

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: 05-03-2026 om 16:00

GEHOUDEN OP DONDERDAG 5 MAART 2026 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	☐			☐	☐		0
VAN LONDERSELE - DE BR	app. 4V / 180	☒			☐	☐		208

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig 3 Van totaal 5
Aandelen aanwezig 622 Van totaal 1000 Aandelen % 62.2%

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: 05-03-2026 om 16:00

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Dhr. Van Londersele

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	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 2025 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Suzanna Rucka, die hierrond verslag uitbracht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 2025 en balans per 31/12/2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

In het voorbije boekjaar waren er volgende uitzonderlijke kosten :

- aanpassen elektrische installatie AD
- vervangen CV-installaties / aanpassingswerken schouw
- verwijderen asbestschouwen

De totale kosten 2025 bedroegen 26.922,32 euro (inclusief 16.083,92 à privatieve werken). Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een saldo van 1.065,39 euro.

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 31/12/2025 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	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
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

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

2	Benoeming rekencommissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Datum: 05-03-2026 om 16:00

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

3	Evaluatie reguliere leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	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 30/4/2027

De syndicus krijgt volmacht om de overeenkomst te hernegotiëren 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.

4 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.

4.1	Renovatie balkons : studie-opdracht	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Een afgevaardigde van de firma John Saey kwam ter plaatse en meldde als volgt :

Naar aanleiding van het plaatsbezoek werd intern vastgesteld dat het geen standaard terras betreft. De arduinen randstenen fungeren als verloren bekisting en zijn verbonden met de betonnen vloerplaten.

De volledige terrasopbouw vertoont lekken en dient volledig verwijderd te worden, inclusief de gebogen arduinen randstenen. Dit is noodzakelijk om in de nieuwe situatie voldoende helling te kunnen voorzien, aangezien momenteel elke opstand onder de ramen ontbreekt.

De afgeronde vorm van de terrassen en leuning, evenals de doorlopende arduinen deksteen onder het linker raam, bemoeilijken de uitvoering.

Gezien de complexiteit en de vermoedelijk hoge kostprijs, stellen wij voor om een gespecialiseerd architect/studiebureau aan te stellen die een beschrijvend dossier en plan van aanpak opstelt, dit afstemt met de eigenaars en een raming voorziet.

Wij kunnen pas een voorstel opmaken na ontvangst van dit dossier en de bijhorende meetstaat.

Er werd advies ingewonnen bij studiebureau TA-CT :

Luc Serpentier meldt na bezoek ter plaatse dat het wellicht wel mogelijk moet zijn de ronde vorm te behouden.

Datum: 05-03-2026 om 16:00

Hij kan instaan voor verdere studie :

- visuele en eventuele destructieve onderzoeken
- analyse, opmeting en opstellen rekenstaten
- opstellen studieverslag incl beschrijving
- > behandeling problematiek
- > herstelprocédé
- > mogelijke afwerkingsvormen
- > kostenanalyse en budgettering

Budget voor dergelijk onderzoek : 2.360 euro + BTW = 2.855,60 euro

De AV beslist dit onderzoek uit te laten voeren tegen eind 2026 zodat de resultaten op de volgende AV kunnen besproken worden.

Ter financiering wordt een bijzondere provisie opgevraagd per 1/10/2026. Verdeling aandelen totaliteit.

4.2	Bepalen standpunt mbt aanleg DIGI glasvezelnetwerk	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Telecomoperatoren hebben het recht om kabels en leidingen aan te brengen op de gevel langs de rooilijn, voor zover dit gebeurt overeenkomstig de geldende technische en veiligheidsvoorschriften. Dit recht kan in principe niet worden verhinderd door de mede-eigendom.

Voor de uitrol van infrastructuur (plaatsing van kabelgoten, verdeelpunten, aftakkingen en andere technische voorzieningen) binnen het gebouw, met name in de gemeenschappelijke delen, geldt evenwel een andere situatie. Dit heeft immers een impact het uitzicht, het onderhoud en de technische orde van het gebouw.

Er moet bovendien worden vastgesteld dat verschillende operatoren elk hun eigen, afzonderlijke infrastructuur voorzien, wat leidt tot een cumulatie van kabels, verdeelkasten en bevestigingspunten in de gemeenschappelijke delen.

Op heden zijn in het gebouw reeds de voorzieningen van twee operatoren mogelijk. Hierdoor beschikken de bewoners reeds over een reële keuze tussen verschillende aanbieders. Gelet op deze bestaande keuzemogelijkheid kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat het toelaten van een derde, afzonderlijke infrastructuur niet noodzakelijk is. De mede-eigenaars beslissen niet in te gaan op het voorstel van DIGI om bijkomende, parallelle infrastructuur in de gemeenschappelijke delen aan te brengen, zonder afbreuk te doen aan het wettelijk recht om langs de rooilijn infrastructuur aan te brengen.

5 Financieel plan volgend/lopend boekjaar

De syndicus overhandigt de begroting voor het komende boekjaar.

5.1	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0
Telling	622 van 622	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 9.300 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.

Datum: 05-03-2026 om 16:00

5.2	Reservekapitaal : bepalen inleg (50%+1) / opt-out	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	622	0

Telling 0 van 622 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: VAN LONDERSELE - DE BRUYNE (208 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.

Inleg volgens de 5%-regel : +- 460 euro.
De AV beslist geen reservekapitaal aan te leggen.

5.3	Inningsprocedure RIO / Achterstallen / lopende procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		622	0	0

Telling 622 van 622 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijdige 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.

6	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.

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

NIHIL

8	Punten volgende AV / Varia
---	----------------------------

De muur in de doorrit is continu nat. Er werd binnen VME Ascot 2 al onderzoek op de afvoeren gedaan. Voorlopig zonder resultaat. Men vraagt zich af of er een probleem kan zijn met een afvoer van Ascot 3 - 1ste verdieping

Claude meldde eerder een probleem met een oude loden afvoer thv de technische koker die moet vervangen worden.

Op die manier kunnen we mogelijk lek achterhalen. Zo nodig is ook in Ascot 3 kleurstof te gebruiken.
Regenafvoer achteraan is ook nog te vervangen.

De algemene toestand van de muur in de doorrit is verouderd. Voegwerk is her en der losgekomen. Herstelling zal zich weldra opdringen. Belangrijk in deze is het statuut van de betrokken muur. Is deze van Ascot 2 / Ascot 3 of gemeenschappelijk.

De eigenaars menen dat dit een gemeenschappelijke muur is.

De eigenaars van Res. Ascot 2 meldden dat er na de werken aan de CV ketels water in de doorrit loopt > de condensafvoer is niet aangesloten op een afvoer.
Deze is aan te sluiten op een afvoer ter gelegenheid van de vervanging van de afvoer.

Datum: 05-03-2026 om 16:00

Bij kouder weer sluit de deur niet altijd goed (omwille van olie in de deuropomp).
Er wordt gevraagd er steeds op toe te zien dat de deur is gesloten.

Datum volgende AV : woensdag 3 maart 2027 om 15u

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 17u10

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