



**Syndicus – Privatief Beheer**

**2. Financiële situatie:**

• **Achterstallen en invorderingsprocedure (50% +1)**

De syndicus deelt mee dat op datum van de Algemene Vergadering er geen achterstallen zijn.

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

*"De trimestriële afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd.*

*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 € 12 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 12 administratiekosten voor de 1e rappel, een administratiekost van €20 wordt aangerekend en 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.*

*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"*

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

• **Informatie over de lopende juridische procedures (art. 577-9: §8 en §9)**

De syndicus meldt dat er heden geen lopende zaken zijn.

• **Verslag Commissaris – Goedkeuring afrekening 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 (50% +1)**

Op de algemene vergadering van 28 september 2020 werd ██████████ aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Zij geeft de vergadering een korte toelichting over haar uitgevoerde werkzaamheden.

Volgende bijkomende bemerkingsen werden er heden geformuleerd:  
Er werden geen bijkomende opmerkingen geformuleerd.

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de VME m.b.t. de periode van 3<sup>e</sup> kwartaal 2020 tot en met het 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 en het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2021. De syndicus overloopt samen met de vergadering de kwartaalafrekeningen.

**3<sup>e</sup> Kwartaal 2020**

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 38.902,42**

**Bijzondere uitgaven:**

- Elektriciteitswerken RB25	€ 5.526,19
- Vernieuwing videfooninstallatie RB25	€ 3.210,74
- Onderhoud pompen	€ 3.002,27
- Herstellingswerken oprit	€ 5.990,70
- Werken spouwmuur RB111	€ 2.289,60
- Plaatsen stalen deur RB25	€ 9.650,11
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Financiering via reserve videfooninstallatie RB25	-€ 3.210,74
- Financiering via reserve renovatie inkomdeur RB25	-€ 9.650,11
- Privatieve kosten	€ 5.324,71
<b>TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:</b>	<b>€ 23.383,28</b>

De normale uitgaven voor het 3<sup>de</sup> kwartaal 2020 bedroegen: € 15.519,14

**Syndicus – Privatief Beheer**

**4<sup>e</sup> kwartaal 2020**

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 18.467,07**

Bijzondere uitgaven:

- Eindafwerking plaatsing nieuwe verlichting RB25	€ 1.782,82
- Verlengen riolering ondergrondse parking	€ 2.305,50
- Renovatie inkomhal RB25	€ 5.967,67
- Financiering via reserve renovatie inkomhal RB25	- € 4.788,31
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Privatieve kosten	€ 1.058,94
<b>TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:</b>	<b>€ 7.576,62</b>

De normale uitgaven voor het 4<sup>de</sup> kwartaal 2020 bedroegen: € 10.890,45

**Syndicus – Privatief Beheer**

**1<sup>e</sup> kwartaal 2021**

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 21.249,98**

Bijzondere uitgaven:

- Vervangen dictator lift RB111	€ 365,12
- Lekdetectie zijgevel	€ 420,00
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Privatieve kosten:	€ 166,00
<b>TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:</b>	<b>€ 2.201,12</b>

De normale uitgaven voor het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2021 bedroegen: € 19.048,86

**2<sup>e</sup> kwartaal 2021**

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 16.631,07**

Bijzondere uitgaven:

- Herstellen muur oprit	€ 356,55
- Herstelling zijgevel	€ 1.182,30
- Herstelling regenafvoer terrassen RB111 en RB25	€ 371,00
- Plaatsen nieuwe voordeur RB111	€ 3.915,56
- Financiering via reserve nieuwe voordeur RB111	- € 3.856,28
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Privatieve kosten	€ 135,00
<b>TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:</b>	<b>€ 1.907,50</b>

De normale uitgaven voor het 2<sup>de</sup> kwartaal 2021 bedroegen: € 9.705,67

Reservekapitaal/Werkingskapitaal

Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 25:	<b>€ 3.700,00</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 23:	<b>€ 3.282,50</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 111:	<b>€ 1.304,99</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB GAR/HUISJE:	<b>€ 356,23</b>

Stand werkingskapitaal op 30/06/2021: **€ 25.329,00**

De VME keurt hogervermelde afrekeningen met bijhorende balansen unaniem goed.

- Goedkeuring werkkapitaal – reservekapitaal (50% +1)

De VME beschikt heden over een vast werkingskapitaal (waarborgfonds) van **€ 25.329,00** om de lopende kosten ieder kwartaal te dekken.

Het reservekapitaal bedraagt op 30.06.2021:

Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 25:	<b>€ 3.700,00</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 23:	<b>€ 3.282,50</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB 111:	<b>€ 1.304,99</b>
Stand reservekapitaal op 30/06/2021 RB GAR/HUISJE:	<b>€ 356,23</b>

Momenteel spaart de VME 1.250 euro per kwartaal aan reservekapitaal.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dit te behouden.**

*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 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid

*Het reservekapitaal blijft, 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.*

**Syndicus – Privatief Beheer**

**3. Kwijting Raad van Mede-eigendom, commissaris en syndicus. (50% +1)**

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV, de commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom voor wat de boekhouding betreft tot en met laatste afrekening (30.06.2021) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

**4. Mandaat syndicus – Verlening – Volmacht ondertekening contract (50% + 1)**

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten conform de voorwaarden in het beheerscontract. Het ereloon is onderhevig aan de jaarlijkse indexatie per 1 januari conform de index paritair comité 323. Mandaat wordt aangegaan voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand te rekenen vanaf huidige algemene vergadering.

1.	Prijs totaal per maand per appartement:	€ 15,84
2.	Prijs totaal per maand per garage:	€ 3,83
5.	Houden van extra of uitgestelde vergaderingen:	forfaitair € 260 + € 1,50 per kavel
6.	Opstellen juridisch dossier :	€ 160,00
7.	Opstellen juridisch dossier met beslaglegging:	€ 260,00
8.	Immo brieven bij verkoop:	€ 135/stuk
9.	Kosten bij verkoop (bvb. kostensplitsing en info) = <i>privatieve kost</i>	€ 185,00
10.	Kosten gewone rappel:	€ 12/stuk
11.	Aangetekende rappel:	€ 20/stuk
12.	Aangetekende brieven naar derden (mede-eigenaars, bewoners, leveranciers,...):	€ 20/stuk

**De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent unaniem volmacht aan de RVME om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.**

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

**5. (Her)verkiezing Raad van mede-eigendom – Commissaris van de rekeningen en handtekeningsbevoegdheid bankrekening VME (50% + 1)**

**Commissaris van de rekeningen**

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 van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werkings- 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.”*

**█ stelt zich opnieuw kandidaat en worden unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.**

**Raad Van Mede-eigendom**

De syndicus bespreekt met de algemene vergadering of zij wensen een raad van mede-eigendom op te richten.

*“Volgens art. 577-8/1 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. Een gebouw van minder dan 20 kavels is dit niet verplicht, doch deze kan wel een Raad van Mede-eigendom oprichten.”*

**De vergadering kiest er unaniem voor om een Raad van Mede-eigendom op te richten van een variabel aantal leden.**

**Volgende eigenaars stellen zich kandidaat en worden unaniem verkozen als leden Raad van Mede-eigendom:**

- █
- █
- █
- █
- █

**De algemene vergadering gaan unaniem akkoord.**

**Syndicus – Privaatief Beheer**

---

**6. Toelichting/beslissing vernieuwen waterpomp (2/3<sup>e</sup> meerderheid)**

licht de vergadering verder toe.

De pompen in de garage zijn aan vervanging toe, op deze moment is er nog maar 1 pomp in werking. Dit zorgt ervoor dat er minder debiet is in het gebouw. Van zodra deze uitvallen is er weinig tot geen warmwater in het gebouw.

Er zullen verschillen offertes worden opgevraagd voor het vernieuwen van de pompen.

De algemene vergadering geeft het mandaat aan de raad van mede eigendom om te beslissen tot 30.000 euro.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

**7. Toelichting/beslissing problematiek zijgevel – mandaat RVM (50%+1)**

De syndicus licht dit probleem verder toe en verwijst naar het verslag van de expert in bijlage.

Geruime tijd zijn er klachten geweest van vochtinfiltratie in de muur van het appartement A5. Hiervoor zijn er enkel lekdetectie uitgevoerd die steeds een andere oorzaak meedeelde. De VME heeft steeds de nodige maatregelen genomen die deze verslag oplegde. Uiteindelijk bleek dat er terug vochtschade was in het appartement.

Hierdoor heeft de syndicus in samenspraak met de raad geopteerd een deskundige aan te stellen om het probleem verder op te sporen. Hiervoor is Philippe Chabot aangesteld, na de eerste rondgang was het voor dhr. Chabot al meteen duidelijk vanwaar de infiltratie zou komen. Deze zou volgens hem afkomstig zijn van de zijgevel die bezet is door de naaste buurman (Mechelsesteenweg 113) Deze bezetting vertoont barsten waar het insijpelende water achterblijft staan en zo in de muur infiltreert.

Philippe stelde meteen voor om de muur waterdicht te maken met een folie om de infiltratie tegen te gaan. Enkele weken later zijn de vochtwaarden terug gemeten in appartement A5, deze zijn op de moment gedaald wat wijst op dat er gaan andere infiltratie is als deze van de zijgevel.

Gezien de oorzaak van de schade niet is veroorzaakt door de VME is het naaste gebouw in gebreken gesteld voor deze schade. Zij betwisten natuurlijk hun aansprakelijkheid, en willen niet tussen komen in de kosten van herstel en van de gevolgschade.

De syndicus vraag samen met de raad om het mandaat te verkrijgen voor het opstarten van een juridische procedure tegen naastliggende VME.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en verleend het mandaat aan de RVM om verder stappen te ondernemen.**

**8. Toelichting/beslissing waterinfiltratie via de terrassen A5-D5 (2/3<sup>de</sup> meerderheid)**

Op de terrassen van appartement A5 en 5D is er waterinfiltratie afkomstig van hoger gelegen terrassen. Echter is enkel jaren geleden is de waterdichting van hoger gelegen terras volledig vernieuwd door de Firma Tectum. Deze zijn ook al reeds enkele malen op de hoogte gesteld van deze problematiek en ter plaatsen geweest om deze problematiek waar te nemen.

Naar enkele pogingen van herstel zou er nog steeds lekkages zijn. Tectum deelde mede niet te liggen aan hun waterdichtingswerken, hierdoor werd er de afspraak gemaakt om het terras geruime tijd onderwater te laten staan. Deze test is recentelijk ook uitgevoerd, hieruit is gebleken dat er meerder lekkages zijn vast te stellen in de onderliggende terrassen en dat het probleem zich toch stelt aan de waterdichting van het terras.

De firma Tectum zal hierover aangeschreven worden om tot een definitief herstel over te gaan.

**9. Toelichting/beslissing waterinfiltratie zijgevel in de kelder (2/3<sup>de</sup> meerderheid)**

licht dit punt verder toe.

Van zodra het enorm hard heeft geregend en de grond volledig is verzadigd met water is waterinfiltratie in een aantal privaatieve kelder. Dit probleem stelt zich enkele keren per jaar. Om dit probleem op te lossen dient de tuin volledig uitgegraven te worden en de buitengevel ter hoogte van de kelder hersteld te worden.

De raad stelt voor om deze werken in stukken te doen. Om zo de kosten te spreiden.

Er zullen offertes worden opgevraagd voor het uitgraven van de grond en herstelling van de zijgevel.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.**



**Syndicus – Privaatief Beheer**

**11. Toelichting problematiek schouw ingang 25**

■■■■■■ licht de vergadering verder toe.

■■■■■■ is nog in afwachting van enkele offertes van zodra deze voorhanden zijn zullen de eigenaars van ingang 25 bijelkaar worden geroepen om hier een standpunt in te nemen.

De syndicus geeft de algemene vergadering een korte omschrijving over de werkzaamheden die aan de verwarmingsketels dienen te gebeuren en alsook welke aanpassingen dit meebrengt aan de gemeenschappelijke delen.

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.

**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 plaatsingstijd.



**Syndicus – Privatief Beheer**

---

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 gastoestellen 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 (\*).

*Het is met andere woorden niet zonder meer toelaatbaar om een oud gastoestel 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 verschillendrukschakelaar 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 verschillendrukschakelaar 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.*

*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>)*

*Syndicus – Privatief Beheer*

---

**12. Toelichting aangepaste statuten opgemaakt door dhr. Leyseele**

De afgevaardigde van de syndicus geeft de vergadering een korte toelichting.  
Dit jaar zal de basisakte

In de maand november/december zal de basisakte worden verstuurd naar alle eigenaars.  
Deze zullen 14 dagen de tijd krijgen om opmerkingen door te geven aan de syndicus.  
Deze zullen worden overgemaakt aan de notaris.

De Notaris stelt daarna de definitieve akte op.

Deze zal voorhanden zijn in het voorjaar van 2022.

**13. Varia**

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:

- Beleefdheid
- Stand van zaken automatisering deuren
- Sleutelbeheer
- Poetsploeg
- Grote vuilbakken
- Inbraak
- Laadpalen

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

De voorzitter, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

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

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Beheerder  
Kenny Van der Straeten

Voorzitter  
Paul Vandijck

**NOTA:**

- Agendapunten kunnen tot uiterlijk drie weken voorafgaandelijk aan de jaarlijkse tweewekelijkse periode van de Algemene vergadering worden ingediend.
- De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.