Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Res. ASCOT I

Sportstraat 124 - 146
9000 Gent
KBO: 0851.493.714
Bank: BE73 7340 5721 5760 BIC: KREDBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Merelbeke-Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 27-11-2025 om 14:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 27 NOVEMBER 2025 OM 14 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw
De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 15 - 30 NOVEMBER
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 25 OKTOBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.
Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.
Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (BW art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	14	Van totaal	20		
Aandelen aanwezig	890	Van totaal	1150	Aandelen %	77.39%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr ***Agendapunt***

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

0.1 Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
703	0	0

Telling 703 van 703 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Geert Ryckebusch

0.2 Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

Akkoord	***Niet akkrd***	***Onthouding***
703	0	0

Telling 703 van 703 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening / Verslag rekencommissaris / Kwijting

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2024-25 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Dhr. Danneels. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

1.1 Goedkeuring jaarrekening 9/2024-8/2025 en balans per 31/8/2025

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
890	0	0

Telling 890 van 890 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Bijzonderheden in de afrekening 2024-25 zijn:
- sluiten /ontkoppelen bediening rookluik
- studie voorgevel terrassen
- vervangen bewegingsmelder verlichting garages

De totale kosten bedroegen 15.214,46 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een batig saldo van 672,91 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/8/2025 goed te keuren.

1.2 Verlenen van kwijting aan de syndicus

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
890	0	0

Telling 890 van 890 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

1.3 Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
890	0	0

Telling 890 van 890 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er wordt kwijting verleend aan de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

---

2 Benoeming rekencommissaris

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
890	0	0

Telling 890 van 890 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is geen raad van mede-eigendom (gebouw < 20 kavels)

Rekencommissaris
Zijn/haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire vergadering. Zijn/haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

Hierop stelt de AV met unanimiteit Dhr Danneels aan als rekencommissaris.

---

3 Evaluatie reguliere leveringscontracten
Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
890	0	0

Telling 890 van 890 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijkse leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit > Engie

Raamovereenkomst met variabel tarief tot 30/4/2027 met mogelijkheid 'vast te klikken'
De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden. De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding.

- Brandveiligheid : Aquaflam
- Onderhoud AD : De Lelie (Frequentie 2-wekelijks)
- Lift : Otis (OHC) / BTV (keuringen) / Proximus (noodtelefoon)
- Ruimen putten : Aquamella

-Verzekeringen Groep Blancquaert :
> Brand : AXA buildimax All Risk vanaf 1/1/2025
> Rechtsbijstand DAS uitgebreid
> BA-organen VME Baloise

Jaarlijkse onderhoudsbeurt parking / verwijderen groen tlv garages

Er zijn geen verdere vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de onderhouds-/leveringscontracten

Leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.
Er zijn geen nieuwe meldingen.

4 Instandhoudingswerken (niet dringende werken 2/3 - behoud/wettelijk opgelegd 50%+1)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

4.1 Renovatie terrassen voorgevel : bepalen standpunt / uitvoeringsmodaliteiten / planning / financiering

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
910	0	0

Telling 910 van 910 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

TACT stond in voor beperkt onderzoek van de terrassen.
Zijn advies / inschatting :

Tijdens de inspectie van de terrassen (1/2025) werden op alle terrashemels schadebeelden vastgesteld, zoals afschilferende verf, barsten in het beton en tekenen van doorsijpelingen. Bij het hoogste terras betreft dit mogelijk oudere schade aan de onderzijde van het dak, maar bij de overige terrassen zijn de infiltraties duidelijk afkomstig van onvoldoende waterdichting van de terrasvloeren. Plaatselijke herstellingen bieden geen oplossing, aangezien het water op verschillende plaatsen door de vloer dringt.

Om de waterinfiltraties definitief te stoppen en verdere betonschade te vermijden, dienen de terrassen volledig te worden gesaneerd. Dit houdt in:
- volledige ontmanteling van de terrasopbouw en terrasboorden, inclusief het verwijderen van balustrades;
- bouwfysisch herstel van het beton en aanbrengen van een nieuwe naadloze waterdichting;
- vervanging van de oorspronkelijke mozaïekvloer door een naadloze, beloopbare afwerking;
- plaatsing van nieuwe, wit gepoederlakte aluminium balustrades volgens de huidige veiligheidsnormen (naar analogie met achtergevel)

Voorziene werken (in hoofdpunten)
Voorbereiding > bescherming, verwijdering balustrades/terrasopbouw, reinigen.
Herstellingen > betononderzoek, verwijderen aangetast beton, herstellen wapening, herstellen betonvolume, nieuwe terrasboord.
Nieuwe opbouw > hellingen, naadloze waterdichting, druipprofielen, nieuwe slijtlaag.
Afwerking > verf op terrashemels/fronten, nieuwe aluminium balustrades (hoogte 1200 mm).

RAMING kostprijs van de werken: **€ 52.500,00** (excl. 6% btw).
Exclusief opvolging studiebureau / veiligheidscoördinator : € 8.500 (excl 21% BTW)

De AV beslist TACT opdracht te geven tot opmaak meetstaat en opvragen offertes.
Budget : 2.840 + BTW = 3.436,40 euro

De offertes zijn aan een bijzondere algemene vergadering voor te leggen voor toewijzing van de werken (uitvoering na zomerbouwverlof 2026)
BAV : dinsdag 28 april 2026 om 14 uur

.

Financiering : opvraging bijzondere provisie (APP)

Afwerking terras mag niet ruw zijn (zoals achteraan)

4.2	Renovatie inkomdeur : bepalen standpunt / uitvoeringsmodaliteiten / planning / financiering	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		910	0	0

Telling 910 van 910 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Naar aanleiding van het vervangen van het deurgeheel in de aanpalende residentie ASCOT 2 kreeg de syndicus de vraag dit punt te agenderen op deze agenda.

Budget voor deze werken op basis van de offerte van Ascot 2 bekomen in maart 2025 : +- 15.000 euro + BTW 6%

Leveren en plaatsen van deurgeheel inkom in ALU Heroal W72 Ral 9016
Brievenbuspaneel 12 kleppen en binnen brievenkast in Melamine 18mm met deurtjes voorzien van slot (2 sleutels) .
Deur voorzien van trekker D-vorm 32d / 300 lengte
Deurpomp TS 93
Plooiwerken tussen deur en vaste kaders
Afvoer oude materialen inbegrepen
Nieuwe cilinder op afmeting 35/60 te voorzien door syndicus (niet vervat)

De AV beslist dergelijke werken momenteel niet in te plannen.
Punt op volgende AV te agenderen.

5	Aanleg glasvezel door DIGI : bepalen standpunt	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		910	0	0

Telling 910 van 910 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Het technisch Rapport - Glasvezelaansluiting DIGI verzamelt informatie om het gebouw aan te sluiten op het glasvezelnetwerk van DIGI. De individuele aansluitingen per appartement worden later apart geregeld.

Technische bevindingen
- Aansluitingstype: Façade-distributie
- Binnenkomend punt: In de ondergrondse verdieping (floor -1)
- Kabeltraject:
  - Gebruik van kabelgoten of PVC-leidingen noodzakelijk op meerdere punten.
  - Verticale installatie via verdiepingsdozen ("floor boxes").
- Geen bestaande lege leidingen vermeld.
- Extra bouwkundige werken: mogelijk waar kabelgoten nodig zijn.

Elke verdieping (0 t/m 5) wordt voorzien van een verdiepingsdoos van waaruit individuele aansluitingen kunnen vertrekken.

Uit te voeren werkzaamheden
- DIGI brengt een hoofdkabel van de straat tot een centraal distributiepunt in het gebouw.
- Vanuit dit punt worden individuele glasvezelkabels naar elke wooneenheid aangelegd.
- Installatie gebeurt via kabelgoten of bestaande leidingen (indien aanwezig).
- Bij een bewonersaanvraag wordt het appartement aangesloten op een FTU (Fiber Termination Unit).
- Alle doorvoeringen worden brand-, gas- en waterdicht afgewerkt volgens Belgische normen.
- Geen onderbreking van nutsvoorzieningen.
- Bewoners worden vooraf geïnformeerd over persoonlijke aansluitmomenten.

De aanleg gebeurt kosteloos. Alle geïnstalleerde materialen blijven eigendom van DIGI.
Indien andere technische aanpassingen nodig zijn, wordt in overleg een nieuw plan opgesteld.

De AV beslist hiervoor geen toestemming te verlenen.
De eigenaars stellen dat er reeds keuze mogelijkheid is voor 2 andere providers (Proximus / Telenet)
Eigenaars/bewoners die vaststellen dat er toch enige aanleg zou gebeuren, worden verzocht de syndicus dadelijk te informeren.

6 Financieel plan

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

6.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
1.002	0	0

Telling 1002 van 1002 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Er is een basiswerkkapitaal van 3.750 eur (volgens aandelen totaliteit)

Het budget voor BJ 1/9/2025 - 31/8/2026 wordt toegelicht. De totale reguliere kosten worden begroot op zo'n 14.800 euro.

De syndicus meldt dat de periodieke voorschotten (6-maandelijks) kunnen aangehouden blijven op 7.911 euro.

A1/B1 540 euro / 6 maanden
A2>5 630 euro / 6 maanden
B2>5 630 euro / 6 maanden
A6 510 euro / 6 maanden
B6 390 euro / 6 maanden
Gar 39 à 84 euro / 6 maanden

Na bespreking keurt de AV de voorliggende begroting voor boekjaar 2025-26 goed.

6.2 Reservekapitaal : bepalen inleg (50%+1) / opt-out

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
0	1.002	0

Telling 0 van 1002 ***Resultaat*** 0,0 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord: VAN DEN ABEELE ALFRED (7 aandelen); VAN BELLE Rita (90 aandelen); RYCKEBUSCH - NORMANDIE (65 aandelen); ROEGIERS JOCHEN (45 aandelen); KEUM (15 aandelen); KANOBANA SONIA (12 aandelen); GULDENTOPS Gerda (85 aandelen); FERRANTE ENZO (90 aandelen); EVENS LINDA (7 aandelen); DECLERCQ Charlotte (85 aandelen); DE CLERCQ - DE MOERLOOSE (105 aandelen); DE BRAUWER CHRISTIANE (112 aandelen); DANNEELS - CIETERS (97 aandelen); COENE JUNG SUK DAVID (90 aandelen); CLAEYS LIEVE (97 aandelen);

BW art 3.86 §3 : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

Er wordt thans geen reservekapitaal aangelegd.
Op basis van de reële (reguliere) kosten in BJ 2024-25 zou de minimuminleg (5%) zo'n 710 euro bedragen.

De AV beslist voor het lopende boekjaar geen inleg in het reservekapitaal te doen.

6.3 Inningsprocedure RIO / Achterstallen / lopende procedures

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
1.002	0	0

Telling 1002 van 1002 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijde betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.
De AV handhaaft deze procedure.

Er zijn op dit ogenblik geen lopende inningsprocedures.

7	Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars. - (groen)onderhoud parking	***Akkoord*** 1.002	***Niet akkrd*** 0	***Onthouding*** 0

Telling 1002 van 1002 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

Gelet op het aanhoudend gebrek aan onderhoud van de wegenis (verwijderen onkruid), werd hiertoe een éénmalige opdracht gegeven. De hieraan verbonden kosten vallen tlv de garage-eigenaars.

Er deed zich recent wateroverlast voor in een garage kant gebouw. Dit werd veroorzaakt door een voorwerp (wellicht afkomstig van een terras) waardoor de afvoer werd verstopt.
Er wordt hierrond aandacht gevraagd van de appartementsbewoners.

8	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.	***Akkoord*** 1.002	***Niet akkrd*** 0	***Onthouding*** 0

Telling 1002 van 1002 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiente en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.
De AV is akkoord.

9	Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

Verhuis buitenlift / groenonderhoud wegenis

10	Vastleggen datum / uur volgende AV	***Akkoord*** 1.002	***Niet akkrd*** 0	***Onthouding*** 0

Telling 1002 van 1002 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De eigenaars opteren ervoor de volgende algemene vergadering in te plannen op :

Donderdag 26/11/2026 om 14 uur

11	Varia

De eigenaars dringen er op aan dat een verhuis steeds met buitenlift zou gebeuren.
Op 17/9/2025 werd een 3-zit via de trap verhuisd. Deze kwam op de trap vast te zitten. (app 1ste links)
Er is daarbij schade ontstaan aan de muur.
De betrokken eigenaar wordt hierrond aangesproken.

Er wordt nogmaals benadrukt dat de haarden niet meer worden gebruikt.
Er is na te gaan of er geen vogels in de schouwen kunnen huizen / eventueel rooster plaatsen.

Rookluik na te zien / doorgeroest?
Nagaan bij De Smeyter.

Er wordt gevraagd de deuren zacht te sluiten.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 15u15.
De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening