De Vereniging van Mede-eigenaars

VME VAN EYCKLEI 21 - BEXSTRAAT 2

VAN EYCKLEI 21 - BEXSTRAAT 2, 2018 Antwerpen

BE 0850.410.777

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 24 JUNI 2026 OM 18:00

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

Aanwezig	Quotiteiten
	450
	360
	360
	485
	360
	935
	540
	475
	3965

Vertegenwoordigd	
1A	450
3B	450
4C, 5B, 4AB, P2, P3, P7, P9, P4, 9AB	2325
P1, 5A	485
P12, P11, 7AB	950
Totaal vertegenwoordigd	4660

Totaal der stemmen die beslissen	**8625**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 AANSTELLING SECRETARIS ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als secretaris : de syndicus.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

4 AANSTELLING REKENCOMMISSARIS:

De AV stelt aan als rekencommissarissen: D

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

5 AFREKENING + BALANS VORIG BOEKJAAR:

De afrekening en balans werden besproken. Er waren geen onregelmatigheden.

6 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 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

7 KWIJTING SYNDICUS VORIG BOEKJAAR:

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

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

8 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 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

9 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 niet verder aan te leggen.

Stemden 'voor' met 0 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 8.625 / 8.625 stemmen;

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

10 BESLISSING DAKRENOVATIE VAN EYCKLEI 21(bestaande dak laat water door)

Door een lek op het dakappartement zijn we tot de constatie gekomen dat heel het dak volledig doorweekt is. De bestaande isolatie van 6cm is volledig doorweekt. Het oude dak moet er volledig afghaald worden en terug opnieuw geplaatst worden.

De AV beslsit om de werken uit te voeren. De tegels op het dakterras zijn privatief. De syndicus zal dit verder bespreken met de eigenaar bespreken, hoe het dak zal worden afgewerkt om beloopbaar te maken.

De laagste inkomens en midden inkomens kunnen subsidies aanvragen voor de werken aan het dak. De syndicus zal deze op tijd comunniceren waaneer de werken klaar zijn.

Stemden 'voor' met 6.955 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.670 / 8.625 stemmen;
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

Beslissing goedgekeurd met 80,64% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

11 KEUZE AANNEMER DAKRENOVATIE:

De AV keurt de offerte 085 goed van Gru Dakwerken voor een bedrag van 73 807.80 euro incl. btw. Dit op voorwaarde dat hij dit jaar kan beginnen.

Als Gru dakwerken niet kan starten dit jaar en Daniel L'eau wel de werken dit jaar kan uitvoeren, dan wordt de offerte 2026/267 goedgekeurd van Daniel L'eau.

Hierbij moet nog de kostprijs van de deur technische ruimte bijkomen. Deze moet kleiner gemaakt worden zodat het dak degelijk geisoleerd kan worden. Offerte wordt gevraagd bij Glazer. De syndicus heeft volmacht om deze goed te keuren.

Stemden 'voor' met 6.955 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.670 / 8.625 stemmen;

Beslissing goedgekeurd met 80,64% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

12 BESLISSING GEVELRENOVATIE + TERRASRENOVATIE VAN EYCKLEI 21:

De AV gaat akkoord om de werken aan de terrassen en achtergevel uit te voeren in maart 2027. Zo is er genoeg tijd tussen de 2 grote werken.

De syndicus meldt om rekening te houden met 20% speling op de offerte.

De eerste opvraging tot kapitaal zal in februari 2027.

Stemden 'voor' met 7.675 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 950 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

Beslissing goedgekeurd met 88,99% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

13 KEUZE AANNEMER GEVELRENOVATIE + TERRASRENOVATIE:

De AV gaat akkoord met offerte 2602022 van Verbeek group voor een totale prijs van 102 582.57 euro inclusief btw.

De syndicus meldt om rekening te houden met 20% speling. Voor dit type werken is dit normaal. Herstellingen aan betonrot en gevels kunnen nooit perfect worden ingeschat.

De tegels voor de terrassen zijn privatief en deze worden ook privatief afgerekend. De aankoop van de tegels zijn niet inbegrepen in de offerte. De syndicus zal op tijd meedelen waar de eigenaars hun tegels kunnen uitkiezen. De standaard tegels zijn 30 x 30 om uit te kiezen.

Stemden 'voor' met 7.675 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 950 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

Beslissing goedgekeurd met 88,99% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

14 WIJZE OPVRAGING KAPITAAL DAKWERKEN + GEVELWERKEN + TERRASWERKEN:

De werken voor het dak zullen als volgt worden opgevraagd. 10 000 euro van het reservekapitaal zal voor deze werken gebruikt worden.

01/08/2026: 50%
01/09/2026: 25%
01/10/2026: 25%

De werken voor de achtergevel en terrassen zullen als volgt worden opgevraagd. 10 000 euro van het reservekapitaal zal voor deze werken gebruikt worden.

01/02/2026: 50%
01/03/2026: 25%
01/04/2026: 25%

De syndicus zal hiervoor een aparte mail sturen.

Stemden 'voor' met 7.675 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 950 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

Beslissing goedgekeurd met 88,99% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

15 BESLISSING SCHILDEREN TRAPPENHAL BEXSTRAAT 2A:

De AV beslsit om de gemeenschappelijke delen van de Bexstraat 2a te laten schilderen. De kosten worden verdeeld volgens de quotiteiten van heel het gebouw en hiermee wordt afgeweken van de basisakte (de algemene vergadering gaat hiermee in tegen de basisakte zijn verdeling). Deze beslissing vormt geen precedent voor toekomstige werken en uitgaven. Dit is een geste van de zijde Van Eycklei 21.

Stemden 'voor' met 6.740 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 1.885 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

Beslissing goedgekeurd met 78,14% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

16 KEUZE AANNEMER SCHILDEREN TRAPPENHAL BEXSTRAAT 2A:

De AV geeft volmacht aan de syndicus en Dhr. Riff om een offerte tot 8000 euro goed te keuren. Er zullen meerdere offertes worden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

17 TEST UITVOEREN AFVOERKANALEN BEXSTRAAT 2A:

De syndicus zal de nodige firma's aanspreken om dit uit te zoeken. De AV geeft volmacht om de nodige stappen uit te voeren.

Zowel afvoeren als dampkappen zullen uitgetest worden.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

18 VERWIJDEREN/BEVESTIGEN LEIDINGEN, KABELS OP GEVEL:

De AV geeft volmacht om alle losse kabels en schotels weg te halen.

Dit op het dak van Bexstraat 2A en dak van de conciërge.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

19 GOEDKEURING SOEKKA VERDIEPING 2:

De AV geeft toestemming om een soekka te plaatsen. De eigenaars van het eerste verdiep hebben ook expleciet toestemming gegeven om deze te gebruiken tijdens het loofhuttenfeest. De Soekka mag pas 1 week voor het loofhuttenfeest en 1 week na het loofhuttenfeest gebruikt worden.

De nodige vergunningen dienen door de eigenaar zelf worden aangevraagd. Hij is ook verantwoordelijk voor de technische bevestigingen aan de gevel en eventuele schade aan de gevel, ook in de toekomst.

De AV behoudt zich het recht om het gebruik van de soekka in te trekken en deze terug te verwijderen. De soekka is een geste van het gebouw.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

20 AANPASSEN REGLEMENT INTERNE ORDE (statuten):

De syndicus zal samen met de raad van mede-eigendom een RIO opstellen. Tegen volgend jaar zal de basisakte notarieel worden aangepast.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

21 ALLERLEI:

De syndicus zal offertes vragen voor het plaatsen van nieuwe parlofonie. De syndicus en raad van mede-eigendom krijgt volmacht om een offerte goed te keuren. De eigenaars krijgen de keuze welk binnentoestel ze wensen te plaatsen.

De syndicus zal nagaan of het mogelijk is om aparte watermeters te plaatsen.

Stemden 'voor' met 8.625 / 8.625 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 8.625 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 8.625;

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

22 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 20u30.

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

Handteke