«eigenaar_aanspreektitel» «eigenaar_naam»
«eigenaar_pa_naam»
«eigenaar_straat»
«eigenaar_postcode» «eigenaar_gemeente»

Borgerhout, donderdag 15 mei 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,
Beknopt verslag van de bijzondere algemene vergadering van 15 mei 2025 voor het gebouw: Grote Steenweg 53 + Sint-Hubertusstraat 11 te 2600 Berchem (Ond.Nr.0847.660.135).

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	860 / 1.195
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	23 / 37

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda.

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.
Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dhr. De Bruyn aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris en dhr. Meynen als stemopnemer.

2. Bespreking/beslissing vervolgstap brandveiligheid van het gebouw – aanstellen deskundige (50% + 1)

Er wordt verwezen naar het renovatiemasterplan en meer bepaald naar het punt m.b.t. de brandveiligheid.

Zoals toegelicht door de deskundige voldoet het gebouw niet op valk van brandveilgheid.

Om hieraan het nodige gevolg te geven wordt voorgesteld om opnieuw beroep te doen op Core FM om dit concreet uit te werken en offertes op te vragen.

Plan van aanpak dat men voorstelt:

FASE 1 – OPVRAGEN OFFERTES
- opvragen offertes (minimaal 2 offertes)

FASE 2 – ANALYSE OFFERTES
- de offertes worden geanalyseerd en vergelijking wordt opgemaakt

FASE 3 – ADVIES VME
- we adviseren de VME in welke aannemer aan te stellen

Kostprijs van dit onderzoek = 960 EUR excl. BTW.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van Core FM. Er dienen ten miste 3 offerte voorgelegd te worden.

Volgende personen onthouden zicht: Van den Bergh – 40Q, Ripepi – 25Q

3. <u>Bespreking/beslissing vervolgstap in orde brengen cv-installatie – wijzigen onderhoudscontract (50% + 1)</u>

Aan de cv-installatie stelt zich volgende probleem.

Naar aanleiding van het renovatiemasterplan heeft de syndicus bij de onderhoudsfirma verschillende malen gevraagd voor het verbrandingsattest. Tot voor kort werd dit nooit verkregen.

Naar aanleiding hiervan heeft de syndicus offerte opgevraagd bij enkele alternatieve onderhoudsfirma's.

Uit deze rondgangen is gebleken dat de huidige installatie zeer oud is en dat het vinden van stukken hiervoor niet eenvoudig is. Bijkomend zou de installatie ook niet meer voldoen aan de huidige veiligheidsnormen.

Een van hen laat zelf het volgende weten:

Het gebouw heeft te maken met een zéér verouderde stookplaats (1989).
Ik kan jullie enkel maar adviseren om met het gebouw een budget vrij te maken om heel deze installatie te vervangen & comform te maken.
Aangezien er op deze manier nooit een deftig rapport of attest kan opgesteld worden.

Opsomming :

- *Ketel voor warmwater = merk = failliet (geen onderdelen meer van/vandaar een Riello component)*
- *Buderus is massaal over gedimensioneerd qua vermogen en staat daar heel de dag te draaien = verbuik torenhoog!*
- *Regeling Tempolec = heel basic (sturingskast = niet comform)*
- *Schouwgedeelte = vertoont oxidatie en maakt condens aan in de schouw omwille van de hoge temperatuur*
- *Hydraulische lekken*
- *Op één circulatiepomp na (Grundfos) zijn het allemaal nog de bestaande pompen*
- *Elke afsluitkraan of stopkraan vertoont lekkage & is niet afsluitbaar*
- *Gasmeter staat in hetzelfde lokaal als de ketels & toebehoren*

Veel stof om over na te denken dus.

De vraag wordt gesteld welke volgende stap dat de VME hierin wenst te nemen?

De algemene vergadering beslist unaniem dat Core FM (indien zij dit niet willen doen zal er een alternatief gezocht worden – de werkgroep mag hierin een beslissing nemen) hierin aangesteld moet worden om dit dossier verder uit te werken. Deze zullen gevraagd worden om verschillende opties te bekijken en verschillende offertes op te vragen.

Er dienen ten miste 3 offerte voorgelegd te worden.

De aannemers die reeds ter plaatse geweest is zal ook gevraagd worden om hierin een offerte te maken. Zo kan er een vergelijking gemaakt worden.

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus.

De voorzitter, stemopnemer(s) 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 gestelede vertrouwen in Uw Beheer nv.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

UW BEHEER NV
Secretaris

Voorzitter

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

NOTA INZAKE GDPR
"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