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

Borgerhout, 16 juni 2026

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de uitgestelde bijzondere algemene vergadering van 16 juni 2026 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:	698 / 1.195
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	18 / 39

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

De bijzondere 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 Mevr. Meynen aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris en mevr. Meynen als stemopnemer.

2. Bespreking/beslissing samenstelling RVME – oproep tot kandidaten (50%+1)

Momenteel bestaat de RVME uit:

- Mevr. Meynen
- Dhr. Blommaerts

Mevr. Hendricks is van plan van het appartement binnenkort te verkopen dus zij valt weg uit de RVME.

Er wordt een oproep gedaan voor kandidaten voor de RVME.

Volgende personen stellen zich kandidaat:

- Dhr. De Bruyn
- Dhr. Henneman

De bijzondere algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenvermelde kandidaten voor de RVME. Men wordt verkozen tot de eerstvolgende SAV.

3. Bespreking/beslissing wijziging contract nutsvoorzieningen – afsluiten clickcontract Luminus (50%+1) – mandaat syndicus contract vast te klikken bij Luminus (50%+1)

Momenteel heeft het gebouw een raamcontract bij Engie. Het betreft een variabel contract waardoor de gasprijzen onderhevig zijn aan de negatieve maar ook de positieve schommelingen van de gasprijzen.

Het grootste nadeel van een variabel contract is dat de prijzen kunnen stijgen maar ook kunnen dalen. Gezien het gaat over een raamcontract zijn de vaste opslagkosten wel zeer voordelig.

Het huidige contract loopt ten einde, eind 2026.

Er bestaand een mogelijkheid om het huidige contract vervroegd op te zeggen mist betalen van een opzegvergoeding van 3 maanden gemiddeld verbruik.

Vergelijking jaarverbruik huidige contract:

10/12/2024 - 03/12/2025:
Jaarverbruik bijzondere accijns: 450,781 MWh (1 MWh = 1.000 kWh)
Gemiddelde prijs: 66,2782 EUR/MWh (Excl. BTW)

15/01/2024 - 09/12/2024
Jaarverbruik bijzondere accijns: 444,154 MWh (1 MWh = 1.000 kWh)
Gemiddelde prijs: 56,3094 EUR/MWh (Excl. BTW)

Er is gezocht naar een eventueel alternatief voor het huidige contract.

Er is gekeken naar een volledig vast contract maar dit wordt momenteel niet meer aangeboden door de grote leveranciers. Ook zou er voor deze contracten risicopremies van ten minst 5 euro per MWh aangerekend worden. Bovendien vallen dergelijke contracten niet binnen het raamcontract waardoor de VME eveneens de goedkope prijs voor vaste opslag zou verliezen, ook dit zou een meerprijs van ± 5 euro per MWh betekenen.

Dit wil zeggen dat de gasprijs ten miste met 10 euro per MWh zou moeten stijgen voordat dergelijke contract voordeliger zijn. Bovendien moet deze prijsverhoging gedurende de volledige duurtijd van het contract aangehouden blijven.

Als goed alternatief werd er gekeken naar een "click"-contract met Luminus (Engie biedt dergelijke contract niet aan).

Dit is een variabel contract met de mogelijkheid om op bepaalde tijdstrippen en voor bepaalde hoeveelheden (bijvoorbeeld voor 30% of 50% van het volledige volume) de prijs vast te leggen.

Dit zorgt ervoor dat de VME voor een bepaald volume zeker is van de kostprijs van zijn gasverbruik.

Hoe werkt het?

- Er is een mogelijkheid om in stappen van 5% vast te klikken.
- Er kan geklikt worden voor een jaar, een kwartaal of een maand.
- Voor het niet geklikte volume zal de marktprijs aangerekend worden.
- Er moet vastgeklikt worden voor een bepaald volume van gas:
    - Bij minderverbruik dan aangekocht dan wordt het gekocht volume opnieuw verkocht aan de huidige marktwaarde.

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

Wanneer dit volume voor een lage prijs kan verkocht worden dan de aankoppprijs dan moet de VME het verschil bijbetalen. Wanneer het niet gebruikte volume kan verkocht worden aan heet hogere marktwaarde dan krijgt de VME de opbrengsten hiervan.

- Bij een meerverbruik dan aangekocht dan zal het meerverbruik aangerekend worden aan de marktprijzen.

Enkele voorbeelden:

Als de VME op 14/04/2026 de prijs zou hebben vastgeklikt voor 2027 dan zou er voor dit kwartaal een prijs gehanteerd worden van 44,52 euro per MWh.

Enkele andere scenario's van 14/04/2026:

2027 = 44,52 euro per MWh -> 54,30 euro per MWh
2028 = 36,48 euro per MWh -> 46,26 euro per MWh
2029 = 33,53 euro per MWh -> 43,31 euro per MWh

Een belangrijk punt in dit contractvoorstel is dat men een vaste opslagprijs hanteert van 9,781 euro per MWh.

De reden hiervoor is dat dit een individueel contract betreft en geen deel uitmaak van een raam- of groepscontract.

Er moet hierbij rekening gehouden worden dat het onverstandig is om voor het volledige volume vast te klikken omdat er dan de kans bestaat dat dit niet volledig opgebruikt zal worden.

Omdat er steeds maar een deel van het volume vastgeklikt zal worden moet er rekening gehouden worden met het feit dat een deel van het verbruik variabel zal blijven.

De algemene vergadering beslist unaniem om het huidige contract te houden.

4. Bespreking/beslissing aanstellen Core FM voor nazicht lek zijgevel garages (50%+1)

In de ondergrondse garage ter hoogte van waar verschillende fietsen gestald staan is er reeds lange tijd een lekkage.

Het voorstel wordt gedaan om Core FM aan te stellen om de oorzaak hiervan verder te onderzoeken en een oplossing te bezorgen.

Men geeft hiervoor een regieprijs van 90 euro per uur excl. btw.

Er wordt melding gemaakt dat de oorzaak gekend is. In 2020/2021 was hiervoor reeds een offerte. Het afloopputje van het bovenliggend terras (van zou te klein zijn. Deze werken zouden ten laste zijn van de eigenaar van de kostuumwinkel.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de eigenaar van de kostuumwinkel de nodige stappen moet ondernemen om dit te herstellen om het lek op te lossen. De syndicus zal de betrokken eigenaar hiervoor aangetekend aanschrijven.

De algemene vergadering beslist unaniem dat hier formelen stappen indien betwist in moeten genomen worden, hetzij het aanstellen van een deskundige, hetzij het aanstellen van een advocaat, etc....

Bijkomende lek:

Er is nog een bijkomende lekkage in de garage afkomstig van een waterleiding van de kostuumwinkel. De syndicus zal een ingebrekestelling sturen naar de betrokken eigenaar.

Indien er geen reactie of gevolg komt dan zal er een advocaat aangesteld worden voor een ingebrekestelling.

5. Bespreking/beslissing wijziging keuze aannemer renovatie cv-installatie (2/3e meerderheid)

Op de vorige AV is beslist om de cv-installatie te laten renoveren door de firma Hollants.

De firma BIT Service en Van den Broeck hebben echter een nieuwe offerte binnengebracht.

Hierbij opnieuw een vergelijking:

Critère	Hollants	BIT Service	Van den Broeck
Totaalbedrag excl. btw (basis)	59.557 €	106.010 €	60.921 €
Aantal ketels	3	3	3
Merk & model ketels	Vaillant ecoTEC plus VC 1006	Buderus Logamax Plus GB 272 150 H	Buderus Logamax Plus GB272-100
Eenheidsvermogen	93,3 kW	140 kW	96,5 kW
Totaal vermogen	279,9 kW	420 kW	300 kW
Principe	Modulerende cascade	Modulerende cascade	Modulerende cascade
Redundantie	Goed (3 modules)	Goed (3 modules)	Goed (3 modules)
Productie SWW	2 × ACV Smart SL420	2 × Buderus Logalux SF 400	2 × ACV Smart 420 SL
SWW-concept	Tank-in-Tank, Tichelmann	Boilers + laadstation SLP 5/3E	Tank-in-Tank, Tichelmann
Vuilafscheider	Niet inbegrepen (optie 1.495 €)	Inbegrepen	Inbegrepen
Luchtafscheider	Niet inbegrepen (optie 1.495 €)	Inbegrepen	Inbegrepen
Systeemscheiding	Niet inbegrepen (optie 4.988 €)	Niet inbegrepen (optie 5.901 €)	Niet inbegrepen (optie 5.392 €)
Verwarmingspompen	Bestaande pompen behouden	Nieuwe Wilo Stratos	Nieuwe Grundfos Magna3
Regeling	Vaillant cascaderregeling	Volledige Buderus-regeling	RC310 + MC400
Rookgasafvoer aangepast	Inbegrepen	Inbegrepen	Inbegrepen
Conformiteit stookplaats >70 kW	Niet inbegrepen	Ventilatie inbegrepen – gasdetectie (optie 3.410 €)	Niet inbegrepen (optie 3.314 €)
Elektriciteit	Inbegrepen	Inbegrepen	Inbegrepen
Isolatie leidingen	Niet inbegrepen	Inbegrepen	Inbegrepen
Belangrijke extra opties	Hydraulische afscheider: 4.988 € \ Luchtafscheider: 1.495 € \	Gasdetectie: 3.410 € \Hydraulische scheiding: 5.901 €	Hydraulische scheiding: 5.392 € \ Controle stookruimte +

	Slibafscheider: 1.495 €		gasdetectie: 3.314 €
TOTAAL excl. btw (basis + kernopties)	67.535 € (!!!ZONDER: conformiteit stookplaats >70 kW, isolatie leidingen, eventuele vervanging bestaande pompen/vat!!!)	≈ 115.321 €	≈ 69.627 €

Core FM laat weten dat de firma Van den Broeck de beste prijs geeft.

Wat betreft het vermogen van de nieuwe ketels, zou 300kw volgens Van den Broeck en Core FM voldoende moeten zijn.

Bevindingen Van den Broeck:

De berekening van het benodigde verwarmingsvermogen baseer ik op twee verschillende pijlers:

1. *Een relevant historisch gasverbruik;*
2. *Het aantal appartementen (verwarmde vloeroppervlakte).*

Via de syndicus heb ik de recente gasverbruiken en een verbrandingsattest ontvangen. Er zou 530.000kWh voor 2024 en 450.000kWh voor 2025 aan gas verbruikt zijn en de ketel werkt aan een rendement van iets onder de 90%. Als ik dan rekening hou met een gemiddeld aantal branderuren van 1500h voor appartementsgebouwen in combinatie met een gemiddeld verbruik van 490.000kWh, kom ik op een benodigd vermogen van 293kW.

Tevens zijn er 32 appartementen waarvan 5 à 150m² (Sint-Hubertus) en 27 gemiddeld à 75m² (Grotesteenweg 53). Zo komen we op ongeveer 2.775m². Indien we courant een 100W/m² nemen voor appartementen van die ouderdom (isolatiewaarde). Dan komen we op 277,5kW.

De huidige brander zou afgeregeld zijn op 370kW. Ten opzichte van deze situatie zouden we een 20% verminderen in opgesteld vermogen wat zeer vaak gebeurt als we een stookplaats van die leeftijd renoveren.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte van Van Den Broeck voor renovatie van de cv-installatie.

De werken + de opvolging zullen gefinancierd worden met het reservekapitaal.

6. **Bespreking/beslissing renovatie lift GSW 53 conform risicoanalyse (2/3e meerderheid) - financiering (50%+1)**

De lift van GSW 53 dient gerenoveerd te worden conform de risicoanalyse.

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

De firma ORA geeft hiervoor een offerte van: **7.528,45 euro excl. btw**

Volgende werken zijn voorzien:

- *Leveren en plaatsen van een aan de snelheid aangepaste snelheidsbegrenzer compleet met proefschijf, kabel, spangewicht en de benodigde veiligheidscontacten.*
- *Leveren en plaatsen van een ophoudschakeling voor de deurvergrendeling bij het onderbreken van het fotocelscherm. Voorzien van een pictogram.*
- *Beveiligen van de ladder naar de machinekamer tegen ontvreemding dmv een hangslot met codeslot.*
- *Leveren en plaatsen van een scharnierend veiligheidsluik in de machinekamer, met opschrift "Gevaar voor vallen - Sluit het luik achter u".*
- *Leveren en plaatsen van een aangepaste verlichting in de machinekamer.*
- *Leveren en plaatsen van een identificatie op de liftvreemde leidingen in de machinekamer en de liftschacht.*
- *Vastzetten van de blokken van het tegengewicht zodat ze niet uit het tegengewicht kunnen vallen.*
- *Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats - in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en De afstand tussen de rand van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).*
- *Markeren van de schakelaar voor de schachtverlichting in de liftput.*
- *Schilderen van de bewegende delen in de liftput en markeren van de vloer rond deze delen.*
- *Leveren en plaatsen van nieuwe bordesdrukknoppen met markering "Aanwezig" met de benodigde leidingen en aanpassing van het liftschakelbord.*

Verder geeft men een optie voor het plaatsen van bordesverlichting boven de oproepknoppen van de lift. Ook deze verlichting is noodzakelijk voor het bekomen van een attest van regularisatie.

Meerprijs bordesverlichting:

Het leveren en plaatsen van een extra LED-verlichting type "inox look down light" aan al de bordesdeuren. Deze energievriendelijke LED-verlichting van 4W wordt bij voorkeur boven de bordesdrukknop gemonteerd en geschakeld door een bewegingsdetector. De bestaande verlichting blijft behouden.

Prijs = € 2.315,21 + BTW.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte van ORA. Er zal nog aan BTV gevraagd worden of het plaatsen van bijkomende verlichting noodzakelijk is. Indien dit het geval is zal de optie voor het plaatsen van bordesverlichting ook goedgekeurd worden.

De werken zullen gefinancierd worden met het reservekapitaal.

Voor de Grote Steenweg zal de reserve "Grote Steenweg liften" (± 5.500 euro) gebruikt worden. Het restbedrag zal via de gemeenschappelijke reserve (volgens BA) gefinancierd worden.

7. Bespreking/beslissing renovatie lift SH 11 conform risicoanalyse (2/3e meerderheid) - financiering (50%+1)

De lift van Sint Hubertusstraat 11 dient gerenoveerd te worden conform de risicoanalyse.

De firma ORA geeft hiervoor een offerte van: **6.828,47 euro excl. btw**

Volgende werken zijn voorzien:

- *Leveren en plaatsen van een ophoudschakeling voor de deurvergrendeling bij het onderbreken van het fotocelscherm. Voorzien van een pictogram.*
- *Leveren en plaatsen van een tornbesturing in de machinekamer.*
- *Leveren en plaatsen van een opschrift " Gevaar voor vallen - Sluit het luik achter u".*
- *Leveren en plaatsen van een borstwering aan de rand van het machineplatform.*
- *Leveren en plaatsen van een ladder naar het machineplatform.*
- *Leveren en plaatsen van een aangepaste verlichting in de machinekamer.*
- *Leveren en plaatsen van een schakelaar voor de verlichting in de machinekamer aan de toegang tot de machinekamer.*
- *Vastzetten van de blokken van het tegengewicht zodat ze niet uit het tegengewicht kunnen vallen.*
- *Aanbrengen van een gele markering aan de bordesdeuren waar de hoogte van de deur lager is dan die van de kooitoegang.*
- *Voorzien van een bistabiele stopschakelaar in de liftkooi.*
- *Markeren van al de bordesdeuren aan de zijde van de kooi.*
- *Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats – in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en De afstand tussen de rand van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).*
- *Markeren van de schakelaar voor de schachtverlichting.*
- *Leveren en plaatsen van een stopcontact met aarding in de schachtput.*
- *Leveren en plaatsen van een aangepast stootbord onderaan de kooidrempel(s).*
- *Voorzien van een aanduiding "Lift aanwezig" op al de bordessen.*

De lichtsterkte op de bordessen is voldoende.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte van ORA.

De werken zullen gefinancierd worden met het gemeenschappelijke reservekapitaal (volgens BA).

8. Bespreking/beslissing herstellingswerken of renovatiewerken gevel SH 11 (2/3e meerderheid) - financiering (50%+1)

Naar aanleiding van waterinfiltratie in de appartementen heeft de firma Mount Leon een onderzoek van de achtergevels van de Sint Hubertusstraat uitgevoerd.

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

Op basis van dit onderzoek heeft men een offerte voor herstel opgemaakt:

De voorgestelde werken omvatten onder meer:

- het verbeteren van de regenwaterafvoer op het dak door het plaatsen van een bolrooster en kiezelrand;
- het herstellen van voegen en afdichtingen ter hoogte van de dekstenen;
- lokaal herstel van beschadigd voegwerk aan de gevels;
- het aanbrengen van een elastische dilatatievoeg ter hoogte van bestaande scheurvorming;
- beton- en scheurherstellingen aan aangetaste betonstructuren;
- het uitvoeren van een hydrofuge behandeling ter bescherming van de gevels tegen vochtindringing;
- het vervangen van een beschadigde deksteen ter hoogte van de schouw.

De werken hebben als doel verdere waterinfiltraties, scheurvorming en degradatie van de gevel- en betonstructuren te voorkomen en de duurzaamheid van het gebouw te verbeteren. De firma voorziet tevens de nodige veiligheidsvoorzieningen en werfinrichting voor uitvoering van de werken op hoogte.

Het totaalbedrag van de offerte bedraagt € 21.997,96 incl. 6% btw

De algemene vergadering beslist unaniem dat er offertes moeten opgevraagd voor het isoleren van de achter- en zijgevels Sint Hubertusstraat + zijgevels Grote Steenweg. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.

Bijkomend zal er een voorstel opgevraagd worden voor een "Mijn Verbouwlening" ter financiering van de werken.

Dit punt zal voorgelegd worden op de volgende AV.

Het onderzoek van Mt Leon zal meegestuurd worden met de offerte aanvraag.

9. <u>Bespreking/beslissing vervangen privatieve branddeuren op kosten van VME (2/3e meerderheid) - financiering (50%+1)</u>

Op de vorige AV is akkoord gegeven voor het vervangen van de gemeenschappelijke deuren door branddeuren.

In het kader van de brandveiligheid is van belang dat ook de inkomdeuren van de appartementen brandwerend worden.

De AV zou kunnen beslissen om deze deuren op kosten van de VME te laten vervangen.

Kostprijs per inkomdeur = 929,25 euro excl. btw.

Voor het vervangen van alle deuren zou dit op 36.240,75 euro excl. btw komen.

De algemene vergadering beslist op heden de privatieve deuren niet te laten vervangen door de VME.

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

De syndicus zal een oproep doen of er interesse is voor een groepsaankoop bij bovenvermeld aannemer.

Bij de offerte van de gemeenschappelijke deuren werd ook een branddeur voorzien voor kasten op de overlopen. Dit zal rechtgezet worden. Wanneer men terugkomt voor de offerte aan te passen zal de syndicus aanwezig zijn.

Er wordt formeel gevraagd om volgende punt te agenderen op de volgende AV: een verplichting voor het plaatsen van privatieve branddeuren voor de appartementen.

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

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

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