



Notulen
Jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering
Vereniging van Mede-eigenaars van de
Residentie "KRUGERHOF II"
Krugerstraat 118 te 2660 Hoboken
dd. 03/04/2024 om 18u

KBO: BE 0870.406.536

Locatie: Appartement ME ~~XXXXXXXXXX~~, Krugerstraat 118 bus 4 te 2660 Hoboken

0. Tekenen aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten + verslag omtrent het aantal aanwezige mede-eigenaars/volmachten en het noodzakelijke quorum

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars van de residentie en noteert de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Bij aanvangsuur van de vergadering telt de syndicus:

-4op 5 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

-780 op 1.000 aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd.

Het vereiste quorum om te kunnen vergaderen, bedraagt $1/2^{\circ}+1$ (aantal eigenaars); $1/2^{\circ}$ (aandelen).

Aan beide quora dient zowel in aantal aanwezigen als in aantal aandelen te zijn voldaan.

Voor beide quora is de vereiste meerderheid voldaan. Er kan dus geldig vergaderd worden.

1. Verkiezing voorzitter van deze Algemene Vergadering (moet mede-eigenaar zijn)

De voorzitter heeft als taak (indien gewenst):

- Het leiden van de algemene vergadering en zorgen voor een goed/constructieve verloop
- Stemming organiseren
- Controle houden op correcte notulering van de beslissingen van de AV
- Ondertekenen van de notulen en alle betrokken documenten samen met de secretaris

Voorstel: Dhr. Filip Firlefijn

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

2. Verkiezing secretaris van deze Algemene Vergadering

De secretaris heeft als taak de gemaakte beslissingen schriftelijk te notuleren, eventuele stemformulieren inzake beslissingen op te maken, stemmen op te nemen en het verslag te verspreiden aan alle mede-eigenaars. Voorstel om syndicus, hier vertegenwoordigd door Maxim Boulangier tot secretaris aan te stellen.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus als secretaris aan te stellen.

SYNDIPLUS BVBA | Dorp 22 | B-9840 De Pinte (Zevergem) | BIV 511 743 | BTW BE 0821414608

tel: 09/296 46 00 | e-mail: info@syndiplus.be | website: www.syndiplus.be

Verzekering BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Financieel beheer boekjaar 2022 + 2023

3. Goedkeuring/Bespreking Boekhouding 2022 + 2023, balans, globale- en individuele afrekeningen

Het boekjaar van de VME loopt van 01/01 tot 31/12.

De boekhouding werd gecontroleerd door de rekencommissaris aangeduid door de laatste statutaire algemene vergadering. Na controle werden de globale en individuele afrekeningen bezorgd aan alle eigenaars.

Boekhouding 2022:

De totale uitgaven waren **€ 5.538,02**

Uitzonderlijke uitgaven;

09/08/2022, Diverse aankopen, aankoop rookmelder: € 23,20

02/05/2022, Vernieuwing parlofoon installatie: € 1.272,00

24/01/2022, We Love Buildings, duplicaat plannen: € 90,75

18/04/2022, We Love Buildings, EPC gemeenschappelijke delen: € 453,75

27/06/2022, Diverse aankopen, parkeerborden 060722: € 49,00

Individuele kosten: € 583,31

Boekhouding 2023 :

De totale uitgaven waren **€ 5.039,51**

Uitzonderlijke uitgaven:

24/08/2023, De Klus Centrale, Bouten + chemische ankers versteviging trapleuning: € 955,06

20/09/2023, Stad Antwerpen, parkeerborden: € 58,00

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering keurt unaniem de boekhouding goed van het boekjaar 2022 + 2023, de globale- en individuele afrekeningen en balans.

De algemene vergadering verzoekt de syndicus om nogmaals de login over te maken aan de eigenaars.

De syndicus bevestigt de algemene vergadering dat het bedrag van 62,00 Euro zal worden afgeboekt van de eerst komende. De algemene vergadering verzoekt de syndicus om het bedrag van 11,30 Euro van de balans en de leverancier.

De algemene vergadering meldt dat heden het reservekapitaal van vorig boekjaar niet is opgevraagd.

4. **Kwijting aan syndicus**

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit men UNANIEM dat de syndicus hun taak naar behoren heeft vervuld en dat ze bijgevolg kunnen worden ontslaan uit hun verantwoordelijkheid van de voorbije boekjaren tot op heden.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering verleent **unaniem** kwijting aan de syndicus.

5. **Kwijting aan de rekencommissaris**

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit met UNANIMITEIT van de aanwezigen of vertegenwoordigd per volmacht men dat de rekencommissaris hun taak naar behoren heeft vervuld en dat ze bijgevolg kunnen worden ontslaan uit hun verantwoordelijkheid van de voorbije boekjaren tot op heden

Beslissing Algemene Vergadering :

De vergadering verleent **unaniem** kwijting aan de rekencommissaris.

Financieel beheer boekjaar 2024

6. **(Her)verkiezing rekencommissaris boekjaar 2024**

Voorafgaand aan de Algemene Vergadering zal de rekencommissaris nazicht en goedkeuring van de rekeningen doen en verslag hiervan uitbrengen op de Algemene Vergadering.

De rekencommissarissen zullen deze opdracht onbezoldigd uitvoeren.

Kandidaat rekencommissaris: **Mevr. Monique Dirckx**

Beslissing Algemene Vergadering: De vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

7. **Werkkapitaal boekjaar 2024**

a. **Begroting/Budget**

Tijdens elke jaarlijkse Algemene Vergadering leggen wij een begroting voor met een overzicht van de te verwachten kosten voor het volgende boekjaar. Op basis van deze begroting, en volgens beslissing van de mede-eigenaars, worden de provisies door ons opgevraagd, dit gebeurt altijd onder verdeelsleutel 1.0 totaal gebouw.

We ramen het kosten totaal op **€ 5.000** voor het boekjaar 2024 (detail zie begroting).

Beslissing Algemene Vergadering:

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

b. Bepalen provisies

De opvraging gebeurt steeds per kwartaal. Men heeft 30 dagen om de opvraging te voldoen. De provisie-opvragingen gebeuren op basis van de hierboven goedgekeurde begroting, volgens aandelen: 5.000 / jaar : 4 = 1.250 € /kwartaal.

Beslissing Algemene Vergadering: De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

c. Procedures wanbetalers

Iedere eigenaar wordt verzocht de provisies tijdig te betalen om de goede werking van de VME niet in het gedrang te brengen. Bij niet betaling of laattijdige betaling van de provisies zal de nalatige eigenaar gesanctioneerd worden:

- 1ste gewone aanmaning: 0,00 euro
- 2de aanmaning aangetekend: 50,00 euro
- 3de aanmaning via raadsman: 200,00 euro plus kosten raadsman

Deze kosten worden integraal aan de syndicus betaald, dit omwille van de extra opvoelingen en extra tijd die hieraan moet besteed worden.

8. Bespreking/goedkeuring eventueel aanvullen/opstarten reservekapitaal

Vanaf 1 januari 2019 treedt de hervorming van de wetgeving op de mede-eigendom in werking.

Deze hervormde wet stelt dat 5% van het laatste kostentotaal jaarlijks dient te worden voorzien als spaarbeweging voor de residentie. Deze spaarinspanning dient op termijn de beslissing/financiering voor grote investeringswerken (gevelrenovaties, dakrenovaties, vernieuwing van installaties, etc.) te spreiden over verschillende jaren. Voor de VME zou dit op een te reserveren bedrag komen van ongeveer € 250 te verdelen volgens de aandelen.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist unaniem om 10.000,00 Euro (reservekapitaal 2023 + reservekapitaal 2024)

9. Goedkeuring/Bespreking/evaluatie leverancierscontracten

- Ruimdienst: Danny Govaerts
- Water: Waterlink
- Elektriciteit: Engie
- Blokpolis: P&V Verzekeringen

De VME formuleert UNANIEM geen opmerkingen m.b.t. de lopende overeenkomsten.

10. Bespreking/goedkeuring: Renovatie dak / offertes / uitvoering / financiering

Er werd op de vorige Algemene Vergadering verzocht offertes op te vragen voor het isoleren van het dak.

Offerte MB Dakwerken

Isoleren dak 208 m²: € 28.080 excl. btw

Offerte Dakwerken De Feyter

Werfinrichting: € 518,57 excl. btw

Afbraak ballast en isolatie: € 6.086,51 excl. btw

Plaatsen isolatie en dakbedekking 12 cm dikte R 5.4 w/m²k: € 19.061,83 excl. btw

Plaatsen nieuwe deksteen aan ventilatieschouw 50/62 cm: € 462,96 excl. btw

Demontage en hermontage inox schouwbuis: € 392,96 excl. btw

Totaalprijs: € 26.522,83 excl. btw

Meerprijs voor het plaatsen van een isolatie van de opstanden aan de 4 zijden: € 1.868,64 excl. btw
(minder kans op koudebruggen)

De syndicus werd begin april bij actualisatie van de offerte geïnformeerd dat dakwerken De Feyter in vereffening is en de werken niet kan uitvoeren. Uitzonderlijk heeft de syndicus maar 1 offerte ter beschikking.

Beslissing Algemene Vergadering:

De vergadering beslist ~~unaniem~~ om heden nog geen offerte goed te keuren. De algemene vergadering is van oordeel dat gezien de huidige toestand van het dak, het dak nog niet te vernieuwen is.

11. Bespreking: schadecosiers waterinfiltratie / status + aanpak / stenen los in traphal

Er werd in 2020 een schadecosier opgestart n.a.v. melding waterschade in de algemene inkomhal. De vochtschade is zichtbaar onderaan op de muren en op de vloertegels in de gemeenschappelijke inkomhal op de gelijkvloerse verdieping. Er zijn ook loszittende stenen bovenaan traphal.

Er heeft een lekdetectie plaatsgevonden die heeft vastgesteld dat de oorzaak van de vochtschade wordt veroorzaakt door lekkage aan hoofdkraan in berging van het gelijkvloerse appartement waardoor er zich een constante waterinfiltratie voordoet op omringende vloerplaat in gelijkvloerse appartement met verzadiging van gehele vloerplaat gelijkvloers tot gevolg.

De oorzaak werd door de eigenaar van het gelijkvloerse appartement hersteld. De syndicus ontving factuur van deze herstelling maar er wordt geen melding gemaakt van het vervangen van de hoofdkraan, de factuur maakt enkel melding over vervangen badkamerkraan en keukenkraan.

Er werd op de vorige algemene vergadering beslist een expert aan te stellen via de verzekering. De verzekering heeft laten weten dat zij hiervoor niet het nodige kunnen doen. Van zodra de oorzaak hersteld is mogen wij factuur indienen voor herstellen van de gevolgschade.

SYNDIPLUS BVBA | Dorp 22 | B-9840 De Pinte (Zevergem) | BIV 511 743 | BTW BE 0821414608

tel: 09/296 46 00 | e-mail: info@syndiplus.be | website: www.syndiplus.be

Verzekering BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

De syndicus nam ook contact op met bewindvoerder gelijkvloers maar ook hier verkreeg de syndicus geen feedback.

De algemene vergadering beslist unaniem om volgend stappenplan te hanteren :

- In eerste instantie verwerft de syndicus de volmacht om aan raadsman aan te duiden die de bewindvoerder zal aanschrijven inzake feedback m.b.t. de noodzakelijke herstellingswerken in het appartement.
- Indien de bewindvoerder geen feedback geeft of onvoldoende bevestiging geeft aan de syndicus verzoekt de algemene vergadering om een procedure ten gronde te starten.

Zonder feedback inzake de uitgevoerde herstellingswerken in het appartement kan de syndicus de herstellingswerken in de traphal niet uitvoeren.

De algemene vergadering verzoekt tevens aan de aangeduide raadsman om de bewindvoerder eveneens in kennis te stellen dat de achterliggende tuin er smerig bijligt en de noodzaak tot onderhoud zich opdringt.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

12. Varia (geen stemming)

13. Voorlezen door de syndicus van de genotuleerde beslissingen + Ondertekening voor akkoord van de notulen van deze vergadering door de voorzitter, secretaris en nog aanwezige mede-eigenaars