

VDG Vastgoed BV
Koning Albertstraat 53
BE-2800 Mechelen
OND: BE0741877180
BIV-n°: 511.934 & 512.279
BA & Borg: AXA 730.390.160
T +3215791484
beheer@vdg.immo

Verslag algemene vergadering van 01/04/2026 10:00

Deze meeting werd eerder uitgesteld op: 09/03/2026 10:03, dit zorgt ervoor dat de meeting mocht doorgaan.

Aanwezigheden & volmachten

Naam	Kavel	Aandeel	Aanwezig	Volmacht naam
Kristel Jorissen	D0.4	159	X	Denisenko
Valery Denisenko	D0.1	163	X	

1. Noteren van de aanwezigheden en volmachtdragers

Art 3.86 Burg. Wetb.

§5. De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezigen of vertegenwoordigde leden en de aandelen van de mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§7. Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen dhr. Denisenko als voorzitter.

Dhr. Jelle Verherstraeten, vertegenwoordiger van VDG vastgoed wordt verkozen als secretaris.

Stemden 'voor' met 318/318;

Stemden 'tegen' met 0/318;

De aandelen van Valery Denisenko zijn gereduceerd tot 159.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

3. Goedkeuring afrekening + balans + individuele afrekening (01/01/2025 - 31/12/2025)

Verdeelsleutel: Basisakte

De uitgaven over het voorbije boekjaar (01/01/2025 - 31/12/2025) bedroegen 22.295,24 euro.

Volgende noemenswaardige bijzondere uitgaven worden weerhouden:

- Onderzoek naar rioleringsproblemen t.b.v. 3.176,93 euro
- Herstelling afvoerleiding achtergevel t.b.v. 437,78 euro

Waarborgfonds: 0,00 euro

Reservekapitaal: 3.149,96 euro

Juridische procedures:

Er zijn geen juridische procedures.

De algemene vergadering keurt de jaarafrekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed.

De goedkeuring van de jaarafrekeningen impliceert ook de goedkeuring van de individuele afrekeningen.

Stemden 'voor' met 318/318;

Stemden 'tegen' met 0/318;

De aandelen van Valery Denisenko zijn gereduceerd tot 159.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

4. Goedkeuring begroting periodieke en niet-periodieke uitgaven (01/01/2026 - 31/12/2026)

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering keurt een budget goed van 17.200,00 euro met kwartaalvoorschotten. .

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bvb. bij achterstallige mede-eigenaars of bij onverwachte grote herstellingen), dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Stemden 'voor' met 318/318;

Stemden 'tegen' met 0/318;

De aandelen van Valery Denisenko zijn gereduceerd tot 159.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

5. Goedkeuring opbouw reservekapitaal

Verdeelsleutel: Basisakte

Conform de laatste gewijzigde wetgeving op mede-eigendom (01/01/2019) is de opbouw van een reservekapitaal verplicht.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan het jaarlijks bedrag niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De VME kan met meerderheid van 4/5de van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Het reservekapitaal bedroeg op datum 31/12/2025, 0,00 euro.

Voor het boekjaar (01/01/2026 - 31/12/2026) zal een reservekapitaal worden opgevraagd worden van 0,00 euro.

Het reservekapitaal zal worden opgevraagd samen met het verslag van de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 318/318;

Stemden 'tegen' met 0/318;

De aandelen van Valery Denisenko zijn gereduceerd tot 159.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

7. Evaluatie leveranciers

Verdeelsleutel: Basisakte

Alle leveranciers worden positief geëvalueerd, met uitzondering van:

-De liftfirma had bij het proper maken van de lift geen eigen afvalzakken bij terwyl dit wel een betalende interventie was.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

Event : BE0477431129 CIP&A BV heeft deelgenomen aan de meeting.

8. Décharge syndicus

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus voor het afgelopen jaar.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

9. Décharge en verkiezing leden raad van mede-eigendom

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom voor de afgelopen periode.

Zij verkiest unaniem volgende mede-eigenaars als lid van de raad van mede-eigendom:

-Dhr. Denisenko

Conform art. 3.89 heeft de raad van mede-eigendom als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

Tijdens het werkjaar bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

10. Décharge en verkiezing commissaris van de rekeningen

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering verleent unaniem décharge aan de commissaris van de rekeningen voor de afgelopen periode.

De algemene vergadering verkiest unaniem dhr. Denisenko als commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

11. Optreden in rechte van de syndicus – toelichting invorderingsprocedure bij VDG Vastgoed syndicus

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering machtigt de syndicus met unanimiteit der stemmen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om voor het nemen van al deze gerechtelijke en buitengerechtelijke stappen van invordering en uitvoering een raadsman aan te stellen, die de VME in rechte kan vertegenwoordigen.

De syndicus en de door de syndicus aangestelde raadsman zijn gerechtigd naar aanleiding van elke achterstal alle kosten en schade voortvloeiend uit deze achterstal aan te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar. Daarbij hanteert de syndicus de rappelkost en eventuele andere schadevergoeding vermeldt in de onderschreven beheersovereenkomst.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

12. Aanstelling syndicus: VDG Vastgoed

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering verlengt het syndicusmandaat van VDG Vastgoed met één jaar tot de volgende algemene vergadering conform de geldende contractvoorwaarden.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

18. Goedkeuring/bekrachtiging reglement van interne orde

Verdeelsleutel: Basisakte

De algemene vergadering bekrachtigt unaniem het reglement van interne orde.
De verhurende eigenaars worden gevraagd hun huurders hierover in te lichten.

De syndicus stuurt het reglement van interne orde als bijlage mee met het verslag van de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist om het gaslokaal opnieuw te laten leegmaken.
Daarnaast zal het gasmeterlokaal worden voorzien van een nieuw slot waarvan de enkel de poetsfirma, RVME en syndicus een sleutel heeft.

De bewoners kunnen de meterstanden van de gasmeter digitaal uitlezen via de website van Fluvius.

De eigenaars melden nogmaals het afval en rommel dat op het terras van het appartement op het gelijkvloers links achteraan staat.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

23. Goedkeuring werken: aanpassingswerken rioleringsstelsel na onderzoek Rio-Service

Verdeelsleutel: Basisakte

Er werd een onderzoek uitgevoerd aan het rioleringsstelsel van het gebouw door de firma Rio-Service. Hierbij werden verschillende gebreken vastgesteld.

Om deze problemen op te lossen stelt de firma Rio-Service enkele aanpassingswerken voor zoals het plaatsen van enkele toezichtspotten voor het eenvoudiger maken van het periodiek onderhoud, het leveren en plaatsen van een terugslagklep en het herstellen van de aalput welke zich in slechte staat bevindt.

De kostprijs voor deze werken bedraagt 10.889,60 euro excl. BTW excl. PM-fee.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de uitvoering van deze werken. De werken zullen worden gefinancierd d.m.v. het reservefonds.

Stemden 'voor' met 644/644;

Stemden 'tegen' met 0/644;

De aandelen van BE0477431129 CIP&A BV zijn gereduceerd tot 322.

De stemming voor dit agendapunt behaalde 100 %, wat voldoet aan het vereiste minimum van 50 % en is daarom goedgekeurd.

24. Varia

Er worden geen variapunten weerhouden.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 01/04/2026 11:12.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in VDG Vastgoed BV.

Handtekeningen

Naam	Handtekening
Valery Denisenko (Voorzitter)	
Jelle Verherstraeten (Syndicus)	
BE0477431129 CIP&A BV	