

VME RES. ASCOT III

Sportstraat 172-180
9000 Gent
KBO: 0818.689.896
Bank: BE26 7340 6023 9029 BIC: KREDBEBB



Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

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

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/6

Datum: 27-02-2025 om 16:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 27 FEBRUARI 2025 OM 16 UUR IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 25 FEBRUARI - 10 MAART

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 4 FEBRUARI 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 privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (BW art. 3.93 §2)

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>Deelnemer</i>	<i>Kavel(s)</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Afst</i>	<i>Schr</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
BIONDI - RUCKA	app. 2V / 176	☒			☐	☐		205
DE GROOTE	app. GV / 172	☐			☐	☐		0
MOULAÏ - VAN PETEGHEM	app. 3V / 178	☒			☐	☐		209
ROBYN GRIET	app. 1V / 174	☒			☐	☐	Laurent Vandeputte	209
VAN LONDERSELE - DE BR	app. 4V / 180	☒			☐	☐		208

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 4 Van totaal 5
Aandelen aanwezig 831 Van totaal 1000 Aandelen % 83.1%

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.

Datum: 27-02-2025 om 16:00

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Lotte Van Peteghem

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

1 Jaarrekeningen - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 2024 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Suzanna Rucka, die hierrond verslag uitbracht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2024 en balans per 31/12/2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

In het voorbije boekjaar waren er volgende uitzonderlijke kosten :

- keuring elektrische installatie AD
- waterschade lek afvoer (vrijstelling)
- opmaak asbestinventaris
- kosten ikv verkoop (privatief)

De totale kosten 2024 bedroegen 8.342,84 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een batig saldo van 424,24 euro.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/12/2024 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

1.3	Verlenen van kwijting aan de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

2	Benoeming syndicus / vastleggen contractvoorwaarden	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Datum: 27-02-2025 om 16:00

Het lopende mandaat vervalt. Vastgoed N beheer bv stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon wordt jaarlijks geïndexeerd en er wordt een website voor het gebouw onderhouden. De tarievenlijst voor de aanvullende taken wordt jaarlijks op het webportaal gepubliceerd.

De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 2 jaar en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME.
De eerder ondertekende GDPR-verwerkingsovereenkomst blijft van toepassing.

3	Benoeming rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Raad van mede-eigendom

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.

De AV benoemt als rekencommissaris : Zuzanna Rucka

4	Evaluatie reguliere leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

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

- Elektriciteit > Engie : raamovereenkomst variabele tarieven tot 30/4/2025

Per 1/5 nieuwe overeenkomst waarin mogelijkheid wordt geboden tarief 'vast te klikken' als dat gunstig is (zomermaanden).

De AV verleent hiertoe mandaat aan de syndicus. De syndicus krijgt volmacht om de overeenkomst te hernegociëren en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

- Schoonmaak algemene delen : Sina Cleaning.

- Lift : De Lift (OHC) / TBV (keuringen)

- Brandveiligheid > Aquaflam

- Verzekeringen (Groep Blancquaert)

Vivium all risk + Das RB - uitgebreid

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

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

De bekomen offertes staan ter beschikking op het webportaal. Ze kunnen op afspraak ingekeken worden op het kantoor van de syndicus.

5.1	Aanpassen elektriciteit AD cfr keuring AREI : toewijzing werken / financiering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

ACEG stond in voor keuring van de gemeenschappelijke installatie.

Deze is NIET conform.

Aanpassingswerken + herkeuring is uit te voeren binnen de 12 maanden.

Datum: 27-02-2025 om 16:00

Offertes :
 - opmaken schema
 - wegwerken tekortkomingen

1/ BESELEC : 848 euro voorziet vernieuwing van de kast + keuring
 2/ DLM Technics : 487,60 euro (herstellen inbreuken / excl keuring)

Keuring ACEG +- 185,00 euro

De AV beslist de werken toe te wijzen aan DLM Technics.
 De syndicus doet nodige voor herkeuring door ACEG.

5.2	Asbestattestinventaris : toelichting / bepalen verdere aanpak	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er werd 1 asbesthoudende toepassing aangetroffen : elektra-infrastructuur gelijkvloers

Het aangetroffen asbestmateriaal (Crocidoliet) valt onder de mijlpaal van 2040, wat betekent dat er vóór die tijd een asbestveilige toestand moet worden bereikt.

- Laag materiaalisico met beperkte kans op vezelvrijgave.
- laag gehalte (<50%)
- Materiaal is hechtgebonden en onbeschadigd.

Kan zelf worden verwijderd mits juiste beschermingsmaatregelen worden gevolgd (eenvoudige handelingen).

De eigenaars stellen dat deze voorziening toebehoort aan het gelijkvloerse pand.
 De eigenaars worden verzocht ten gepaste tijde het nodige te willen doen voor verwijdering.

6 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

De syndicus overhandigt de begroting voor het komende boekjaar.

6.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 2.500 euro (volgens aandelen totaliteit)

Dit wordt aangevuld met kwartaalvoorschotten.

Het voorliggende budget voor BJ 2025 wordt toegelicht. De kosten worden begroot op 9.200 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten op basis hiervan kunnen aangehouden blijven op 2.340 euro per kwartaal.

app 172 > 420 euro /kw
 overige app > 480 euro /kw

Na bespreking keurt de AV de begroting goed.

6.2	Reservekapitaal : bepalen inleg (50%+1) / opt-out	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	831	0
Telling	0 van 831	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 4/5	Besluit Verworpen

Datum: 27-02-2025 om 16:00

Niet akkoord: VAN LONDERSELE - DE BRUYNE (208 aandelen); ROBYN GRIET (209 aandelen); MOULAÏ - VAN PETEGHEM (209 aandelen); BIONDI - RUCKA (205 aandelen);

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.

De AV beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

6.3	Inningsprocedure RIO / Achterstallen / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		831	0	0
Telling	831 van 831	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.

Er zijn geen lopende inningsprocedures.

7 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

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.

- Vraag tot plaatsen zonnescreeën (Suzanna Rucka) cfr gelijkvloerse appartement
De AV heeft hiertegen geen bezwaar.

- Toestand balkons (beton/afschilfering)/ borstwering) is na te gaan
Er wordt een plaatsbezoek georganiseerd met Saey ter controle.

- CO-alarm op app 3de verdieping gaat af en toe af. Verder op te volgen.

- Er wordt aandacht gevraagd om er steeds op toe te zien dat de inkomdeur slotvast is.

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

NIHIL

9 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : donderdag 5 maart 2026 om 16u

Datum: 27-02-2025 om 16:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 17u05

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