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: 28-04-2026 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 | 13 | Van totaal | 20 | | |
| Aandelen aanwezig | 867 | Van totaal | 1150 | Aandelen % | 75.39% |

### 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*** |
|---|---|---|
| 770 | 0 | 97 |

***Telling*** 770 van 770 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

**Onthouding van:** KANOBANA SONIA (12 aandelen); GULDENTOPS Gerda (85 aandelen);

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Geert Ryckebusch

**0.2** Aanstelling secretaris van de algemene vergadering

| ***Akkoord*** | ***Niet akkrd*** | ***Onthouding*** |
|---|---|---|
| 867 | 0 | 0 |

***Telling*** 867 van 867 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

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

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
## Datum: 28-04-2026 om 14:00

**1** Renovatie terrassen voorgevel

***Herneming verslag AV 27/11/2025***
*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 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 balustrades (hoogte 1200 mm).*

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

Op basis van het opgestelde lastenboek werden meerdere aannemers geconsulteerd.
Luc Serpentier van TA-CT licht de bekomen offertes (ter beschikking op het webportaal) toe. De "vaste" kosten voor de relatief kleine werf vallen een stuk hoger uit dan ingeschat. Voornamelijk de kosten verbonden aan de werfinrichting alsook de balustrades (in staal) vallen een stuk hoger uit.

Volgende aannemers schreven in op de werken :

Saey 109.180,16 euro (variante 108.330,04)
Fast'R 101.161,05 euro (variante 105.124,60)
Bodima 129.133,97 euro (variante 129,478.47)
BSPT 112.452,08 euro (variante 115.664,64)
Finishing 119.607,15 euro (variante 119.225,81)
O.I.L 102.590,37 euro (variante 103.049,39)

Veiligheidscoördinatie : Tecclem : 1.028,50 euro

Opvolging werken : Ta-ct : 5.868,50 euro
- samenstellen dossier uitvoering / aannemeingsovereenkomst
- werfopvolging en verslaggeving
- controle vorderingsstaten en facturen
- oplevering werken

Prestaties syndicus verbonden aan dergelike grote werken : 1% van de aannemingskost

**1.1** Vastleggen uitvoeringsmodaliteiten / planning werken

| ***Akkoord*** | ***Niet akkrd*** | ***Onthouding*** |
|---|---|---|
| 360 | 150 | 265 |

***Telling*** 360 van 510 ***Resultaat*** 70,6 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

**Niet akkoord:** RYCKEBUSCH - NORMANDIE (65 aandelen); DECLERCQ Charlotte (85 aandelen);

**Onthouding van:** VAN BELLE Rita (90 aandelen); GULDENTOPS Gerda (85 aandelen); COENE JUNG SUK DAVID (90 aandelen);

De AV beslist over te gaan tot uitvoering van de werken

Er wordt daarbij geopteerd voor totaalrenovatie van de terrassen met vervanging balustrades in staal in wit
Voor de vloer wordt geopteerd voor Sikafloor Deco RAL 7035. Er is hiervan nog een staal voor te leggen.
Kleur plafond RAL 9010

**1.2** Toewijzing van de werken

| ***Akkoord*** | ***Niet akkrd*** | ***Onthouding*** |
|---|---|---|
| 600 | 0 | 175 |

***Telling*** 600 van 600 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

**Onthouding van:** VAN BELLE Rita (90 aandelen); GULDENTOPS Gerda (85 aandelen);

De AV beslist de werken toe te wijzen aan O.I.L binnen een (totaal)budget van 102.590,37 euro.
VC Tecclem : 1.028,50 euro
opvolging Ta-ct : 5.868,50 euro

Prestaties syndicus FF à 1% op aannemingskost

Werken uit te voeren na zomerbouwverlof (+- week 34)

| **1.3** Financiering | ***Akkoord*** | ***Niet akkrd*** | ***Onthouding*** |
|---|---|---|---|
| | 685 | 0 | 90 |

***Telling*** 685 van 685 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

**Onthouding van:** VAN BELLE Rita (90 aandelen);

Ter financiering van deze werken wordt een bijzondere provisie opgevraagd tbv 113.000 euro
Opvraging per 1/6/2026 en 1/9/2026 in 2 schijven van 56.500 euro

| **2** Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren. | ***Akkoord*** | ***Niet akkrd*** | ***Onthouding*** |
|---|---|---|---|
| | 777 | 0 | 90 |

***Telling*** 777 van 777 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

**Onthouding van:** VAN BELLE Rita (90 aandelen);

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.

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

## Datum: 28-04-2026 om 14:00

**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 |
|---|---|---|