



Verslag Bijzondere Algemene Vergadering 18/12/2025 om 19:00 uur
VME Albrecht en Isabella Naamsestraat 102 3000 Leuven
KBO nr 0825.607.877

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Aanwezige betrokken eigenaars/volmachten **6** op een totaal van **6**.

Aanwezige aandelen **208,5** op een totaal van **208,5**.

De aanwezigheidslijst en volmachten zijn ondertekend en overgemaakt aan de syndicus. Uit de telling wordt vastgesteld dat de Algemene vergadering van 18/12/2025 **rechtsgeldig** beslissingen kan nemen.

Deze buitengewone algemene vergadering werd door de syndicus als **dringend** bijeengeroepen. De dossierbeheerder heeft toegelicht op welke gronden de dringende aard werd vastgesteld. De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars werden gevraagd zich uit te spreken over de regelmatigheid van de organisatie van deze vergadering. Gevolmachtigde eigenaar dhr. Jens Claes gaf aan dat de syndicus een inbreuk op hun rechten heeft gepleegd omdat het dossier niet kon worden ingekeken door de korte tijd tussen melding AV datum en effectieve doorgang van de BAV.

Toelichting dringendheid: Gelet op de winterperiode kan het uitvallen of het defect raken van verwarmingsinstallaties aanleiding geven tot schade aan gemeenschappelijke leidingen en schachten. Daarnaast werd de syndicus geconfronteerd met meldingen betreffende **mogelijk onregelmatige of incorrecte aansluitingen van recent geplaatste privatieve gasketels op een gemeenschappelijke schouw**. In deze omstandigheden kon een potentieel veiligheidsrisico voor de mede-eigenaars en de gemeenschappelijke delen niet op objectieve wijze worden uitgesloten, zodat een onmiddellijke bespreking en besluitvorming noodzakelijk werd geacht.

Aanwezige eigenaars/volmachten	6	op een totaal van 58
Aanwezige aandelen	264,70	op een totaal van 3.000,00

De individuele stemmingen zijn per agendaitem opgenomen in de bijlage van het verslag (Art 3.87§10)

1. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering Art. 3.87§5 BW

Mevr. Sara Van Genechten wordt benoemd als dagvoorzitter van de huidige Algemene Vergadering. Dit werd unaniem goedgekeurd met handopheffing.

2. Toelichting aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering Art. 3.87§10 BW

De aanwezigen van de Algemene Vergadering gaan akkoord met de vertegenwoordiger van Immotrap (syndicus) als secretaris van de huidige Algemene Vergadering. De syndicus stelt het verslag op. Het verslag wordt aan het eind van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503666

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	op afspraak
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

3. Toelichting en stemming tot het vernieuwen van de tubering in de schouw horende bij Albrechtplein 2

Telling ~~239,20/239,20~~ 208,5/208,5
Akkoord 208,50 Aandelen

Vereiste Meerderheden 66%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 30,70 Aandelen

Opgenomen in de uitnodiging: Zie notulen AV 17/11/2025 onder agendapunt 18: "BAV dringend zal worden georganiseerd met alleen de betrokken eigenaars (gedeelde schouw) om de drie eigenaars te laten omschakelen naar CLV overdruk tubering indien de betrokken eigenaars niet unaniem instemmen na een aanschrijven van ons kantoor.

Mogen we de betrokken eigenaars en de VME erop wijzen dat een VME weldegelijk een mede-eigenaar kan verplichten dmv een goedgekeurd agendapunt. Kan men dat verplichten? Dat was de vraag van een mede-eigenaar die door de VME verplicht werd om, samen met alle andere mede-eigenaars die dezelfde schoorsteen gebruiken, een condensatieketel te plaatsen. Zijn vorige ketel was amper drie jaar oud. Hij vond dat de VME niet het recht had zich uit te spreken over zijn privé ketel. Het oordeel van de rechter: De vrederechter (vred. Veurne, 18-12-2018) bevestigde dat de VME wel degelijk mag beslissen om de schoorsteen aan te passen. Zelfs wanneer die beslissing tot gevolg heeft dat iedere mede-eigenaar zijn privé ketel moet vervangen. De VME heeft immers ook het wettelijke beslissingsrecht over werken aan bepaalde privatieve delen die om economische of technische redenen, uitgevoerd zullen worden door de VME.

In die BAV zal dan het stempunt zijn: Akkoord tot het verplicht vervangen van de CFL tubering (hoge druk) in de trappenhallen waar dit technisch kan. De gasketels en aansluiting erop zijn privaat.

Aanvulling: Firma Verplaetsen gaf aan dat 6 aansluitingen op de schouw zaten. Dus al de woonkavels van Albertplein 2 behalve appartement 0401. In bijlage de geupdatet offerte.

Notulen van dit agendapunt:

- Op uitnodiging van de syndicus is firma Verplaetsen toelichting komen geven. Buiten de tuberingskost (1/6) werden al de betrokken eigenaars een offerte bezorgd voor de gasketel (C-type met CLV Combinatie Luchttoevoer Verbrandingsgasafvoer) alsook de werken die nodig zijn om de gasketel op de verticale schouw tubering aan te sluiten voordat de BAV plaatsvond.
- De eigenaars hebben elk hun toelichting gegeven. Er werd toegelicht dat 0301, 0302 alsook 0101 momenteel efficiëntieproblemen hebben waardoor zeker 1 huurder om de 2 maanden een herkeuring moet laten uitvoeren. Fam. Geeroms 0201 zal ook het technische fiche bezorgen of foto van gasketel (onderhoudsattest/kerntekenplaatje) om zeker te stellen welk type gasketel er momenteel staat.
- Vaststelling door Verplaetsen: de gasketels die er staan zijn HR+ gesloten gasketels aangesloten op onderdruk schouw tubering. Deze is niet geschikt voor de momenteel verplicht te plaatsen huidige condenserende gasketel (CFL met overdruk). Als gasketels van overdruktype worden aangesloten op de bestaande schouw (onderdruk) is dit een overtreding tegen de regelgeving; alsook zal dit zeker in verloop van tijd problemen geven naar condensatie onderaan (zuur water) daar deze schouw onderaan open is.
- Als de AV beslist firma Verplaetsen aan te stellen, werd meegedeeld dat deze de werken zou kunnen uitvoeren vier weken na ontvangst ondertekende offertes (alle betrokken eigenaars). Plaatsing duurt 3 dagen en hangt natuurlijk af van de weersomstandigheden.
- AV 16/11/2022 notulen vermelden dat dit topic een volledig privaat af te handelen item is - zie bijlage. Agendapunt 12. Condenserende ketels - vastleggen procedure werd werd getoond tijdens de BAV. De dossierbeheerder heeft toegelicht dat hij hier toch een BAV heeft organisatie daar zijn inziens 1) de schouw tubering een gemeenschappelijk deel is en 2) voornamelijk om bemiddeld op te treden om te voorkomen dat de VME verantwoordelijk zou worden gesteld mochten enkele eigenaars een geschil opstarten.

Oorspronkelijk vermeld stempunt is: Akkoord tot het verplicht vervangen van de CFL tubering (hoge druk) in de trappenhallen waar dit technisch kan. De gasketels en aansluiting erop zijn privaat.

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee
BTW: BE470.704.673 - BIV 503866
Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53
email : immotrap@isyndix.be
www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	op afspraak
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

Daar alle betrokken eigenaars aanwezig zijn in de AV kan een nieuw stemmingspunt vermeld worden daar de gevolmachtigden UNANIEM instemmen met volgend stemmingspunt: **De gevolmachtigden gaan akkoord met het principiële omschakelen naar CLV tubering hoge druk. Alsook dat firma Verplaetsen de werken gaan komen uitvoeren. Naar betaling van de tubering toe werd unaniem beslist dat die rechtstreeks aan de installateur wordt vereffend.**

De syndicus laat dit aan firma Verplaetsen weten alsook zal deze gevraagd worden om de privatieve offertes naar wensen van elke eigenaar uit te werken.

4. Andere oplossing / offerte: Toelichting en stemming van door de aanwezigen unaniem aanvaard stemmingspunt

Telling 239,20/239,20 208,5/208,5	Vereiste Meerderheden 66%+1	Besluit Afgekeurd
Akkoord 0,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 239,20 Aandelen
		208,5

Niet van toepassing daar 3.0 werd goedgekeurd.

De voorzitter
Mevr. Sara Van Genechten



De secretaris
Immotrap bv



Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee
BTW: BE470.704.673 - BIV 503866
Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53
email : immotrap@isyndix.be
www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	op afspraak
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

3. Toelichting en stemming tot het vernieuwen van de tubering in de schouw horende bij Albrechtplein 2

Neen stemmen :

Onthoudingen :

4. Andere oplossing / offerte: Toelichting en stemming van door de aanwezigen unaniem aanvaard stemmingspunt

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Vermeersch Leo;Geeroms Ria BVBA;Jammaers Axel;Claes Jens;Kestemont Arnaud;Vandermeersch Jan;

Claes Jens 	Geeroms Ria BVBA 
Jammaers Axel 	Kestemont Arnaud 
Vandermeersch Jan 	Vermeersch Leo 