

ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privatief Beheer**

«eigenaar\_aanspreektitel» «eigenaar\_naam»  
«eigenaar\_pa\_naam»  
«eigenaar\_straat»  
«eigenaar\_postcode» «eigenaar\_gemeente»

Borgerhout, maandag 24 juni 2024

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Beknopt verslag jaarlijkse uitgestelde Algemene vergadering dd. 24 juni 2024 voor het gebouw: VME Meir 1-11 te Antwerpen (Ond.nr.:0864.065.211).**

**1. Aanwezigheid – aanstelling voorzit(s)ter & secretaris – aanduiding stemopnemers. (50%+1)**

De jaarlijkse algemene vergadering beslist na beraadslaging dhr. Cools August aan te stellen als voorzitter van de jaarlijkse algemene vergadering.

De voorzitter verleent het woord aan de syndicus die meedeelt dat er:

Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars:

21 / 44

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:

35.485 / 100.000

De vergadering kan geldig beslissen over de punten vermeld op de agenda.

Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst erop dat blanco en ongeldig stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op mede-eigendom. De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De volgende persoon worden aangesteld als stemopnemers(s): dhr. De Scheemaeker William

**De vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.**



2. Financiële situatie:

2.1 Achterstallen en invorderingsprocedure. (50%+1)

De syndicus deelt de vergadering mede dat er op datum van 24/06/2024 nog drie mede-eigenaars niet betaald hebben. Het openstaand saldo betreft € 13.196,20.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

*"De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.*

*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij € 13 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel (€ 22)** verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1<sup>e</sup> rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding**; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest**.*

*Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."*

*De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.*

*Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.*

*"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"*

**Na stemming met handopsteking keurt de jaarlijkse algemene vergadering bovenstaande invorderingsprocedure unaniem goed.**

2.2 Informatie over lopende juridische procedures (Art. 3.92).

De syndicus informeert de jaarlijkse algemene vergadering dat er heden geen lopende juridische procedures lopende zijn.



ANTWERPEN

HERENTALS

*Syndicus – Privatief Beheer*

**2.3 goedkeuring afrekening & balans 2023. (50%+1)**

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat de individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige jaarlijkse algemene vergadering.

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat op voorgaande jaarlijkse algemene vergadering dhr. Discry werden aangesteld als commissarissen van de rekeningen. Voorafgaandelijk op het verzenden van de afrekening naar de mede-eigenaars werd deze door de commissarissen van de rekeningen gecontroleerd en akkoord bevonden.

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat het afgerekende boekjaar de gemaakte gemeenschappelijke kosten omvat van de VME m.b.t. de periode van 01/01/2022 tot en met 31/12/2023. De syndicus overloopt voor zover als nodig samen met de vergadering de uitgaven welke volgens de factuurlijst een totaal bedragen van € 124.810,72

**Totale uitgaven volgens de factuurlijst:**

Hierbij enige indrukken en commentaar bij de voorstelling van de afrekening 2023.  
(zie factuurlijst)

|                                       |   |              |
|---------------------------------------|---|--------------|
| - Afgerekend volgens kostenopstelling | = | € 124.810,72 |
| - Opgevraagd budget                   | = | € 118.800,00 |
| - Te kort op de begroting             | = | € 6.010,72   |

Bijzonderheden

|                                           |   |            |
|-------------------------------------------|---|------------|
| - vervangen printplaat lift               | = | € 1.592,71 |
| - overig onderhoud afvoeren (Lekdetectie) | = | € 1.502,57 |
| - Onderhoud garagepoort                   | = | € 6.338,64 |
| - Aangroei reservekapitaal winkel         | = | € 3.000,00 |
| - aangroei reservekapitaal appartementen  | = | € 4.500,00 |
| - Privatieve kosten                       | = | € 3.451,38 |

Totaal = € 20.385,30

De gewone lopende kosten 2023 bedragen € 104.425,42. De reserves bedragen per 31.12.2023 = € 55.666,55 (reserve appartementen 6.000) en € 37.111,00 (reserve winkel 4.000) en waarborgfonds € 10.000,00

Na aftrek van de bijzondere uitgaven komt de VME ruim toe met de opgevraagde voorschotten. Rekening houdende dat er een aantal uitgaven zullen gebeuren in 2024 voor het herstellen lekkage dakappartement en vernieuwing verlichting ondergrondse garage.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de afrekening alsook met hun individuele afrekening.**



ANTWERPEN

HERENTALS

*Syndicus – Privatief Beheer*

**2.4 Budgetvoorstel 2024 - 2025:**

Rekening houdend met de "normale" uitgaven van € 104.425,42 - wordt voorgesteld het budget voor de normale kosten toch te behouden op € 118.800,00

| Datum:              | Periode: | Gewone k.           | Reserve kapitaal   |
|---------------------|----------|---------------------|--------------------|
| 01/01               | 01-03    | € 29.700,00         | € 2.500,00         |
| 01/04               | 04-06    | € 29.700,00         | € 2.500,00         |
| 01/07               | 07-09    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| 01/10               | 10-12    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| <b>Totaal 2024:</b> |          | <b>€ 118.800,00</b> | <b>€ 25.000,00</b> |

| Datum:              | Periode: | Gewone k.           | Reserve kapitaal   |
|---------------------|----------|---------------------|--------------------|
| 01/01               | 01-03    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| 01/04               | 04-06    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| 01/07               | 07-09    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| 01/10               | 10-12    | € 29.700,00         | € 10.00,00         |
| <b>Totaal 2025:</b> |          | <b>€ 118.800,00</b> | <b>€ 40.000,00</b> |

Na stemming met handopsteking gaat de jaarlijkse algemene vergadering unaniem akkoord met de bovenvermelde begroting 2024/2025 en overboeking van het eventuele overschot op het budget naar het reservekapitaal.




**2.5 Goedkeuring reservekapitaal 2023/2024. (50%+1)**

Stand reservekapitaal per 31/12/2023: = € 55.666,55 (reserve appartementen 6.000) en € 37.111,00 (reserve winkel 4.000)

*Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden:*

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5<sup>de</sup> van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid.*

*"Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.*

*In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd te worden."*

**Reservekapitaal:** zal € 6.000 (appartementen 6.000) en € 4.000 (winkel 4000) per kwartaal worden opgevraagd.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

**3 Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de rekeningen & syndicus. (50%+1)**

Na stemming met handopsteking is de jaarlijkse algemene vergadering unaniem akkoord om kwijting te verlenen aan de Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de rekeningen & syndicus voor wat de boekhouding betreft tot en met de afrekening en balans (31/12/2023) en voor wat betreft het technisch en administratief beheer tot de datum van deze vergadering.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.



ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privatief Beheer**

**4 Mandaat syndicus – verlenging – volmacht ondertekenen contact. (50%+1)**

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand.

- |    |                                         |        |
|----|-----------------------------------------|--------|
| 1. | Prijs totaal per maand per appartement: | €20,30 |
| 2. | Prijs totaal per maand per garage:      | € 4,06 |

Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 325/vergadering+ €2,25 /kavel

- Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel) € 299/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging € 197/boekjaar
- Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier € 137/dossier
- Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) = priv. kost € 200
- Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars = priv. Kost € 150
- Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...) € 22/stuk
- Gewone rappels € 13/stuk
- Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglem. interne orde/GDPR/UBO/gem.epc: € 86/u
- Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 88,12/m ex.btw)
- Werfopvolging, bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u
- Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren: € 86/u

Overige tarieven kan u terug vinden in het beheercontract.

De vergadering gaat unaniem akkoord. De voorzitter krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.**

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.





**5 (Her)verkiezing Commissaris van de rekeningen & Raad van Mede-eigendom. (50%+1)**

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

*"De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking - en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering."*

**Dhr. Discry Luc stelt zich kandidaat als commissarissen van de rekeningen.**

Volgens art. 3.90 dient de algemene vergadering van elk gebouw van minstens 20 kavels (met uitzondering van bergingen, garageboxen en autostaanplaatsen) een raad van mede-eigendom op te richten.

De Algemene vergadering gaat met unaniem akkoord om een raad van mede-eigendom te verkiezen die bestaat uit een *variabel* aantal leden.

Uitredende leden Raad van Mede-eigendom zijn:

- Dhr. Bosman
- Dhr. Cools Gust
- Dhr. Kockaert Hendrick
- Dhr. Vercraeye Peter

Volgende mede-eigenaars stellen zich (op) kandidaat:

- Dhr. Bosman
- Dhr. Cools Gust
- Dhr. Kockaert Hendrick
- Dhr. Vercraeye Peter

**Na stemming met handopsteking gaat de vergadering unaniem akkoord met bovengemelde kandidaturen voor RvM en commissaris(sen) van de rekeningen.**

**6 Bespreken/beslissing mandaat van mede eigendom tot beslissing kleine werken ten belope van 10.000 euro (50%+1)**

De raad van mede eigendom vraagt aan de algemene vergadering het mandaat tot beslissen van kleine werken ten belope van 10.000 euro.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.**



7 **Bespreking/beslissing renovatie schouwen – plaatsen condenserende ketels (2/3<sup>de</sup> meerderheid) – financiering (50%+1)**

de syndicus licht de algemene vergadering toe:

Bron: Vlaanderen.be

Eind september 2015 trad de Europese Ecodesignverordening in werking. Die verordening verhoogt de **minimumvereisten voor verwarmingstoestellen**.

**Vervanging van oude verwarmingsketels is niet verplicht.** Maar als een oud verwarmingstoestel wordt vervangen, dan moet het **nieuwe toestel** (sinds 26-9-2015) voldoen aan de strengere minimumvereisten en zal in de meeste gevallen een condensatieketel geplaatst moeten worden. Men kan ook voor andere milieuvriendelijke technologieën kiezen: warmtepomp, zonneboiler, micro-WKK, ....

- Een gewone hoogrendementsverwarmingketel zal meestal niet meer voldoen aan die nieuwe minimumvereisten. Een condensatieketel zal wel voldoen aan de nieuwe minimumvereisten.

**Zolang uw cv-ketel niet defect is, mag uw oude cv-ketel dus in gebruik blijven, op voorwaarde dat uw installatie ook voldoet aan de al bestaande eisen die nu gelden in Vlaanderen.**

Voor appartementen is de situatie al wat complexer dan voor individuele woningen.

**Moet de gemeenschappelijke schoorsteen aangepast worden om over te schakelen op een condensatieketel?**

**De meeste gemeenschappelijke schoorstenen of rookgasafvoerkanalen in appartementsgebouwen zijn niet geschikt om een condensatieketel op aan te sluiten.** Er zijn veel verschillende types rookgasafvoerkanalen en bijgevolg moet iedere situatie afzonderlijk onderzocht worden door een vakman. Afhankelijk van de omvang van het bestaande rookgasafvoerkanaal zijn er andere technische oplossingen voor een geschikte schouwrenovatie die condenserende verwarmingsketels toelaten. **In sommige gevallen is het noodzakelijk dat alle toestellen die op hetzelfde rookgasafvoerkanaal zijn aangesloten, vervangen moeten worden door condensatieketels.**

**Dient iedereen tegelijkertijd over te schakelen op een condensatieketel?**

Bij sommige types schouwrenovaties is het noodzakelijk dat iedere installatie die op hetzelfde rookgasafvoerkanaal is aangesloten, gelijktijdig vervangen wordt door een condensatieketel.

Een bijkomend voordeel van de collectieve overschakeling op condensatieketels, naast de hogere energie-efficiëntie, is dat deze geplaatst kunnen worden als gesloten systeem (type C), waarbij de verbrandingslucht rechtstreeks van buiten aangezogen wordt. Dit zorgt voor een veiligere werking, doordat er geen risico meer bestaat op vrijstelling van koolstofmonoxide naar de opstellingsruimte, en voor een verhoogd comfort, doordat er geen aanvoer van (koude) buitenlucht naar het opstellingsruimte nodig is.

**Is het verplicht om een condensatieketel te plaatsen?**

Het is volgens de Ecodesignverordening niet verplicht om over te schakelen op een condensatieketel. Zelfs als de oude verwarmingsketel defect is kan deze nog steeds vervangen worden door een nieuw type B1-toestel indien er meerdere verwarmingsketels op één rookgasafvoerkanaal aangesloten moeten worden. In sommige gevallen kan er echter beslist worden (door de vereniging van mede-eigenaars) om het rookgasafvoerkanaal te renoveren en dit geschikt te maken voor het plaatsen van condensatieketels. Afhankelijk van het type aanpassing zal het soms noodzakelijk zijn dat iedere verwarmingsketel die wordt aangesloten op het rookgasafvoerkanaal uitsluitend nog een condensatieketel is.

**Wat is een verwarmingsketel type B1?**

Een centraal met brandstof gestookt toestel voor ruimteverwarming en/of verwarming van sanitair tapwater die verbonden moet worden met een rookgasafvoerkanaal dat de rookgassen rechtstreeks afvoert naar de buitenlucht, en die de verbrandingslucht rechtstreeks uit de opstellingsruimte haalt.

**Mogen B-toestellen nog overal geplaatst worden?**

Opgelet: sinds 1 september 2015 mogen volgens NBN D51-003, de norm betreffende de plaatsing van aardgas verbruikstoestellen, geen nieuwe B toestellen geplaatst worden in slaapkamers, badkamers, stortbadruimtes en WC's, ook niet voor de vervanging van bestaande toestellen. Deze regel geldt zowel voor appartementen als voor alle andere types van woning.

**Kan een type B1 toestel aangesloten worden op een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?**

Dit is sterk afhankelijk van het type schouw en zal niet steeds mogelijk zijn.

**Zullen er de komende jaren nog steeds voldoende B1 ketels te koop zijn?**

Het aantal appartementsgebouwen dat niet beschikt over een aangepaste schouw die geschikt is voor een condensatieketel is nog steeds heel groot. Gezien er de komende jaren nog steeds vraag zal zijn naar dergelijke type B1 ketels, zullen een aantal fabrikanten nog een model blijven aanbieden.



**ANTWERPEN**

**HERENTALS**

**Syndicus – Privatief Beheer**

**Is het eenvoudig om een gemeenschappelijke schouw te vervangen door een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?**

Daarvoor bestaan verschillende oplossingen waarbij ofwel één, meerdere of alle toestellen condenserend kunnen zijn. Het aantal mogelijke oplossingen is echter afhankelijk van de bestaande toestand en eventueel de keuze van de vereniging van mede-eigenaars.

**Hoeveel bedragen de kosten om een gemeenschappelijke schouw aan te passen?**

Dit is te bekijken met de fabrikant en/of de installateur aangezien dit sterk afhankelijk is van individuele lokale toestand.

Indien het bestaande rookgasafvoerkanaal kan hergebruikt worden, zijn de kosten van de materialen en de plaatsing eerder beperkt.

Indien het rookgasafvoerkanaal niet kan hergebruikt worden, dient er ruw geschat rekening gehouden te worden met 500 à 800 euro materiaalkosten per appartement en minstens nog eens even veel aan plaatsings tijd.

**Bron WTCB:**

Bij de vervanging van een defect of verouderd (atmosferisch) verwarmingstoestel door een verwarmingsketel van de huidige generatie kan men doorgaans een aanzienlijk hoger rendement behalen. Deze vervanging kan in bepaalde gevallen echter bijkomende implicaties met zich meebrengen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van de rookgassen. We overlopen in dit artikel de mogelijke problemen met gastoeistellen en reiken een aantal oplossingen aan.

Bij het vervangen van verwarmingstoestellen in eengezinswoningen stellen zich meestal weinig problemen, op voorwaarde dat men de vorming van condensatie in de schouw opvangt door bijvoorbeeld een voering aan te brengen. Bij renovaties in appartementsgebouwen kan een dergelijke vervanging veel problematischer zijn aangezien men in deze gebouwen vaak te maken krijgt met een collectie, binnen het gebouw gelegen, rookgasafvoerkanaal waarop verschillende gasketels met een open verbrandingskamer aangesloten zijn.

De meeste problemen kunnen teruggebracht worden tot de werkingsverschillen tussen de nieuwe en de oude verwarmingstoestellen. Het grootste verschil tussen beide is de veel lagere rookgastemperatuur van de nieuwe ketels. De vervanging van een oude verwarmingsketel die aangesloten is op een collectief rookgasafvoerkanaal door een moderne ketel met een open verbrandingskamer kan twee belangrijke gevolgen hebben:

- **condensatievorming** in het rookgasafvoerkanaal. Dit kan schade veroorzaken aan het kanaal en aan de aangrenzende binnenwanden
- door de aanzienlijke lagere rookgastemperatuur ondergaat **de trek** van het collectieve afvoerkanaal een belangrijke wijziging. Hierdoor ontstaat er een risico op rookterugslag niet alleen naar het eigen appartement, maar ook naar de andere appartementen die verbonden zijn met hetzelfde collectieve rookgasafvoerkanaal. Deze terugslag kan leiden tot een slechte verbranding en de vorming van CO-gas dat intoxicatie kan veroorzaken bij inademing en zelfs de dood tot gevolg kan hebben (2).

Het is met andere woorden niet zonder meer toelaatbaar om een oud gastoeistel van type B te vervangen door zijn moderne versie. Het is evenmin toegelaten om een bijkomend kanaal voor de afvoer van een nieuw toestel (bv. van type C<sub>s</sub>) te installeren in een bestaande collectieve schouw. Deze wijziging zou immers de goede afvoer van de andere toestellen kunnen verstoren.

**3 mogelijke oplossingen**

Een mogelijke oplossing voor dit probleem bestaat uit de plaatsing van een **toestel met een muurafvoer** van bij voorkeur het **gesloten type** (bv. van type C<sub>1</sub>). Indien dit niet toegelaten is of om een of andere reden niet mogelijk is, kan men ervoor opteren om de **collectieve schouw te voorzien van een extractor**, op voorwaarde dat alle aangesloten toestellen van het type B<sub>11BS</sub> zijn (d.w.z. uitgerust met een thermische trekbeveiliging). Deze oplossing vereist echter dat de werking van alle toestellen die aangesloten zijn op de schouw, ondergeschikt gemaakt wordt aan de werking van de extractor. Dit doet men door in hun uitlaat een diafragma aan te brengen dat voorzien is van een verschildrukschakelaar die het toestel uitschakelt bij onvoldoende trek. De extractor en de verschillende diafragma's dienen zodanig berekend te worden dat er over de diafragma's een verschildruk heerst van 20 tot 30 Pa. Deze berekening gebeurt aan de hand van de af te voeren rookgasdebieten en de karakteristieken van de schouw (afmetingen, tracé, wandruwheid).

Indien de bovenstaande oplossingen ontoereikend zijn, rest er bijvoorbeeld nog de **CLV-oplossing** (Combinatie Luchttoevoer Verbrandingsgasafvoer). Hierbij worden de concentrische buizen buiten het gebouw geplaatst (zie afbeelding) en worden systematisch alle vervangen toestellen hierop aangesloten. Deze keuze vereist echter wel dat alle betrokkenen bereid zijn om mee te investeren in het CLV-systeem.

ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privatief Beheer**

Indien alle toestellen gelijktijdig vervangen worden, heeft men veel meer mogelijkheden en kan men dankbaar gebruikmaken van de nieuwe toestellen die op de markt beschikbaar zijn:

gesloten toestellen (type C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, C<sub>5</sub>, C<sub>8</sub> of C<sub>9</sub>) toestellen met open verbrandingskamer (type B<sub>2</sub> of B<sub>3</sub>)

Er gebeurde intussen een cameraonderzoek die als basis dient voor de opmaak van een offerte.

Er wordt melding gemaakt dat de schouwkanalen dienen getubeerd te worden waarbij een vervanging van alle individuele ketels (op dezelfde moment) een vereiste is.

Aangezien het gebouw verschillende schouwkanalen heeft, zou elke schouw apart kunnen gerenoveerd worden. Het geniet echter de voorkeur om al de renovaties te laten aansluiten om alzo de bestaande problematiek dan ook in 1x op te lossen.

De problematiek doet zich voornamelijk voor in ingang 67 Sint Katelijnevest

Er wordt bijkomend opgemerkt dat tijdens de werken er vlotte toegang tot alle appartementen noodzakelijk is. Alle bergingen dienen volledig vrij te zijn gemaakt. Indien één van de appartement in een collectieve rookgasafvoerleiding niet toegankelijk is, of een bepaalde eigenaar trekt zich privaat terug inzake zijn privaat stooktoestel, dan zullen de reeds gemaakte kosten verhaald worden op betrokkene. Bovendien betekent dat hij/zij zal losgekoppeld worden van een gemeenschappelijke CV-schouw met alle gevolgen vanden (geen verwarming meer, e.d.)

**Firma Hollants (offerte 2024):**

**GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 6 AANSLUITINGEN**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| • Voorzien het aanpassen van het schoorsteenkanaal om 6 condensatieketels te kunnen aansluiten.                                                                                                                                                                                                                                | 9.682,30 | 9.682,30 |
| • Liner of flexibels                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |
| • Voorzien van het openkappen van de schouw (opening 35x30 op de verdiepingen, de muur bestaat uit baksteen of kalksteen (geen beton) maximaal 15 cm dik) aan de aansluiting van de ketels om de nieuwe schouw te kunnen plaatsen in de schacht. De schacht wordt na de werken terug brandwerend gedicht met een Promat plaat. |          |          |
| • Voorzien van de nodige afwerkingen op het dak                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |

|                                                    |   |          |           |
|----------------------------------------------------|---|----------|-----------|
| Tussentotaal                                       | 5 | 9.682,30 | 48.411,50 |
| Totaal GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 6 AANSLUITINGEN |   |          | 48.411,50 |

**GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 3 AANSLUITINGEN**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| • Voorzien het aanpassen van het schoorsteenkanaal om 3 condensatieketels te kunnen aansluiten.                                                                                                                                                                                                                                | 4.961,90 | 4.961,90 |
| • Liner of flexibel                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |          |
| • Voorzien van het openkappen van de schouw (opening 35x30 op de verdiepingen, de muur bestaat uit baksteen of kalksteen (geen beton) maximaal 15 cm dik) aan de aansluiting van de ketels om de nieuwe schouw te kunnen plaatsen in de schacht. De schacht wordt na de werken terug brandwerend gedicht met een Promat plaat. |          |          |
| • Voorzien van de nodige afwerkingen op het dak                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |

|                                                    |   |          |          |
|----------------------------------------------------|---|----------|----------|
| Tussentotaal                                       | 2 | 4.961,90 | 9.923,80 |
| Totaal GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 3 AANSLUITINGEN |   |          | 9.923,80 |



ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privatief Beheer**

**GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 5 AANSLUITINGEN**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzien het aanpassen van het schoorsteenkanaal om 5 condensatieketels te kunnen aansluiten.               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liner of flexibels</li> </ul> </li> <li>• Voorzien van het openkappen van de schouw (opening 35x30 op de verdiepingen, de muur bestaat uit baksteen of kalksteen (geen beton) maximaal 15 cm dik) aan de aansluiting van de ketels om de nieuwe schouw te kunnen plaatsen in de schacht. De schacht wordt na de werken terug <b>brandwerend gedicht met een Promat plaat</b>.</li> <li>• Voorzien van de nodige afwerkingen op het dak</li> </ul> | 8.197,00 | 8.197,00 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|

**Totaal GEMEENSCHAPPELIJKE SCHOUW - 5 AANSLUITINGEN**

**8.197,00**

**CV KETEL DOORSTROMER PRIJS PER STUK**

Voorziene werken 2.695,00 2.695,00

- Afbreken en verwijderen van de bestaande ketel.
- Leveren en plaatsen van een nieuwe combi **condenserende gaswandketel Vaillant ecoTEC pro VCW 286**.
  - debiet warm water 13,4 L/min bij een delta T van 30°C



- Leveren en plaatsen van een Vaillant aansluitset.
- Leveren en plaatsen van een nieuwe modulerende thermostaat Vaillant VRT50 op/af thermostaat.



- Leveren en plaatsen van een nieuwe inlaatcombinatie en vulset.
- Aansluiten aan de bestaande gas, koud water en warm water leidingen.
- Aansluiten van de schouw op de nieuwe gemeenschappelijke schouw.
  - *er wordt vanuit gegaan dat de ketels tegen de schacht geplaatst zijn. Eventuele verlopen van de schouw in valse plafonds wordt verrekend in regie.*
- Aansluiten van de condensafvoer.
  - *er wordt vanuit gegaan dat er een afvoer aanwezig is in de ruimte van de cv ketel.*
- Opstarten van de nieuwe ketel.

**Totaal CV KETEL DOORSTROMER PRIJS PER STUK**

**2.695,00**

**Prijs schouwen: € 70.524,34 incl. btw**

**Prijs ketels: €117.124,70 incl. btw**

**Prijs per app: +/- € 4.576,81 incl. btw**

Bijkomende optie kan worden terug gevonden in de offerte.

**Firma Comtis (offerte 2024): offerte nog niet ontvangen**

**Firma Van Mensel (offerte 2024): offerte nog niet ontvangen**

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-11-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uithetaald en waarvoor dekking wordt verleend

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de werken te laten uitvoeren aan de schouwen en ketels van zodra de huidige ketels zouden uitvallen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat de werken aan de gemeenschap zullen gefinancierd worden met een extra opvraging. Voor de privatieve ketels zal er ook een extra opvraging worden uitgestuurd naar de mede eigenaars aan de hand van opties die werden gekozen.

De algemene vergadering geeft unaniem het mandaat aan de raad van mede eigendom en syndicus voor het kiezen van de meest voordelige offerte.

**8 Bespreking/beslissing plaatsen laadpalen ondergrondse garage (2/3<sup>de</sup> meerderheid)**

Door één van de mede-eigenaars van een staanplaats in de ondergrondse garage werd verzocht dit punt op de agenda te plaatsen.

Er wordt verzocht om elektrische aansluitingen te voorzien voor een laadpaal op zijn eigen kavel. Echter zijn er al een aantal laadpalen en stopcontacten geplaatst op eigen privatieve teller.

Indien een eigenaar een elektrische aansluiting wil voor een laadpaal, dient deze eigenaar een eigen aansluiting bij Fluvius aan te vragen (indien deze persoon geen appartement of woning heeft, dient er een nieuwe aansluiting te worden voorzien).

Een laadpaal kan niet aangesloten worden op de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen, daar deze stroom niet privaat aangewend kan worden.

Er wordt daarom voorgesteld dat eigenaars die een laadpaal wensen, een eigen aansluiting aanvragen (indien nodig) en deze in het meterlokaal plaatsen. Vervolgens dienen er kabels in de gemeenschappelijke kabelgoten naar de betreffende plaats gelegd worden. Deze kabels mogen niet buiten de kabelgoten in de gemeenschappelijke delen hangen.

Na plaatsing dient de eigenaar het keuringsbewijs voor te leggen aan de syndicus.

Op vlak van verzekering zijn er momenteel nog geen specifieke voorwaarden.

Verder meldt de syndicus nog dat stopcontacten en laadpalen die niet op de eigenteller zijn geplaatst zullen afgekoppeld worden.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze werkwijze.**

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat er geen snel laders mogen geplaatst worden in het gebouw.**

**9 Bespreking/beslissing uitvoeren geluidstudie Burger King (2/3<sup>de</sup> meerderheid) - financiering (50%+1)**

Een aantal mede eigenaars melden dat er in de nacht overlast is afkomstig van Burger King. Dit zou komen door de poetsploeg die steeds na 22u komt poetsen bij Burger King. Hiervoor werd de vraag gesteld om een geluidstudie te laten uitvoeren om na te gaan hoe het komt dat hoger gelegen appartement overlast ondervinden van deze poetswerken.

Hiervoor werd er een offerte bekomen van Vincotte voor een prijs van € 2.950,00 excl. Btw + bijkomende prestatie zie onderstaande.

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>2B. Vergadering ter plaatse (max 2h ter plaatse)</b><br>Op verzoek van de klant is het mogelijk om een vergadering ter plaatse te organiseren voor maximaal 2 uur ter plaatse. In deze vaste kost is de verplaatsing inbegrepen. | <b>€ 580,00</b><br><b>Per vergadering</b> |
| <b>2C. Virtuele vergadering (max. 2u - zonder verplaatsing)</b><br>Op verzoek van de klant is het mogelijk om een virtuele vergadering (Teams, skype,...) te organiseren van max. 2 uur en voor deze vaste prijs                    | <b>€ 290,00</b><br><b>Per vergadering</b> |
| <b>2D. Bijkomende prestaties</b><br>Bijkomende prestaties (akoestisch advies / vergaderingen / ...) die niet inbegrepen zijn in deze offerte kunnen uitgevoerd worden aan een regietarief.                                          | <b>€/h 155,00</b><br><b>€/km 0,9</b>      |

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om een geluidstudie uit te voeren.**



ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privaatief Beheer**

**10 Bespreking/beslissing lekkage dakappartement (2/3<sup>de</sup> meerderheid) - financiering (50%+1)**

De syndicus licht de algemene vergadering toe.

Sinds enkel jaren is er vocht in de slaapkamer en badkamer in hun slaapkamer. Tijdens tegen weer komt het water via de spouwmuur binnen in hun appartement. Gevolg hiervan is dat de isolatie en muren nat worden. De firma de Coster is hiervoor ter plaatsen gekomen en heeft het stuk ter hoogte van het raam van de slaapkamer opengemaakt en hersteld. Tijdens deze werken hebben zij gemerkt dat de roofing en isolatie aan de opkanten van het dak volledig vochtig zijn en aan vervanging toe zijn. (wordt verder besproken in punt 11).

De lekkage is door bovenstaande werken verminderd maar er is nog steeds infiltratie. Deze is mogelijks afkomstig van de gevel zelf. Hiervoor zou er een destructief onderzoek moeten uitgevoerd worden. Datum zal nog worden in gepland.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om verder onderzoek uit te voeren om de oorzaak op te sporen.

**11 Bespreking/beslissing vernieuwen dak (2/3<sup>de</sup> meerderheid) - financiering (50%+1)**

Door het onderzoek naar de oorzaak van onder punt 10 beschreven probleem werd er een offerte opgemaakt voor het vernieuwen van het dak. Aangezien tijdens het onderzoek is gebleken dat de bouwheer heeft gekozen voor een omgekeerd dak wat maakt dat de isolatie aan de bovenzijde ligt van het dak en bij regenweer nat wordt, waardoor deze zijn functie verliest. Verder voldoet deze niet meer aan de norm die gelden de dag van vandaag.

Hiervoor werd er een offerte opgemaakt voor het vernieuwen van het dak voor: 250.912,60 incl. btw (isolatie Sopra – Rock Rd 5,45)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat het reservekapitaal zal worden opgetrokken naar 10.000 euro om deze werken binnen +/- 5 jaar te kunnen uitvoeren.

**12 Bespreking/beslissing herschilderen inkomhallen (2/3<sup>de</sup> meerderheid) - financiering (50%+1)**

De vraag werd gesteld om de inkomhallen op te frissen. Hiervoor werden volgende offerte voor bekomen. Deze offertes hebben betrekking op alle ingangen.

- Schilderwerken Vandecasteele: € 7430,14 incl. btw
- JM Decor BV: € 4.787,38 incl. btw
- Alg. Schilderwerken Jan Sleenckx: € 7.779,06 incl. btw
- NM Projects: € 15.951,94 incl. btw
- Oprins: € 6.360,00 incl. btw

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord voor het schilderen van de inkomhallen.

De algemene vergadering verleend het mandaat aan de raad van mede eigendom voor het kiezen van de meest voordelige offerte.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

Opmerking: de verf dient zeker afwasbaar te zijn.

**13 Bespreking/beslissing plaatsen fiber Proximus (50%+1)**

Proximus wil fiber binnen leggen in het gebouw, maar dit dient te gebeuren in opbouw.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze fiber aan te leggen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat fiber wordt geplaatst maar niet in opbouw.

Er wordt geopteerd om na te gaan of de VME op eigenkosten de kabel in de technische schachten kan trekken door een eigen gekozen huistechniker.

De algemene vergadering geeft het mandaat aan de raad en syndicus om dit verder op te volgende.

**14 Varia:**

- Sluikstorten ondergrondse garage
- De syndicus deelt nog mede dat er een aantal mede eigenaars een tegoed hebben op hun afrekening maar hun rekeningnummer nog niet hebben bezorgd waardoor deze niet uitbetaald kunnen worden. De mede eigenaars die nog een tegoed hebben mogen hun rekeningnummer bezorgen zodoende de boekhouding het nodige kan doen.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-13-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

ANTWERPEN

HERENTALS

**Syndicus – Privaatief Beheer**

- Versiering Esprit zal worden verwijderd, de eigenaars is hiervan op de hoogte.
- Lek boven parking 7-8 is nog steeds aan het druppen.
- Inkomdeur kelder Katelijne Vest en Meir 3 ook hangt los, laten bijstellen.
- Er zal nagevraagd worden hoeveel het kost om een container te laten plaatsen voor glas.

Omtrent de punten onder "Varia kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende Algemene vergadering:

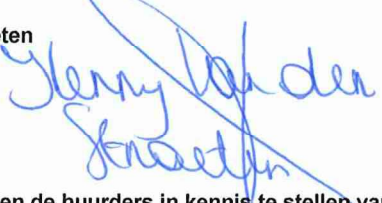
Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21.00 uur.

De voorzitter, stemopnemers en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Uw Beheer.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Kenny Van der Straeten  
Dienst Beheer  
(secretaris)



Voorzit(s)ter  
dhr. Cools August

Stemopnemer(s)



De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens ( GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

