



**VME Residentie Antares**  
**STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING (2<sup>de</sup> zitting)**

**KBO gebouw: 0850.421.170**

Datum: donderdag 28 april 2025

Aanvangsuur: 18u00

Locatie: zaal Winkelhaak, Antwerpen

**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. 18/03/2025, 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]

Beslissingen worden genomen op basis van mondelinge stemming. 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

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

### **3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/01/2024 - 31/12/2024**

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 31/12/2024. Bij gebreke aan een kandidaat rekeningcommissaris op de vorige Algemene Vergadering heeft syndicus de ontwerpboekhouding voorafgaandelijk aan het versturen afgestemd met het enige RVME raadslid, [REDACTED]

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 01/01/2024 - 31/12/2024 bedroegen € 97.476,61. Daarnaast wordt € 3.358,89 als overgedragen kosten geboekt naar lopend boekjaar.

Te verrekenen provisies werkkapitaal boekjaar 31/12/2024 = 87.900,00 €

- Maandelijkse provisie: 4x €7.305,00 = € 29.220,00
- Maandelijkse provisie: 8x €7.335,00 = € 58.680,00
- Huuropbrengsten "conciërgestudio" 9.600€ - Verbruikskosten 2.215,37€ = 7.384,63€ toe te voegen aan het reservefonds.

Overgedragen 'bijkomende' provisies werkkapitaal boekjaar 31/12/2024 = 22.170,07€, werken nog uit te voeren

- Bijkomende opvraging aanpassing elektriciteit gelmene delen = € 4.670,07 overdragen naar volgend boekjaar
- Bijkomende opvraging loodgieterij (bolkranen sanitair warm water) = € 7.500,00 overdragen naar volgend boekjaar
- Bijkomende opvraging AREI, EPC & Asbest = € 10.000,00 overdragen naar volgend jaar, aan te wenden voor asbestverwijdering

Stand reservekapitaal op datum 31/12/2024 = € 35.384,63

Opmerkingen ME's ontwerpboekhouding: nihil

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.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

#### **4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 31/12/2025**

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 onder de aanwezige eigenaars, bijgevolg plaatst alle stemmingen op onthouding en zal de VME-boekhouding opgemaakt worden door syndicus en gelijktijdig voor de AV verstuurd worden aan alle mede-eigenaars zodat deze individueel nazicht kunnen uitvoeren van de ontwerpboekhouding dewelke desgevallend verder gedetailleerd kan besproken worden op de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>100% Onthouding: (4971) (unaniem)</u></b>

#### **5: Kwijting leden Raad van Mede-eigendom**

Het mandaat van de leden Raad van Mede-eigendom loopt van Algemene Vergadering tot Algemene Vergadering en is bijgevolg heden beëindigd. In dit opzicht wordt de vergadering verzocht kwijting te verlenen aan de leden Raad van Mede-eigendom:

- dhr. 

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

## **6: Benoeming leden Raad van Mede-eigendom**

De Wet Mede-eigendom voorziet in de verplichte aanstelling van een Raad van Mede-Eigendom vanaf >20 appartementen. De Raad van Mede-eigendom (= RvME) controleert of de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Naast zijn controleopdracht, kan de raad ook andere 'specifieke' opdrachten en delegaties krijgen (duur max. 1 jaar), mits de AV daartoe specifiek met normale meerderheid tot beslist. In principe vergadert de RvME als zelfstandig en onafhankelijk orgaan (zonder syndicus) en maakt minimaal 1x per jaar een omstandig verslag van haar activiteiten en vaststellingen.

In dit opzicht bevaart de syndicus de mede-eigenaars inzake hun kandidatuur als lid van de Raad van Mede-eigendom tot de volgende jaarlijkse statutaire Algemene Vergadering en gaat over tot stemming voor (individuele stemming per kandidaat bij handopsteking):

Kandidaat: dhr. Jos de Ridder (stemt tegen: 0%)

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

## **7: 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.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

## **8: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten**

Verzekering:

- Blokpolis: KBC
- Burgerrechtelijke aansprakelijkheid: AXA

Brandveiligheid: Sicli Fire Protection

Lift:

- Onderhoud: Ora liften
- Keuring: Konhef

Ledigen septische put: Roefs Cleaning (op afroep)

Camerabewaking: vaste elektriciën Faracom

Onderhoud gemene delen: Vebego - (Vroeger Cleaning professionals)

Onderhoud ramenwas: Atalian Global Services

Onderhoud verwarming: Bondec

Opname tussenmeters privaatief verbruik verwarming & water: Techem

Elektriciteit gemene delen: raamcontract Engie

Gasverbruik gemeenschappelijke CV installatie: raamcontract Engie

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

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

### **9: Goedkeuring asbestverwijdering van de leidingisolatie**

De syndicus liet, zoals verplicht, een asbestinventaris opmaken door een erkende firma. Uit dit onderzoek bleek dat er dringend te verwijderen asbestmateriaal aanwezig was, met name in de leidingisolatie.

Dit asbestmateriaal valt onder de regelgeving die stelt dat het uiterlijk tegen de mijlpaal van 2034 verwijderd moet worden.

Offerte Credim: Asbestverwijdering van leidingisolatie

€ 6.160,14 (incl. 6% btw)

Offerte bijkomende kosten: werfinrichting op te vragen voor aanbesteding

Offerte bijkomende kosten: leidingen voorzien van nieuwe leidingisolatie.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	2/3
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

### 9.1: Goedkeuring financiering asbestverwijdering met beschikbaar reservekapitaal

De syndicus stelt voor om een deel van het reservekapitaal in te zetten.

Offerte Asbestinventaris: € 6.160,14 (incl. 6% btw)

Huidig saldo reservekapitaal dd. 31/12/2024: € 35.384,63

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Nee: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

Werken voor het verwijderen van de asbest leidingisolatie (+ hernieuwen leidingisolatie) zal gefinancierd worden door middel van de overgedragen provisie werkkapitaal ten belope van 10.000€ welke vorig boekjaar werd opgevraagd voor Arei, Asbest en EPC.

### 10: Goedkeuring kostenbegroting boekjaar 2025

Het éénmalig vast werkkapitaal = € 17.000,00

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten = 89.305,00 € op jaarbasis (detail kostenbegroting gepubliceerd eigenaarsapplicatie Dobby).

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal ongewijzigd te behouden op 7.335,00 €/maand.

Dringende en noodzakelijke (technische) werken niet opgenomen in jaarlijkse kostenbegroting: in geval van onvoorziene en uitzonderlijke technische werken zal de syndicus afzonderlijk provisie opvraging uitsturen naar de mede-eigenaars.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

### 11: Goedkeuring reservekapitaal boekjaar 2025

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

Huidig saldo reservekapitaal dd. 31/12/2024: € 35.384,63

De syndicus stelt een ongewijzigde opvraging voor van het reservekapitaal, dit voor een bedrag van € 4.000,00/maand.

Tijdens de besprekingen op de Algemene Vergadering blijkt dat alle aanwezige eigenaars unaniem akkoord zijn dat het spaarfonds, ter financiering van de wettelijk verplichte dak hernieuwing & isolatie verder te zetten ten belope van 4.000€/maand, en dit tot zo ver voldoende reservekapitaal gespaard is om te voldoen aan het minimumbedrag te financiering van de werken.

Aanwezige eigenaars zijn tevens unaniem akkoord om de beslissing van voorgaande AV te bekrachtigen, namelijk om dakwerken te laten uitvoeren door firma dakwerken Daniël L'Eau (uiteraard met dien verstande dat deze firma nog steeds de meest concurrentriële offerte aanbiedt). Mogelijke uitvoeringsdata en kostprijs geactualiseerde offerte schriftelijk te bevestigen aan de VME door syndicus.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

## **12: 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 01/05/2025 vergoed door betaling van een verhoogd ereloon t.b.v. € 1.120,00 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
- Vanaf 01/01/2025: ereloon syndicus aangerekend in verhouding tot aantal aandelen mede-eigendom
- 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 toegekend aan de voorzitter van de vergadering ter ondertekening van de hernieuwde syndicusovereenkomst namens de VME.

<b>Verdeelsleutel</b>	x/10.000 - BASISAKTE ALGEMEEN: TOTAAL (10000 Q)
<b>Vereiste meerderheid</b>	1/2 + 1
<b>Resultaten</b>	<b><u>Ja: 100,00% (4971) (unaniem)</u></b>

### **13: Varia en rondvraag**

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

Lopende invorderingsdossiers tegen achterstallige mede-eigenaars

#### **Wettelijke verplichte keuringen mede-eigendom**

1. EPC gemene delen is geldig tem 10/09/2034.
2. AREI keuring zal nog worden opgesteld door de firma Faracom.
3. Asbestinventaris is geldig tem 13/09/2029.

#### **Meerjarenplan & Onderhoudsgids duurzame gebouwen (Buildwise)**

1. Dakisolatie + hernieuwing dakdichting planning voorjaar 2026
2. Verwijderen asbest leidingisolatie

**Einde vergadering 19u45**