

Gebouw Bisschoppenhoflaan 152 0835.763.975
Tijdstip 03 februari 2026 15:00
Aanwezig 500/1000 (50,00%) Quotiteiten
4/8 (50,00%) personen



1: Ondertekenen aanwezigheidslijst & controle volmachten

In naam van Co Dominus Beheer, heten wij u van harte welkom.

Ingevolge een ontoereikende aanwezigheden tijdens de AV dd. 25/11/2025, betreft dit een 2de zitting van de statutaire Algemene Vergadering.

Op een 2de zitting kan, ongeacht het aantal aanwezige of bij volmacht vertegenwoordigde eigenaars, rechtsgeldig beraadslaagd worden over de stemmingspunten van de dagorde van de 1ste zitting. De getekende aanwezigheidslijst blijft bewaard in het administratieve VME dossier.

2: Goedkeuring samenstelling van het bureau AV

Kandidaat voorzitter: [REDACTED]

Kandidaat secretaris & stemopnemer [REDACTED] in opdracht Co Dominus Beheer

Beslissingen worden genomen op basis van **mondelinge stemming (of eigenaarsapplicatie Dobby)**. De notulen van de algemene vergadering met vermelding van de resultaten van de stemmingen worden na de vergadering ondertekend door de voorzitter.

Binnen een termijn van uiterlijk 30 dagen bezorgt de syndicus aan iedere eigenaar het volledige verslag van de AV. Eigenaars behouden de individuele verantwoordelijkheid om desgevallend hun huurders in kennis te stellen van de besprekingen en beslissingen van de Algemene Vergadering

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (500) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/10/2024 - 30/09/2025

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 30/09/2025.

De betrokken ontwerpboekhouding werd voorafgaandelijk nagezien en besproken met de rekeningcommissaris dhr.

Voor de volledigheid geeft de syndicus tijdens de Algemene Vergadering nog een beknopte toelichting van het kostenoverzicht, de vermogensstaat, de verdeelsleutels en de individuele afrekeningen.

Totaal afgerekende facturen tijdens het boekjaar 2024-2025 bedroegen € 17.327,68. Daarnaast wordt € 456,92 als overgedragen kosten geboekt naar lopend boekjaar.

Provisies werkkapitaal opgevraagd tijdens boekjaar = € 12.156,17

- Maandelijkse provisies: $2 \times €880 = €1.760$ en $10 \times €1000 = €10.000$
- Additionele provisie: €396,17 (herstel slot inkomdeur)

Te boeken correcties ontwerpboekhouding:

-

De voor de AV verstuurde ontwerpboekhouding en bijhorende individuele afrekeningen worden in geval van hoger vermelde opmerkingen/correcties aangepast. Bij gebreke van opmerkingen geldt de voor de AV verstuurde ontwerpboekhouding en afrekeningen als definitief.

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 14 dagen na ontvangst van de definitieve afrekening. Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort op het rekeningnummer dat bij de syndicus bekend is en dit van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (500) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Kwijting rekeningcommissaris boekjaar 30/09/2025

De vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris of het college van commissarissen van de rekeningen [REDACTED] voor het nazicht van de rekeningen.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (500) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 01/10/2024 - 30/09/2025

De commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen zal / zullen na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren. De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars.

In de beheersovereenkomst van de syndicus is één jaarlijks nazicht inbegrepen.

Geen kandidaat rekeningcommissaris.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (500) (unaniem) Blanco: (0)

6: Kwijting syndicus Co Dominus Beheer voor het gevoerde administratieve en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus (Co Dominus Beheer) voor het gevoerde beheer.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (500) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten

Verzekering: AXA

Brandveiligheid: Icadis

Septische put: Roefs NV - op afroep

Onderhoud gemene delen: In eigen beheer

Elektriciteit gemene delen: energielevering onder globaal raamovereenkomst Co Dominus Beheer - Engie "REF-E-2882912" (variabel E-Spot, evvd 31/01/2027). Er wordt mandaat verleend aan de syndicus om vóór eindvervaldag vernieuwde raamovereenkomsten te negotiëren en af te sluiten met vrije keuze van energieleverancier op basis van de meest concurrentiële prijsaanbiedingen (vast/variabel), doch met een maximale contractlooptijd van <3 jaar.

De syndicus brengt ter stemming om alle hoger vermelde lopende onderhouds- en leveringscontracten, behoudens specifiek hoger vermelde opmerkingen, ongewijzigd te behouden.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (500) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

8: Goedkeuring kostenbegroting boekjaar 2025 - 2026

Het éénmalig vast werkkapitaal = € 1.072,56

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten = **€ 12.835,00** op jaarbasis

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal ongewijzigd te behouden op €1.000 / jaar.

Uitvoering dringende (technische) werken:

In geval van eventuele specifieke technische werken zal de syndicus afzonderlijk provisie-opvragingen uitsturen naar de mede-eigenaars.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (500) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2025 - 2026

De syndicus herhaalt de wettelijke bepalingen omtrent de verplichte periodieke opbouw van een reservefonds zodra een gebouw ouder is als 5 jaar.

In dit opzicht wordt een opbouw van het reservefonds voor het lopende boekjaar ten belope **€ 650,00** - (= 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar).

De opbouw van het reservekapitaal zal conform verdeling aandelen mede-eigendom geschieden en is **1x jaarlijks** verschuldigd vanaf datum opvraging.

Indien een meerderheid van 80% van de Algemene Vergadering niet akkoord gaat wordt onder de "opt-out clause" afgeweken van de wettelijke minimale opbouw reservekapitaal.

Enkel na beslissing van de Algemene Vergadering kunnen de tegoeden van het reservefonds al dan niet geheel of gedeeltelijk aangewend worden voor specifieke investeringen in de gemene delen.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	<u>Nee: 100,00% (500) (unaniem)</u>
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Goedkeuring hernieuwde syndicusovereenkomst Co Dominus Beheer

Artikels 3.084 tot 3.100 B.W.: De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een kopie van de hernieuwde syndicusovereenkomst werd voorafgaandelijk aan de Algemene Vergadering verstuurd aan iedere mede-eigenaar en wordt heden ter goedkeuring ter stemming gebracht. De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket, de aanvullende en de buitengewone opdrachten van syndicus Co Dominus Beheer en de hieromtrent bedongen vergoedingen:

De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van de 'normale' opdrachten worden vanaf 01/12/2025 vergoed door betaling van een verhoogd ereloon t.b.v. € 230,00 per maand.

- Vanaf 01/01/2025: ereloon syndicus gekoppeld aan de jaarlijkse evolutie van de consumptie-index waarbij een 1ste prijsindexatie zal plaatsvinden 01/01/2026
- Aanvullende prestaties: details forfaits en uurtarieven zie overeenkomst
- Supplementaire kosten buiten syndicusovereenkomst: digitale eigenaarsapplicatie "Dobby", kostprijs rechtstreeks gefactureerd door externe software leverancier (Zeron Technology) ten laste van voltallige VME.

De Algemene Vergadering mandateert de syndicus bovendien om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden, doch met een maximale duurtijd van 3 jaar.

Er wordt een mandaat verleend aan de voorzitter van deze algemene vergadering ter ondertekening van de (hernieuwde) syndicusovereenkomst namens de VME.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (500) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11: Varia en rondvraag

Juridische procedures ingesteld door of tegen de vereniging van mede-eigenaars

- Invorderingsprocedure achterstallen eigenaar [REDACTED]
- Invorderingsprocedure achterstallen eigenaar [REDACTED]

Wettelijke verplichte keuringen mede-eigendom

1. EPC gemene delen: geldig t.e.m. 05/09/2032
2. AREI: geldig t.e.m. 24/4/2030
3. Asbestinventaris: In aanvraag - niet uitgevoerd wegens liquiditeitsproblemen VME (invorderingsdossiers). Syndicus zal een additionele opvraging versturen om ons in lijn te stellen met de wettelijke verplichting.

Details

Aanwezig:

[REDACTED]

SYNDICUS	VOORZITTER
[REDACTED]	[REDACTED]