De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Residentie DE STEDEVESTE

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

0876.060.052

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 15 JANUARI 2024 OM 18:30

De vergadering vond plaats in DE BROUCKERE CULTUURCENTRUM ZAAL "DE CONGRESZAAL", AARTRIJKESTRAAT 6 te 8820 Torhout.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
24V3, G9, G8, G1-2		410
26V1		292
26V10		254
26V2		219
26V3		254
26V4		225
26V5, G4		335
26V6		240
26V7		267
65V1		261
65V3, G5		321
65V4, G13		306
65V6, G17		327
65V7, G18-19		519
G11, 24V6		404
G12, 24V7		268
G14, 26V13		529
G15, 24V2		356
G3, 24V1		425
G6, 26V9		348
Totaal aanwezig		6560

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	**6560**

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 **20** op een totaal van **30** .
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen **6.560** op een totaal van **10.000**
De vergadering kon rechtsgeldig zetelen. Dank voor jullie aanwezigheid of vertegenwoordiging via volmacht.

2 Benoeming Voorzitter & Secretaris van deze vergadering

Benoeming Voorzitter & Secretaris van deze vergadering: *Taak voorzitter/Taak secretaris

Voorzitter: de heer [redacted]
Taak Secretaris: L orenz)

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

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

Goedkeuring van het boekjaar en boekhouding van het afgelopen boekjaar 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 en de globale facturenlijsten, werd de boekhouding, het gevoerde financieel en technisch beheer unaniem goedgekeurd met als gevolg decharge/kwijting van de syndicus en rekencommissaris voor het afgelopen werkjaar en boekhouding.

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

4 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). 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 0 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 6 560 / 6.560 stemmen;
[redacted] V6 - quot . 240,), [redacted] (G1-2 - quot . 50, [redacted] - quot . 39, 24V3 - [redacted] quot . 254, [redacted] 6V1 [redacted] (65V3 - [redacted] t . 3 [redacted] (G6 - [redacted] (G4 - qu [redacted] 9, G18-19 - [redacted] (26V7 - [redacted] . 317,), [redacted] . 288,), [redacted] (24V6 - [redacted] 9,) [redacted] (65V4 - quot . 2 [redacted] 39, [redacted] 14 - quot . 39, 26V13 - quot . 490,), [redacted] V1 - quot . 386, G3 - quot . 39,), [redacted] 6V2 - quot . 219,)
Hebben zich 'onthouden'

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

5 Aanstelling-benoeming leden van de Raad (RVM)

Kandidaten leden van de raad (cfr. voorgaande jaren). De leden v/d Raad worden elk afzonderlijk benoemd door de algemene vergadering.

Kandidaten e raad:
1) De heer [redacted]
2) De heer [redacted]
3) De heer [redacted]
De leden v n elk afzonderlijk benoemd door de algemene vergadering, unaniem akkoord

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

6 Toekennen van opdracht of mandaat aan de Raad: controle toezichts- en bijstandstaak tijdens algemene en technische rondgangen, interne en wettelijke taken, etc.

De algemene vergadering geeft volmacht aan de Raad en/of een lid van de Raad om tijdens de controle- en/of algemene rondgangen, interne en wettelijke taken, praktische zaken, etc. deze te mogen bijwonen (toezichts- en bijstandstaak) en te mogen ondernemen.

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

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

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

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

*Periodieke keuring brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics;
*Periodieke keuring brandhaspels & -blusserss door Dimex Technics;
*Periodiek onderhoud van de lift door Orona;
*Periodieke keuring liften + garagepoort door BTV (Normec group);
*Abonnement noodtelefonie liften vaste lijn bij Proximus ofwel vervangen door SIMbox-module (tijdens modernisatiewerken);
*Periodiek onderhoud v/d septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen door Ruimdienst Vergote;
*Brand- en BAverzekering Vivium met uitbreiding afstand van verhaal (>50% huurders);
*Periodiek onderhoud van de gmeenschappelijke ventilatieboxen (aanwezig op het dak) door Micotech dakventilatie;
*Schoonmaak Algemene Delen OPTIMA T (vastleggen periodiciteit en evaluatie kwaliteit);
*Schoonmaak garagecomplex (met hogedruk-stoomreiniger);
*BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering bij Vivium
*Uitgebreide rechtsbijstand Euromex VME Extra
*Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (aan de toegewezen mede-eigenaars);

*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 brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics; --**akkoord**
*Periodieke keuring brandhaspels & -blusserss door Dimex Technics;
*Periodiek onderhoud van de lift door Orona; --**akkoord**
*Periodieke keuring liften + garagepoort door BTV (Normec group); --**akkoord**
*Abonnement noodtelefonie liften vaste lijn bij Proximus ofwel vervangen door SIMbox-module (tijdens modernisatiewerken); --**akkoord**
*Periodiek onderhoud v/d septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen door Ruimdienst Vergote; --**akkoord**
*Brand- en BAverzekering Vivium met uitbreiding afstand van verhaal (>50% huurders); --**akkoord**
*Periodiek onderhoud van de gmeenschappelijke ventilatieboxen (aanwezig op het dak) door Micotech dakventilatie; --**akkoord**
*Schoonmaak Algemene Delen OPTIMA T (vastleggen periodiciteit en evaluatie kwaliteit); --**akkoord**
*Schoonmaak garagecomplex (met hogedruk-stoomreiniger); --**akkoord**
*BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering bij Vivium --**akkoord**
*Uitgebreide rechtsbijstand Euromex VME Extra --**akkoord**
*Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (aan de toegewezen mede-eigenaars); --**akkoord**

*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 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

8 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 te ondertekenen.

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

Dobby (software en communicatieplatform). In het bijzonder werd verwezen naar de bijlage, de toevoeging van de software en communicatieplatform. Een afzonderlijk schrijven zullen jullie hierover ontvangen om toegang te krijgen tot het onlineverhaal van de residentie.

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

9 Financieel plan voor het komende boekjaar: WERKkapitaal

*Werkkapitaal: begroting en periodiciteit van opvraging

In het totaal zal € 33.000 opgevraagd worden, het bedrag zal worden opgesplitst in twee (2) betalingsverzoeken.

***1ste betalingsverzoek** werkkapitaal van € 16.500 **samen met het verslag**.
***2de betalingsverzoek** werkkapitaal **+/- augustus/septeber 2024**, zijnde € 16.500

*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 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

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

10 Financieel plan voor het komende boekjaar: RESERVEkapitaal

*Reservekapitaal: toelichting, stemming begroting en periodiciteit van opvraging.

Unaniem tegen.

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.

Stemden 'voor' met 0 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 6 560 / 6.560 stemmen;
[redacted] V6 - quot . 240,), [redacted] (G1-2 - quot . 50, [redacted] - quot . 39, 24V3 - [redacted] quot . 254, [redacted] 6V1 [redacted] (65V3 - [redacted] t . 3 [redacted] (G6 - [redacted] (G4 - qu [redacted] 9, G18-19 - [redacted] (26V7 - [redacted] . 317,), [redacted] . 288,), [redacted] (24V6 - [redacted] 9,) [redacted] (65V4 - [redacted] quot . 2 [redacted] 39, [redacted] 14 - quot . 39, 26V13 - quot . 490,), [redacted] V1 - [redacted] quot . 386, G3 - quot . 39,), [redacted] 6V2 - quot . 219,)
Hebben zich 'onthouden'

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

11 Reglement Interne Orde

Reglement Interne Orde
*Toevoeging over het plaatsen en aanvragen van laadpalen (n.a.v. wijziging door Regel van goedvakmanschap - elektrische wagens en de brandveiligheid) en zonnepanelen;

Reglement Interne Orde
*Toevoeging over het plaatsen en aanvragen van laadpalen (n.a.v. wijziging door Regel van goedvakmanschap - elektrische wagens en de brandveiligheid) en zonnepanelen;

Stemden 'voor' met 6 560 / 6.560 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.560 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.560;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

12 Liftdossier (modernisatiewerken cfr. risicoanalyse)

Liftdossier (modernisatiewerken cfr. risicoanalyse), uitleg en plan van aanpak van de liftmodernisatie. Wat is dat precies (conform maken van de lift nav de wettelijk opgemaakte risicoanalyse).

Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, voor de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud

van het goed en daden van voorlopig beheer, kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars

Modernisatie (conform maken van de lift);
Toelichting: liften moeten voldoen aan de wettelijke normen en ook gemoderniseerd worden om het vereiste veiligheidsniveau te verzekeren.

Lift 1: €2.090 (+ 6%BTW)
Lift 2: €2.090 (+ 6%BTW)
Lift 3: €2.090 (+ 6%BTW)

SIMBOX-module
Optie aankoop noodtelefonie (ter vervanging van de vaste telefoonlijn).
Per lift €400 (+ 6% BTW)

Lift 1: € 400 (+ 6%BTW)
Lift 2: € 400 (+ 6%BTW)
Lift 3: € 400(+ 6%BTW)

Afzonderlijk betalingsverzoek voor de liftaandelen samen met het verslag.

Het moderniseringsproces bestaat uit verschillende stappen:
Fase 1: het uitvoeren van een risicoanalyse om de 15 jaar door een EDTC (BTI)
Fase 2: het opstellen van een planning voor de moderniseringswerken (cfr. agenda algemene vergadering(en). Het moderniseringsbedrijf stelt de beheerder vervolgens verschillende technische oplossingen voor om de geïdentificeerde risico's te verhelpen en vermeldt bij elke oplossing ook de specifieke prijs en de voor-en nadelen. De prijsofferte voor de renovatie/modernisatie zal in één van de volgende algemene vergadering worden toegelicht. Het attest van regularisatie dien te worden afgeleverd 2026. De beheerder laat de werken controleren door de EDTC die de risicoanalyse heeft uitgevoerd en ontvangt vervolgens een certificaat van regularisatie.

Fase 3: uitvoering van de geplande moderniseringswerken zelf
- voor liften met een certificaat van regularisatie van een EDTC: uiterlijk binnen 3 jaar na de risicoanalyse -> herkeuring volgt om het attest af te leveren.

De beheerder laat de werken controleren door de EDTC die de risicoanalyse heeft uitgevoerd en ontvangt vervolgens een certificaat van regularisatie. Na de uitvoering van de modernisatiewerken (art. 5§2 van het KB van 9 maart 2003) dienen deze te worden gekeurd door dezelfde EDTC die de risicoanalyse uitvoerde. Tijdens dit onderzoek zal de EDTC nagaan, o.a. op basis van het verslag van de laatste risicoanalyse, welke preventiemaatregelen werden genomen, of deze doeltreffend zijn, of er nog risico's overblijven en of er nieuwe risico's werden gecreëerd.

Over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, voor de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars

Stemden 'voor' met 5 402 / 5.402 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 5.402 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.402;

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

13 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).

14 Varia

We laten op de algemene vergadering steeds opening om varia punten aan bod te laten komen. Op dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Hier kunnen algemene opmerkingen, suggesties, etc. worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende algemene vergadering worden geagendeerd.

* Reinigen en technisch nazicht van het platte dak (en dakgoten).
* Bijzondere aandacht om het platte dak boven de inrit v/d garage te reinigen
* Akkoord op de garage/kelderreining van Optima T
* Herstel van regenwaterpomp in de put (vooraan het gebouw naast de septische put)

15 Datum volgende algemene vergadering

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) *Cfr. de 15-daagse periode*

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) Cfr. de 15-daagse periode tussen 15-31 januari 2025 om 18u30 in de Brouckere.

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: