advocaatkosten zijn door deze schikking gedekt door de tegenpartij.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

13 BASISAKTE EN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE (RIO):

De volgende punten zullen mee opgenomen worden in het reglement van interne orde.

- De conciërge is geen persoonlijke dienstkracht. Deze staat enkel in om de gemeenschappelijke delen te onderhouden en zich hierover te ontfermen. Zij staat niet in voor privé doeleinden.

- Alle daken moeten proper blijven. Er mag geen afval op het dak worden gegooid. Alle kosten die hiervoor moeten gemaakt worden, zullen privatief worden verhaald.

- Geen fietsen, steps, buggy's,... in inkomhal om schade te vermijden, bezoekers laten hun fietsen steeds buiten ! Anders zullen ze buitengezet worden zonder verwittiging.

- Brievenbus dient niet als vuilbak en moet steeds gesloten zijn opdat niets eruit valt in de inkomhal.

- Naamplaatjes moeten uniform zijn, geen stickers. Als dit niet binnen de maand wordt uitgevoerd, zal de syndicus hiervoor zorgen en de kosten doorrekenen.

- Traphal is geen speeltuin voor luidruchtige/huilende kleine kinderen. Appartementsdeuren moeten steeds gesloten worden om rust in gebouw te behouden.

- Nachtrust in o.a. traphal respecteren tussen 22:00 en 7:00 ook tijdens zomermaanden.

- Het is verboden voor de bexstraat 2a om hun dampkap in de keuken aan te sluiten op de schacht. Het ventillatiesysteem is hier verwijderd. Alle dampkappen dienen direct door de gevel afgevoerd te worden. Bij overtreding zal er een procedure worden opgestrart, alle kosten hiervan zullen worden verhaald op de veroorzaker.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

14 AFVAL OP DAK VAN CONCIÊRGE:

De laatste tijd wordt er veel afval op het dak van de conciërge gegooid. Ook al gebeurt dit door kinderen is het de verantwoordelijkheid van de ouders om dit niet mogelijk te maken. Het dak zal telkens worden opgekuisd. De kosten hiervan zijn privatief.

Stemden 'voor' met 9.155 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 360 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

Beslissing goedgekeurd met 96,22% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

15 INFORMATIE NAAMPLAATJES + BELLENBORD:

Alle naamplaatjes dienen uniform te zijn. U dient binnen de maand na verhuis uw namen door te geven zodat de syndicus hiervoor kan zorgen. De kosten hiervoor zijn privatief.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

16 TOELICHTING TAKEN CONCIËRGE:

Taken van de conciërge:

- Het gebouw in goede orde onderhouden
- ondersteuning verlenen aan de leveranciers
- mankementen tijdig doorgeven
- problemen tijdig doorgeven aan de syndicus

De conciërge staat enkel in voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw en niet voor privé-doeleinden.

17 VERVANGEN RAMEN CONCIËRGE:

De AV keurt de offerte 1809 van Glazer goed voor een bedrag van 9593 euro inclusief btw.

De syndicus zal het kapitaal hiervoor opvragen in kwartaal 3.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

18 PLAATSEN NIEUWE AFSLUITKRANEN + WATERVERZACHTER:

De syndicus zal een loodgieter aanstellen om alle afisuitkranen volledig te laten vervangen in regie of offerte.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

19 BESLISSING WERKEN ACHTERGEVEL + BETONROT TERRASSEN:

De AV heeft gekozen om de terrasen grondig te renoveren tot de beton en nieuwe ballustrades. De gevel wordt enkel hersteld waar nodig en met een hydrofuge behandelt. De syndicus zal 2 a 3 offertes opvragen en een bijzonder algemene vergadering organiseren.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

20 BESLISSING AANNEMER VERDER FINALISEREN OFFERTE:

Dit punt wordt uitgesteld.

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

Hebben zich 'onthouden' met 9.515 / 9.515;

t .
.
5,

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

21 BESPREKING VOORGEVEL:

De syndicus wil de mensen erop attent maken dat de voorgevel ook niet in goede staat is en deze binnen enkele jaren ook dient gerenoveerd te worden.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

22 PROBLEMATIEK AFZUIGSYSTEEM:

De dampkap aan de kant van Van Eycklei 21 dient een passieve dampkap te zijn.
Het systeem is onderhouden, de syndicus zal deze jaarlijks laten onderhouden.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

23 ALLERLEI:

De binnenkant van de lift moet beter gekuisd worden. De syndicus zal met Delift afspreken om de lift stop te zetten per verdieping en tussenverdieping om deze grondig te kuisen.

Stemden 'voor' met 9.515 / 9.515 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 9.515 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 9.515;

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

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

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:
Stefan Tadic

Handtel