



VME Residentie Sportstraat 33
STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

KBO gebouw: 0666.531.936

Datum: donderdag 16 oktober 2025

Aanvangsuur: 15u00

Locatie: Ace Place - Julius de Geyterstraat 133, 2020 Antwerpen

1: Ondertekenen aanwezigheidslijst & controle volmachten

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

Uit de getekende aanwezigheidslijst en/of digitale registratie van de applicatie Dobby waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze vergadering.

58/86 (67,44%) Quotiteiten

5/9 (55,56%) personen

Aanwzitter: Co Dominus Beheer, Residentie Sportstraat 33, 2020 Antwerpen, België
(58/86 Quotiteiten, 5/9 personen)

Aanwzitter: Co Dominus Beheer, Residentie Sportstraat 33, 2020 Antwerpen, België
(58/86 Quotiteiten, 5/9 personen)

2: Goedkeuring samenstelling van het bureau AV

Kandidaat voorzitter: dhr. Zare Vahid

Kandidaat secretaris & stemopnemer: Peter Braspenninx 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 Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)

Vereiste meerderheid

1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (58) (unaniem)

3: Goedkeuring VME boekhouding boekjaar 01/09/2024 - 31/08/2025

Alle eigenaars ontvingen voorafgaandelijk aan de vergadering een ontwerp van de VME-boekhouding boekjaar 31/08/2025. 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 € 12.461,76 . Daarnaast wordt € 1.110,00 als overgedragen kosten geboekt naar lopend boekjaar.

Provisies werkkapitaal opgevraagd tijdens boekjaar = € 11.420,00

- Maandelijks provisie: 12 x 785,00 = € 9.420,00
- Additionele provisie liquiditeit: € 2.000,00

De voor de AV verstuurd ontwerpboekhouding en bijhorende individuele afrekeningen worden nog aangepast inzake verrekening van het privaat waterverbruik van de appartementen. De syndicus heeft niet van alle eigenaars/bewoners de meterstanden ontvangen. Bijgevolg is de Algemene Vergadering unaniem akkoord om het niet toewijsbare waterverbruik forfaitair te verdelen aan de appartementen welke de watermeterstanden niet hebben doorgegeven.

Er zal tegen volgende AV door de syndicus een offerte opgevraagd worden om de bestaande manueel af te lezen tussenmeters in de appartement te vervangen door nieuwe digitale tussenmeters die vanop afstand uitgelezen kunnen worden zodoende eventueel toekomstig over alle correcte meterstanden van de privaat tussenmeters waterverbruik te kunnen beschikken

Dienaangaande gaat de syndicus over tot stemming ter goedkeuring van de definitieve VME-boekhouding. De syndicus verstuurd na de vergadering een aangepaste versie van de VME-boekhouding en bijhorende individuele afrekeningen aan de eigenaars

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 Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58) (unaniem)</u>

4: Benoeming rekeningcommissaris boekjaar 31/08/2026

Geen kandidaat rekeningcommissaris onder de aanwezige eigenaars, bijgevolg plaatst alle stemmen 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.

5: 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 Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58) (unaniem)</u>

6: Goedkeuring contractuele leveringen & onderhoudscontracten

Verzekering: Blokpolis: AXA

Brandveiligheid/ brandblussers: Omnivlam

Onderhoud gemene delen: Diamant Cleaning. De syndicus zal uitdrukkelijke instructie geven aan de poetsfirma om de schoonmaak steeds op dezelfde werkdag uit te voeren.

Ledigen septische put: Ruimen om de 2 jaar: laatste lediging 30/08/2024 (ter info: de grasmat van de mede eigenaar Khan dient verwijderd worden voor de ruiming).

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 Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58) (unaniem)</u>

7: Goedkeuring kostenbegroting boekjaar 2025-2026

Het éénmalig vast werkkapitaal = € 3.150,00

De syndicus heeft voorafgaandelijk aan de algemene vergadering een geactualiseerde kostenbegroting verstuurd met alle te verwachten lopende onderhoudskosten = € 11.452 op jaarbasis (detail kostenbegroting gepubliceerd eigenaarsapplicatie Dobby).

Dienaangaande brengt de syndicus ter stemming om de periodieke provisies werkkapitaal te verhogen van € 785,00 naar € 960,00 per 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.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58) (unaniem)</u>

8: 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.

Huidige saldo reservekapitaal dd.31/08/2025: € 5.248,72

In dit opzicht stelt de syndicus voor om de provisie wederom op te vragen ter opbouw van het reservekapitaal ten belope van € 1.000,00

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Nee: 100,00% (58) (unaniem)</u>

9: 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 01/01/2025 vergoed door betaling van een ongewijzigd ereloon t.b.v. € 220,00 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.

Verdeelsleutel	BASIS - Basisakte Residentie Bievelde blok A: TOTAAL (86 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (58) (unaniem)</u>

10: Varia en rondvraag

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

Geen lopende gerechtelijke procedures door of tegen de VME

Wettelijke verplichte keuringen mede-eigendom

1. EPC gemene delen: geldig t.e.m. 17/07/2034
2. AREI: geldig t.e.m. 01/03/2029
3. Asbestinventaris: geldig t.e.m. 05/05/2035

Aanhoudende problematiek waterschade inkomhal

Na bespreking op de AV wordt unaniem beslist als volgt te handelen:

- Syndicus contacteert uitvoerder van de herstellingswerken om de bezettings- en schilderwerken opnieuw uit te voeren aangezien er opnieuw vochtblazen zijn ontstaan. Naar alle waarschijnlijkheid omdat de schilderwerken onmiddellijk na de bezettingswerken werden uitgevoerd zonder voorafgaandelijke uitdroging.
- Syndicus stelt loodgieter aan om in opdracht van de VME de sifon onder het bad van het gelijkvloerse appartement te vervangen.
- Bovendien zal een "fatsoenering" dienen uitgevoerd te worden van de scheef hangende afvoerleidingen en velen leidingbochten in de kruipkelder.