De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Residentie DE STEDEVESTE

Hoek Oostendestr 65. - B. Hapkenstr. 24-26, 8820 Torhout

BE 0876.060.052

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 7 JANUARI 2025 OM 18:30

De vergadering vond plaats in DE BROUCKERE CULTUURCENTR LOKAAL 2 (1e verdieping), AARTRIJKESTRAAT 6 te 8820 Torhout.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
24V3, G9, G8, G1-2	[redacted]	410
26V1		292
26V10		254
26V12		407
26V3		254
26V4		225
26V5, G4		335
26V8		237
65V1		261
65V3, G5		321
65V4, G13		306
65V6, G17		327
65V7, G18-19		519
G11, 24V6		404
G12, 24V7		268
G14, 26V13		529
G3, 24V1		425
Totaal aanwezig		5774

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	**5774**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheden (aanwezigheidsregister & controle volmachten)

Controle rechtsgeldigheid vergadering, na **ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de aanwezige volmachten**. Mocht u door overmacht niet in de mogelijkheid zijn om de algemene vergadering bij te wonen, graag uw aanwezigheid via volmacht te voorzien. Onnodige kosten worden zo vermeden voor het eventueel bijeenroepen van een tweede (hernieuwde) vergadering.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar **16** op een totaal van **30** .
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen **5245** op een totaal van **10.000**
De vergadering kon rechtsgeldig zetelen. Dank voor jullie aanwezigheid of vertegenwoordiging via volmacht.

2 Benoeming van de voorzitter en secretaris van deze algemene vergadering

Benoeming van de **voorzitter en secretaris van deze algemene vergadering**

Voorzitter: de heer [redacted] werd unaniem aangesteld.

Secretaris: Lorenz Despeghel, (syndicus LOD Vastgoed), wordt door de algemene vergadering bij **unaniem akkoord aangesteld als secretaris** en stelt de notulen op van de deze vergadering.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

3 Verkiezing/(her)Aanstelling-benoeming en volmacht aan de leden van de Raad (RVM)

Kandidate **ad en vol ol n bijstandstaken**
1. De heer [redacted] 2. de heer [redacted] 3. [redacted]
De leden v afzonderli oo vergadering.

Kandidat aad:
1. De heer [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]

stellen zich kandidaat. Namens de mede-eigenaars en mezelf bedankt voor het initiatief. Er zijn vooraf of tijdens de algemene vergadering **geen extra kandidaturen** ontvangen. De **algemene vergaderinge steunt deze kandidaten**. De leden v/d Raad worden vervolgens **elk afzonderlijk benoemd** door de algemene vergadering, **unaniem akkoord**

De algemene vergadering **geeft (beslissings)volmacht aan de Raad** en/of een lid van de Raad om tijdens de controle- en/of algemene rondgangen (bv. onderhoudsbeurten) deze te mogen bijwonen (toezichts-, delegatie-, en bijstandstaak) samen met de syndicus.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

4 Goedkeuring van het boekjaar en boekhouding + kwijting aan de syndicus en aan de rekencommissaris

Goedkeuring van het **werkjaar en boekhouding van het afgelopen jaar** op basis van de individuele afrekeningen en de facturenlijst + kwijting aan de syndicus en aan de rekencommissaris

*Na het overlopen van de boekhouding van het afgelopen boekjaar op basis van de individuele afrekeningen, de globale facturenlijsten (eventueel toegelicht door de rekencommissaris), werd de boekhouding, het gevoerde financieel en technisch

beheer goedgekeurd met als gevolg decharge/kwijting van de syndicus en rekencommissaris voor het afgelopen werkjaar en boekhouding.
De aanwezigen verlangen geen verdere uitleg. De afrekeningen worden ook door de algemene vergadering **unaniem goedgekeurd**.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

5 Benoeming/ (her)aanstelling rekencommissaris

Benoeming/(her)**aanstelling van een** (eventuele externe) **commissaris van de rekeningen.**

Rekencommissaris de algemene vergadering stelt **geen mede-eigenaar**, alsook krijgt de **syndicus geen volmacht** om een **externe firma aan te stellen** (bv. boekhoudkantoor). Er werd bij gebrek aan kandidaten (al dan niet mede-eigenaar) of de vereiste meerderheid geen rekencom. aangeduid.

Jaarlijks zal de syndicus stilstaan op de algemene vergadering bij alle boekhoudkundige stukken en deze ter beschikking stellen aan de mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

6 Mandaat syndicus LOD Vastgoed nv

Stemming over het **mandaat van de syndicus LOD Vastgoed nv**. Voorzitter van de algemene vergadering of lid van de Raad van mede-eigendom krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst en haar addendum te ondertekenen.

Syndicusovereenkomst
Stemming over de verlenging van het mandaat van de syndicus werd **unaniem goedgekeurd** voor een bijkomend boekjaar aan dezelfde voorwaarden, maar met indexering voor het aangevat boekjaar. Via deze weg danken wij u nogmaals voor het gestelde vertrouwen.

Dobby (software en communicatieplatform).
In het bijzonder werd verwezen naar het **online-, software-, en communicatieplatform Dobby (www.dobby.be)**. Cfr. vorig jaar zullen jullie een afzonderlijk schrijven hierover ontvangen om toegang te krijgen tot het onlineverhaal van de residentie door middel van een unieke code. Mede-eigenaars die reeds de activatie hebben gedaan, moeten hiermee geen rekening houden. Aan de andere een warme oproep om het account te activeren.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

7 Financieel plan voor het komende boekjaar: WERKkapitaal

Werkkapitaal begroting en periodiciteit van opvraging

Na het overlopen van het vorig werk- en boekjaar en in navolging van de te verwachten begroting, zal in het totaal **€ 34.00(opgevraagd worden**, het bedrag zal worden opgesplitst in **twee (2) betalingsverzoeken**.

***1ste betalingsverzoek** werkkapitaal van € 17.000 **samen met het verslag**.
***2de betalingsverzoek** werkkapitaal van € 17.000 **juli/augustus 2025**

---

*Personen die een saldo in hun voordeel op hun privatieve afrekening hebben verkregen na de jaarlijkse algemene vergadering, mogen dat voordeelbedrag zelf in vermindering brengen van het nieuwe te betalen verkregen betalingsverzoek of op éénvoudig verzoek vragen om terug te storten.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

8 Financieel plan voor het komende boekjaar: RESERVEkapitaal

Reservekapitaal stemming begroting en periodiciteit van opvraging.

De algemene vergadering **stemt unaniem tegen** om een reservekapitaal (verder) op te bouwen. Op heden is er een reserevekapitaal opgebouwd en bedraagt deze €1.754,86 op de rekening.

De syndicus licht het belang van 'deze spaarpot' toe en het bestaan ervan, alsook het **duidelijk onderscheid met het werkkapitaal**. Deze opgespaarde/opgepotte reservers kunnen worden aangewend of zijn bestemd voor niet-periodieke uitgaven ten aanzien van de gemeenschappelijke delen en uitrusting (bijvoorbeeld modernisatie lift, schilderen van de trappenhal, toekomstige renovatie dak, en zo meer).

Minimale jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal **bedraagt 5%** van de totaliteit van de gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar (maar met de mogelijkheid om af te wijken). **De algemene vergadering kan bij 4/5de tegenstemmen beslissen om geen reservefonds aan te leggen en maakt gebruik van deze opt-out (uitzonderingsregel).**

Stemden 'voor' met 0 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 5.245 / 5.245 stemmen;
[redacted](G1-2 - quot uot . 237,), 9, G8 - quot . 39, 24 uot . 292,), [redacted](26V3 - quot . 254,), [redacted](65V1 - [redacted](G4 - quot . 9, G18-19 - uot . 288,), [redacted] 9,), [redacted] ot . 254,), [redacted](24V6 39,), [redacted](26V12 - qu [redacted](65V4 - quot 39,), [redacted](24V1 - quot . 386
Hebben zic n' met 0 / 5.245;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 20% meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

9 Evaluatie + verlenging/aanstelling van de leverings-leverancierscontracten.

Evaluatie en verlenging/aanstelling van de **leverings- en leverancierscontracten**

*Periodieke keuring brandhaspels & -blussers door Dimex Technics;
*Periodieke keuring en onderhoud brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics;
*Periodiek onderhoud en noodtelefonie van de lift door Orona;
*Periodieke keuring liften + garagepoort door BTV (Normec group);
*Periodiek onderhoud rioleringstelsel (septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen) door Ruimdienst Vergote;
*Brand- en BAverzekering gebouw incl. uitbreiding afstand van verhaal >50% huurders (maatschappij Vivium);
*BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering (Maatschappij Vivium);
*Uitgebreide rechtsbijstandsverzekering (maatschappij Euromex VME Extra);
*Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (toegewezen mede-eigenaar);
*Schoonmaak Algemene Delen Optima T(periodiciteit en evaluatie kwaliteit);
*Elektriciteit algemene delen maatschappij Elindus;
*Periodiek onderhoud gemeenschappelijke ventilatieboxen (aanwezig op het dak en kelder) door Micotech dakventilatie;

*Alle andere leveranciers en -contracten blijven behouden, behoudens de wijzigingen na evaluatie tijdens de algemene vergadering

Evaluatie* + **verlenging/aanstelling van de leverings-leverancierscontracten**.

*Periodieke keuring brandhaspels & -blussers door Dimex Technics; **--akkoord**
*Periodieke keuring en onderhoud brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics; **--akkoord**
*Periodiek onderhoud en noodtelefonie van de lift door Orona;**--akkoord**
*Periodieke keuring liften + garagepoort door BTV (Normec group);**--akkoord**
*Periodiek onderhoud rioleringstelsel (septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen) door Ruimdienst Vergote;**--akkoord** (+ aankoop van bio-organismes aankopen via Deschacht-Devooght- geen reiniging van de regenwaterput enkel septische put)
*Brand- en BAverzekering gebouw incl. uitbreiding afstand van verhaal >50% huurders (maatschappij Vivium);**--akkoord**
*BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering (Maatschappij Vivium);**--akkoord**
*Uitgebreide rechtsbijstandsverzekering (maatschappij Euromex VME Extra);**--akkoord**
*Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (toegewezen mede-eigenaar);**--akkoord**
*Schoonmaak Algemene Delen Optima T(periodiciteit en evaluatie kwaliteit);**--akkoord**
*Elektriciteit algemene delen (Maatschappij Elindus);**--akkoord**
*Periodiek onderhoud gemeenschappelijke ventilatieboxen (aanwezig op het dak en kelder) door Micotech dakventilatie; **--akkoord** (opzeggen tegen de eerst volgende vervaldag na goedkeuring Raad en aanstelling nieuwe leverancier)

*Alle andere leveranciers en -contracten blijven behouden, behoudens de wijzigingen na evaluatie tijdens de algemene vergadering. Ook werden alle evaluatierapporten toegelicht i.v.m de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (bv. periodiek keuring lift). De syndicus overloopt de lopende contracten en eventuele nieuwe contractvoorstellen en wordt gemachtigd hiervoor het nodige te doen en te beslissen tevens als de verbintenissen de duur van zijn mandaat te boven gaan.

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

10 Vragen niet stemgerechtigde bewoners met een zakelijk of persoonlijk recht

Kennisgeving en bespreking van de door **niet stemgerechtigde bewoners** (met een zakelijk of persoonlijk recht) **schriftelijk geformuleerde vragen** of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering. De syndicus heeft hieromtrent **geen vragen/opmerkingen ontvangen** (van huurders en/of bewoners).

11 Varia

We laten op de **algemene vergadering** steeds opening om **variapunten** aan bod te laten komen. Hier kunnen eveneens algemene opmerkingen, suggesties, etc. worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende algemene vergadering worden geagendeerd.

*Informatiemoment mede-eigenaar over het onderhoud van de gaswandketel (en privatieve keuze loodgieter);
*Respecteren van het reglement van interne orde (afvalophaling en verzameling);

*Informatiemoment mede-eigenaar over het onderhoud van de gaswandketel (en privatieve keuze loodgieter) -> eigenaar laat weten een slechte ervaring te hebben met de Firma VERSOL (Philip) -> zeer goede ervaring met de firma Climafix; Syndicus vraagt een offerte aan bij Climafex en laat dit weten aan de mede-eigenaars als extra info.
*Respecteren van het reglement van interne orde (afvalophaling en verzameling);
*De noodverlichting met metalen omhulzing op de gelijkvloerse verdieping zijn aan vervanging toe -> offerte volgt in het kader van de brandpreventie (en zullen worden goedgekeurd).
*Mogen we vragen dat het geluid van de honden (!) van het appartement 26V7 geen overtollig lawaai meer maken. Er is merkelijk overlast in het volledig gebouw! Syndicus schrijft eigenaar én huurder aan over deze problematiek.

12 Datum volgende algemene vergadering Cfr. de 15-daagse periode 1-15 januari

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) Cfr. de 15-daagse **periode 1-15 januari 2026**, Locatie en tijdstip **onder voorbehoud OC Brouckere om 18u30**

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) **periode 1-15 januari 2026**, Locatie en tijdstip **onder voorbehoud OC Brouckere om 18u30**

Stemden 'voor' met 5.245 / 5.245 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.245 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.245;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

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

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:
Lorenz Despeghel

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:
- VME DE STEDEVESTE_PROCES VERBAAL AV 070125
- VME DE STEDEVESTE_FACTUURLIJST BJ 2024 AV 070125