

Notulen  
Jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering  
Vereniging van Mede-eigenaars van de  
Residentie "Krugerhof II"  
Krugerstraat 118 te 2660 Hoboken  
dd. 18/03/2026 om 12u30

KBO: BE 0870.406.536

Locatie: Taverne De Schorren, Graspolderlaan 32 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:

**3 op 5 eigenaars** zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

**585 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: Dirckx Monique

**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 tot secretaris aan te stellen.

**Beslissing Algemene Vergadering:** De vergadering gaat unaniem akkoord om de syndicus als secretaris aan te stellen.

## **FINANCIEEL BEHEER BOEKJAAR 2025**

### **3. Goedkeuring/Bespreking Boekhouding 2025, balans, globale- en individuele afrekeningen + verslag rekencommissaris**

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

De syndicus overloopt de kostenlijst en geeft het woord aan de rekencommissaris.

De rekencommissaris heeft de boekhouding nagekeken en geeft de VME advies om over te gaan tot goedkeuring van de boekhouding.

#### **Boekhouding 2025**

De totale uitgaven waren **€ 4.515,20**

Uitzonderlijke uitgaven;

14/01/2025, Danny Govaerts riooltechniek, 070125 ruiming: € 265,00

*Individuele kosten: € 495,89*

Opmerking die al meegenomen wordt sinds boekjaar 2019: er was een tegoed van Monique maar dit is niet naar haar gestort maar op een verkeerd rekeningnummer. Dit is blijkbaar het openstaand saldo van € 73,62 ( €62,32 en €11,30) op de balans als toe te rekenen kost. Dit zal de syndicus wegboeken zodanig dat het niet meer zichtbaar is op de balans.

#### **Beslissing Algemene Vergadering:**

De vergadering keurt unaniem de boekhoudingen goed van boekjaar 2025; de globale en individuele afrekeningen, balans en bovenstaande opmerking. De tegoeden mogen terugbetaald worden.

### **4. Kwijting aan syndicus**

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit men 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 voor de afgelopen boekjaren tot op heden.

### **5. Kwijting aan de rekencommissaris**

Na grondige evaluatie en consultatie van de algemene vergadering besluit 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 van de afgelopen boekjaren tot op heden.

SYNDIPLUS

BIV Nummer 203 003 & 511 743

KBO-nr. 0821.414.608 – Zevergedorp 14 bus 0001, BE 9840 Nazareth-De Pinte

Tel : 09 296 46 00 – [info@syndiplus.be](mailto:info@syndiplus.be) – [www.syndiplus.be](http://www.syndiplus.be)

## FINANCIEEL BEHEER BOEKJAAR 2026

---

### 6. (Her)verkiezing rekencommissaris

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.

De controle vindt plaats na het einde van het boekjaar en vóór de algemene vergadering.

De rekencommissaris dient op de algemene vergadering verslag uit te brengen over zijn controle. Dit mag zowel schriftelijk als mondeling zijn. De rekencommissaris kan dus de algemene vergadering adviseren om de afrekening goed of af te keuren. De eindbeslissing voor het goedkeuren ligt sowieso bij de algemene vergadering.

Kandidaat rekencommissaris: Dirckx Monique

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

### 7. Werkkapitaal

#### 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 onder verdeelsleutel 1.0 totaal gebouw.

We ramen het kosten totaal op € 5.000 voor het boekjaar 2026.

**Beslissing Algemene Vergadering:**

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

#### b. Bepalen provisies

De opvragingen gebeuren steeds per kwartaal.

**5.000 / 4 is per kwartaal 1.250**

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

#### c. Procedures wanbetalers

*ledere 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: 25,00 euro
- 3de aanmaning aangetekend: 50,00 euro
- 4de aanmaning via raadsman: 200,00 euro plus kosten raadsman

SYNDIPLUS

BIV Nummer 203 003 & 511 743

KBO-nr. 0821.414.608 – Zevergemdorp 14 bus 0001, BE 9840 Nazareth-De Pinte

Tel : 09 296 46 00 – [info@syndiplus.be](mailto:info@syndiplus.be) – [www.syndiplus.be](http://www.syndiplus.be)

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

#### **8. Bespreking en stemming eventueel aanvullen/opstarten reservekapitaal**

De wet op mede-eigendom 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, ...) te spreiden over verschillende jaren. Voor de VME zou dit op een te reserveren bedrag komen van ongeveer € 226 te verdelen volgens de aandelen.

#### **Beslissing Algemene Vergadering:**

De vergadering beslist unaniem om in boekjaar 2026 €5000 te sparen volgens verdeelsleutel basisakte.

### **TECHNISCH BEHEER**

#### **9. Goedkeuring/Bespreking/evaluatie leverancierscontracten**

##### Diverse leveranciers

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

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

#### **10. Bespreking/goedkeuring/stand van zaken: vochtproblematiek gelijkvloers – algemene delen**

De syndicus verwijst naar de bespreking van dit agendapunt tijdens de vergadering van vorig jaar. Gezien de toestand van het appartement op dat moment was het niet mogelijk om ter plaatse een onderzoek uit te voeren en de oorzaak van de waterschade te achterhalen.

Na overleg met de raadsman werden de nodige stappen ondernomen met het oog op de verhuis van de bewoonster van het appartement op het gelijkvloers. Het appartement werd inmiddels volledig ontruimd waardoor het mogelijk werd een lekdetectie te laten uitvoeren om de oorzaak van de schade te bepalen.

Uit de lekdetectie kwamen de volgende vaststellingen naar voren:

SYNDIPLUS

BIV Nummer 203 003 & 511 743

KBO-nr. 0821.414.608 – Zevergemdorp 14 bus 0001, BE 9840 Nazareth-De Pinte

Tel : 09 296 46 00 – [info@syndiplus.be](mailto:info@syndiplus.be) – [www.syndiplus.be](http://www.syndiplus.be)

## CONCLUSIE

De sifon van het bad is losgekomen en veroorzaakt vochtschade bij belasting van het bad.  
De condensafvoer van de cv-ketel is niet aangesloten op een afvoer en loost rechtstreeks op de betonplaat in de schacht. Dit heeft, door langdurige belasting, geleid tot uitgebreide vochtschade.  
De rookgasafvoer van de cv-ketel is foutief geplaatst onder een overdekte inrit, wat de correcte werking van de installatie belemmert en niet volgens de regels is.

### AANBEVELINGEN

- 1- De sifon van het bad dient correct en duurzaam opnieuw aangesloten te worden. Na herstelling wordt aangeraden een waterbelastingstest uit te voeren om de goede werking te verifiëren.
- 2- De condensafvoer van de cv-ketel moet in overeenstemming met de geldende voorschriften worden aangesloten op een geschikte afvoer, voorzien van een correcte sifon. Het lozen van condenswater op de betonplaat dient volledig te worden stopgezet.
- 3- De rookgasafvoer van de cv-ketel dient aangepast te worden zodat deze correct en in overeenstemming met de regelgeving naar buiten wordt afgevoerd, met voldoende vrije uitmonding en zonder belemmering door een overdekking.

Het verslag werd overgemaakt aan de raadsman en tevens aan de notaris aangezien het appartement momenteel te koop wordt aangeboden. Het zal aan de nieuwe eigenaar zijn om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren.

Zodra de oorzaak van het probleem is verholpen, kan een offerte worden opgemaakt voor het herstellen van de gevolgschade aan de gemeenschappelijke delen. Deze gevolgschade zal worden afgehandeld via de verzekering. De vrijstelling van de polis zal ten laste zijn van de eigenaar van het gelijkvloerse appartement.

**Beslissing algemene vergadering:** zijn op de hoogte van bovenstaand feit. De vergadering wenst wel offertes voor de inkomhal te herstellen tegen volgende statutaire vergadering. Zodanig dat de VME een akkoord heeft welke offerte zij kiezen en dat het bevestigd is van het appartement van het gelijkvloers dat zij voor de meerkosten / vrijstelling instaan.

### 11. Bespreking/goedkeuring/financiering: asbestattest algemene delen

De uniforme deadline voor het verplicht asbestattest algemene delen werd door de overheid vastgelegd op 01/01/2027. Elk gebouw met bouwjaar voor 2001 dient dan over een asbestattest algemene delen te beschikken. De syndicus nam contact op met diverse leveranciers voor het bekomen van offertes voor opmaak van dit verplicht asbestattest algemene delen.

EPC Attest Vlaanderen: € 876,96 incl. btw inclusief staalafnames en retributiekosten.

WeLoveBuildings: € 797,10 incl. btw inclusief staalafnames en retributiekosten.

SYNDIPLUS

BIV Nummer 203 003 & 511 743

KBO-nr. 0821.414.608 – Zevergemdorp 14 bus 0001, BE 9840 Nazareth-De Pinte

Tel : 09 296 46 00 – [info@syndiplus.be](mailto:info@syndiplus.be) – [www.syndiplus.be](http://www.syndiplus.be)

Keurmit: € 633,75 incl. btw inclusief staaafnames en retributiekosten.

**Beslissing algemene vergadering:** is UNANIEM akkoord met de offerte van Keurmit. Hiervoor zal er een bijzondere opvraging gebeuren volgens verdeelsleutel basisakte.

## **12. Varia**

- **Variapunt Monique:** De poort van de residentie heeft nog nooit gewerkt. Ashley heeft al mailing gestuurd voor dit te kaderen in verband de garageboxen die recht van doorgang hebben van onze residentie. Indien er toch de vraag is om de poort te herstellen kunnen de eigenaars de syndicus aanschrijven zodanig dat de syndicus dan offerte kan opvragen voor de poort aan te sluiten op het elektriciteitsnet.
- **Variapunt Filip:** hij vraagt stopcontact in fietsberging te plaatsen voor een elektrische fiets op te laden. Filip zal zelf kijken voor de aansluiting en de kosten voor zichzelf nemen. Hiervoor zal er geen tussenteller geplaatst worden of een forfait aangerekend worden want iedereen kan hier gebruik van maken. De aanwezige eigenaars geven hun akkoord. De syndicus zal de afwezige eigenaars aanschrijven voor hun toestemming voor dit uit te voeren.

## **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**

Naam \_\_\_\_\_ handtekening na lezing van de notulen \_\_\_\_\_

SYNDIPLUS

BIV Nummer 203 003 & 511 743

KBO-nr. 0821.414.608 – Zevergemdorp 14 bus 0001, BE 9840 Nazareth-De Pinte

Tel : 09 296 46 00 – [info@syndiplus.be](mailto:info@syndiplus.be) – [www.syndiplus.be](http://www.syndiplus.be)