

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS  
RESIDENTIE MARICEL – MARIE-JOSELAAN 73 TE 2600 BERCHEM  
Ond.nr. 0831.585.750**

Datum: Dinsdag 12 april 2022 om 18.00 uur

Plaats: Zaal Bergheem – Lodewijk De Koninckstraat 10-12 – 2600 Berchem (zaaltje Ruytenburg)

DAGORDE:

**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

In totaal worden 1.000 /1.000sten genoteerd en 11 van de 11 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd. De vergadering kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen nemen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

Bij aanvang van de vergadering wordt dhr. Daelemans als voorzitter aangesteld en Beheer BVBA als secretaris.

Alle beslissingen die in dit verslag worden genoteerd, werden genomen met unanimité tenzij anders vermeld.

**2. Financieel overzicht – Goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten – reservekapitaal - goedkeuring balans**

- Er werden kwartaalvoorschotten opgevraagd van 8.750,00 euro per kwartaal (jaarbudget 35.000,00 euro). Er is geen basisprovisie/ waarborgfonds. Er wordt beslist een basisprovisie op te vragen van 10.000,00 euro, voor budgetoverschrijding, achterstallen en onverwachte kosten.
- Er werd een jaarafrekening 01/2021 t.e.m.12/2021 opgemaakt ten bedrage van 38.376,33 euro.
- Er werd een jaarafrekening 01/2020 t.e.m.12/2020 opgemaakt ten bedrage van 31.239,61 euro.

- Voor de begroting van de uitgaven voor het boekjaar 2020 wordt uitgegaan van het bedrag van de laatste uitgavenjaren, dit is 46.000,00 euro rekening houdend met de manifest gestegen stookolieprijzen. De syndicus stelt voor om de kwartaalvoorschotten te verhogen naar 10.000,00 euro per kwartaal (stijging van 14%).
- Voor de buitengewone kosten wordt verwezen naar wat wordt beslist op de algemene vergadering.
- De vergadering beslist om per kwartaal een vast voorschot op te vragen van 10.000,00 euro
- Het reservekapitaal kende volgende evolutie (stand einde boekjaar, m.n. 31/12/2021)

	31/12/2018	43.615,00 €
Bijdrage		1.264,74 €
	31/12/2019	<b>44.879,74 €</b>
bijdrage		6.000,00 €
	31/12/2020	<b>50.879,74 €</b>
kosten Sp		0,15 €
bijdrage		6.000,00 €
	31/12/2021	<b>56.879,59 €</b>

De vergadering beslist om 1.500 euro te sparen om zich voor te bereiden op de kosten van de ketels, de gevel en de terrassen.

- Er zijn geen achterstallen.
- De vergadering keurt de jaarafrekeningen en de balans 2021 goed.

### **3. Décharge raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus**

De algemene vergadering verleent décharge aan de raad van mede-eigendom, commissarissen van de rekeningen en de syndicus.

### **4. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus**

- Dhr. Daelemans en dhr. Rombaut worden verkozen als de raad van mede-eigendom.
- Dhr. Daelemans wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.
- De algemene vergadering beslist unaniem om Beheer bvba te bevestigen in haar mandaat, conform de bestaande overeenkomst.

## **5. EPC gemene delen – uitwerking en coördinatie**

Vanaf 2023 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw van 5 tot 14 bouweenheden zodat er zicht is op de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Dit staat los van het EPC bij verkoop of verhuring van een appartement. Het EPC van de gemene delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak, de gevel, verlichting gemene delen, ... zijn en bevat derhalve informatie over de energetische toestand van het gebouw. Het bevat aanbevelingen (geen verplichtingen) om eigenaars te sensibiliseren om het gebouw energiezuiniger te maken/te renoveren. Het EPC is 10 jaar geldig en is aan te passen in geval van werken met invloed op de energetische prestaties van de gemene delen (bv. daken, cv-installatie).

De uitwerking is niet evident. Allerhande oppervlaktes, paramaters en plannen dienen opgezocht te worden en bezorgd te worden aan de energiedeskundige. Gezien dit een bijkomende opdracht is dewelke niet in ons beheersloon is inbegrepen en voor heel wat extra werk zal zorgen (opzoeken informatie, plannen, ...), zal hiervoor een extra vergoeding worden gevraagd t.b.v. 175,00 euro (vrij van btw).

Er werden voorstellen bekomen van REAS (We love buildings), BTV en ACA. REAS (We Love Buildings) is het goedkoopste en beste voorstel (250,00 – 315,00 – 525,00 euro/beschermd volume, naargelang het aantal panden).

De vergadering verklaart zich unaniem akkoord met de kosten die Beheer BV hieromtrent aanrekenet en beslist unaniem om het EPC gemene delen te laten opmaken door de firma REAS (We Love Buildings).

## **6. Renovatie stookplaats**

Er werd in de vorige vergadering gevraagd om offertes voor te leggen voor de vernieuwing van de cv, warmwaterinstallatie en het onderhoud hiervan. Bij een laatste bezoek van Comtis werd gemeld dat de huidige installatie hoogdringend aan renovatie toe is. De jongste ketel is van het bouwjaar 1986 en het verbrandingsattest van 2020 meldt reeds dat het minimum verbrandingsrendement niet meer behaald wordt. Bijgevolg zal er voor deze ketel een negatief verbrandingsrapport opgesteld worden gezien dit rendement enkel maar zal blijven afnemen en dus ook de stookkosten in stijgende lijn zullen gaan. Een lager rendement impliceert een hoger brandstofverbruik voor eenzelfde comfort. Er wordt gekeken om over te schakelen van stookolie naar aardgas, gezien dit nu de norm is. De renovatie van stookplaatsen zijn hierdoor sterk in prijs toegenomen.

Volgende offertes werden bekomen:

- Comtis: nog niet bekomen
- Bondec: €34.542,62 euro+ 6% btw
- Van Den Broeck: €36.993 + 6% btw

Offerte bijkomend: Bondec

- Branddeur + reiniging stookolietank: 1.664,23 + 2.037,50 euro
- Gasmeterlokaal: ?
- Gasmeter: opgevraagd

Er is momenteel geen onderhoudscontract. Dit gebeurt op afroep. Onderhoudscontracten werden opgevraagd bij Comtis en BIT.

Comtis kan een onderhoudscontract bezorgen voor 1.041,32 euro ex btw per jaar. De branders en ketels (2) zullen 1 maal een groot onderhoud ondergaan. In het contract zijn geen herstellingen inbegrepen. Deze herstellingen zullen separaat gefactureerd worden. We zijn nog in afwachting van offerte BIT service.

De algemene vergadering beslist om de renovatie van de stookplaats op de volgende vergadering te bespreken en een bijkomende offerte van Comtis en BIT af te wachten. Verder wordt er beslist om te werken met een onderhoudscontract. Er wordt mandaat verleend aan de raad van mede-eigendom om hierin een beslissing te nemen.

## **7. Verwarmingsaudit**

De wetgever verplicht eigenaars om een verwarmingsaudit uit te laten voeren voor ketels ouder dan 5 jaar. In de vorige algemene vergadering werd beslist om dit punt dit jaar terug te bespreken. Er werden hiervoor offertes opgevraagd bij twee verschillende leveranciers, namelijk Comtis en Bondec.

De firma Comtis bezorgde een geactualiseerde offerte voor een prijs van 837,20 euro excl. Btw voor een verwarmingsaudit van 2 ketels.

Bondec kan dit uitvoeren voor een prijs van 611,85 euro inclusief btw, prijs berekend voor 1 ketel. Aangepaste offerte dient opgevraagd te worden.

De algemene vergadering beslist om dit niet uit te voeren.

## **8. Verzekering BA commissaris en raad van mede-eigendom**

Er werd een BA voor de commissaris en de RVM opgevraagd bij AXA Verzekeringen voor een jaarpremie van € 115,00 taksen en lasten inbegrepen.

De algemene vergadering beslist om dit af te sluiten.

## **9. Snoeien van de berk**

Er werd in de vorige algemene vergadering gevraagd om het snoeien van de berk op de agenda te plaatsen. Er werd in het verleden een offerte opgevraagd bij Crea Verde. Een geactualiseerde offerte werd ontvangen met een eindbedrag van 3.429,36 euro inclusief BTW. Deze prijs bevat het snoeien van de berk, het knotten van de berk op oude zettingen en het afvoeren van takken. Ze vermelden erbij dat de werken dienen te gebeuren in het najaar of in de winter. Dit i.v.m. de sapstroom van de boom. Na het knotten zal de boom steeds een groeireactie vertonen (waterlot). Deze werken komen op een sub totaal van 594,18 exclusief BTW. In deze offerte zitten ook de grasperken opgenomen (4 stuks). De vraag werd gesteld om deze te verwijderen en kiezels is de plaats te leggen. Deze werken vormen de grote meerkost van de werken, voornamelijk door de stijging van de grondstoffen.

De algemene vergadering beslist om de boom niet te snoeien omdat men vermoed dat de grond behoort tot de gemeente. Dit wordt opgezocht via het kadaster. Indien de grond tot de gemeente behoort, dient het onderhoud van dit deel van de voortuin niet meer te gebeuren.

## **10. Varia**

- **Herstelling beerput:**  
In maart werd de beerput geruimd na herhaaldelijke klachten van geurhinder. Het originele putdeksel geraakte niet meer open en is vervangen door een nieuw putdeksel. Na het ruimen en kuisen van de put zag de firma Jansegers White dat de put aan herstelling toe is omdat deze beschadigd en versleten is. Er zitten breuken in scheuren in de wand. De wanden zouden terug volledig bezet moeten worden. Hiervoor werd een offerte bekomen van 3.860 euro, exclusief 6% BTW. Er werden bij andere ruimingsfirma's zoals Lazeroms en 't Ruimerke ook offertes opgevraagd voor de herstelling van de put maar zij leveren dit soort diensten niet. De algemene vergadering beslist om dit niet te laten uitvoeren.
- **Verkoop conciërgewoning wordt besproken op de volgende algemene vergadering.**
- **Betonrot kroonlijsten terras**  
De algemene vergadering besliste reeds om dit te laten uitvoeren door Betotec, zowel voor de kroonlijst als voor de terrassen. Offerte moet geactualiseerd worden. Financiering gebeurt via het reservekapitaal.
- **De vraag wordt gesteld of er rolluiken geplaatst mogen worden. Dit is toegelaten in de kleur wit.**

De beslissingen werden bij unanimité genomen tenzij anders vermeld.

S. BOUWEN

Hoofdverantwoordelijke gebouwen

☎ 03/242 06 08

✉ [sb@beheer.be](mailto:sb@beheer.be)

E. KALFUS

Verantwoordelijke gebouwen

☎ 03/242.06.05

✉ [ek@beheer.be](mailto:ek@beheer.be)

Nota:

Dit verslag is een uitgetypte weergave van de originele notulen die werden ondertekend door o.a. de voorzitter van deze vergadering en de secretaris t.w. de syndicus (cfr. Art. 577-6 §10 B.W). Het originele exemplaar is consulteerbaar in het kantoor van de syndicus.

F. DAELEMANS / E. VAN CAMP

Antwerpen, 25/04/2019

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS  
RESIDENTIE MARICEL – MARIE-JOSELAAN 73 TE 2600 BERCHEM  
Ond.nr. 0831.585.750**

Datum: Donderdag 25 april 2019 om 19.30 uur

Plaats: Zaal Bergheem – Lodewijk De Koninckstraat 10-12 – 2600 Berchem (zaaltje Pulhof)

DAGORDE:

**1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

In totaal worden 940/1.000sten genoteerd en 10 van de 11 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd. De vergadering kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen nemen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

Bij aanvang van de vergadering wordt dhr. Daelemans als voorzitter aangesteld en Beheer BVBA als secretaris.

Alle beslissingen die in dit verslag worden genoteerd, werden genomen met unanimité tenzij anders vermeld.

**2. Financieel overzicht – Goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten – goedkeuring balans**

- Er is geen basisprovisie.
- Op basis van het eindresultaat van de jaarafrekening periode 01/2018 t.e.m.12/2018 (34.295,32 euro) kan worden besloten dat de opgevraagde voorschotten t.b.v. 33.000,00 euro niet voldoende zijn gebleken om de kosten te dekken, daar er nog 1.295,32 euro extra diende te worden betaald.
- Conform de nieuwe wetgeving dient de syndicus een begroting voor te leggen van de vaste en bijzondere uitgaven. Voor de begroting van de uitgaven voor het boekjaar vanaf 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 wordt uitgegaan van het bedrag van de laatste uitgavenjaren. De syndicus stelt voor om de kwartaalvoorschotten te verhogen naar 8.750,00 euro per kwartaal, beginnende vanaf het 2<sup>de</sup> kwartaal aangezien het eerste kwartaal reeds werd opgevraagd.

De vergadering beslist om per kwartaal een vast voorschot op te vragen van 8.750 euro

- Voor de buitengewone kosten wordt er gerefereerd naar de agendapunten 8,9,10 en 11.
- Het reservekapitaal kende volgende evolutie (stand einde boekjaar, m.n. 31/12/2018)

39.518,07 euro	stand reservekapitaal vorige AV
+ 1.025,00 euro	bijdrage 1ste kwartaal 2018
+ 1.025,00 euro	bijdrage 2 <sup>de</sup> kwartaal 2018
+ 1.025,00 euro	bijdrage 3 <sup>de</sup> kwartaal 2018
+ 1.025,00 euro	bijdrage 4 <sup>de</sup> kwartaal 2018
- 3,07 euro	kosten/intresten 2018

---

**43.615,00 euro**

De vergadering beslist om 1.500 euro te sparen om zich voor te bereiden op de kosten van de ketels, de gevel en de terrassen.

- Er zijn geen achterstallen.
- De factuur van Cibor voor een bedrag van 340,00 euro wordt verrekend in een volgende voorschot opvraging.
- De huidige commissarissen van de rekeningen, dhr. Van Hove en dhr. Daelemans, doen hun verslag van de financiële controles en adviseren de algemene vergadering de rekeningen en de financiële situatie, evenals de balans dd. 26/03/2019 goed te keuren.
- De vergadering keurt de balans dd. 26/03/2019 goed.

### **3. Décharge raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus**

De algemene vergadering verleent décharge aan de raad van mede-eigendom, commissarissen van de rekeningen en de syndicus.

### **4. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus**

- Dhr. Daelemans wordt verkozen als de raad van mede-eigendom.
- Dhr. Daelemans en dhr. Van Hove worden verkozen als commissarissen van de rekeningen.
- De algemene vergadering beslist unaniem om Beheer bvba te bevestigen in haar mandaat, conform de bestaande overeenkomst.



## **5. GDPR regelgeving – consequenties voor de VME – goedkeuren noodzakelijke documenten (raadpleegbaar op [www.beheer.be](http://www.beheer.be) – SYNDIC.WEG uw gebouw)**

- Sinds 25/05/2018 is de GDPR (General Data Protection Regulation) regelgeving van kracht. Zij behelst een verstrenging van de reeds bestaande privacywetgeving, aangepast aan de huidige economische, digitale en technische leefwereld en is van toepassing op alle lidstaten van de EU.
- Zij beoogt een betere bescherming van de natuurlijke personen op gebied van verwerking van hun persoonsgegevens en introduceert in die optiek eengemaakte regels omtrent de beveiliging, de opslag en het beheer van persoonlijke gegevens (= alle gegevens om iemand te identificeren, zoals naam, adres, klantnummer, IP-adres, ...). Daarnaast stelt zij ter zake een transparantere communicatie voorop.
- Bewuste regelgeving geldt voor iedereen (= alle personen, rechtspersonen, bedrijven, verenigingen en overheidsinstanties) die handmatig of geautomatiseerd persoonsgegevens verwerkt. Ook een vereniging van mede-eigenaars valt dus onder de GDPR-verordening.
- Dit brengt voor de VME alvast een aantal zeer concrete administratieve verplichtingen met zich:
  1. het opstellen van een privacyverklaring van de VME. In dergelijke verklaring wordt aangegeven dat de VME zich houdt aan de regels van de GDPR, waarbij de betrokkenen op een begrijpelijke en toegankelijke wijze worden geïnformeerd omtrent de verwerking van hun persoonsgegevens en de rechten waarover zij beschikken en dit vanaf het moment dat zij hun persoonsgegevens verstrekken
  2. het opstellen van een verwerkingsregister voor de VME in haar hoedanigheid van verwerkingsverantwoordelijke (verwerkingsverantwoordelijke = diegene die bepaalt waarom en hoe persoonsgegevens worden verwerkt). Een dergelijk verwerkingsregister vermeldt o.a. de gegevens van de verwerkingsverantwoordelijke, de verwerkingsdoeleinden, de categorieën van verwerking, de verwerkers en ontvangers van de persoonsgegevens, een algemene beschrijving van de technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen
  3. het opstellen van een verwerkerovereenkomst met Beheer BVBA als verwerker voor de VME. Het betreft hier een (verplichte) overeenkomst tussen de VME en de syndicus waarbij deze laatste als concrete verwerker van de persoonsgegevens van de VME ter zake bevestigt dat zij handelt conform de GDPR-voorschriften. Deze overeenkomst bevat verder o.a. de opgave van de specifieke verwerkingsactiviteiten, de diverse rechten en plichten en de subverwerkers.
- Als syndicus zorgde Beheer BVBA reeds voor de concrete uitwerking van betrokken documenten. Zij dienen ter officialisering nog formeel te worden goedgekeurd door de

VME. De verwerkingsovereenkomst met Beheer BVBA als verwerker voor de VME dient (als enig document) specifiek te worden ondertekend.

- De vergadering keurt hoger vermelde, ten behoeve van de VME opgestelde documenten goed. De syndicus wordt gemandateerd om de verwerkersovereenkomst met de VME te tekenen.
- In het kader van een correcte communicatie of aanbieding van deze documenten worden de privacyverklaring en de verwerkersovereenkomst met Beheer op Syndic.web geplaatst. Het verwerkingsregister - een niet-publiek document – wordt opgenomen in de basisdocumentatie van het gebouw.

**6. Toelichting hervorming wet mede-eigendom 2018 – reservekapitaal minimum 5% gewone lasten – financiële transparantie syndicusovereenkomst (raadpleegbaar op [www.beheer.be](http://www.beheer.be) – SYNDIC.WEB uw gebouw) – opmaak reglement van interne orde**

- Met ingang op 01/01/2019 ondergaat de wet op de mede-eigendom opnieuw een aantal wijzigingen. Er wordt in die optiek verwezen naar de eerder aan alle mede-eigenaars bezorgde samenvatting.
- Volgende zaken worden er nog even specifiek uitgelicht en geduid:
  - het kosteloze recht en de mogelijkheden van de mede-eigenaars om over de meest moderne energie- en communicatietechnologie te kunnen beschikken
  - invoering van het principe “de betaler beslist”: enkel die eigenaars die naar de statuten bijdragen in een bepaalde gemeenschappelijke kost, stemmen en beslissen over deze kost
  - voorrecht van de VME bij achterstallige betalingen en dit (enkel) op de bijdragen van het lopende en het vorige boekjaar – geen machtiging van de algemene vergadering meer nodig om een recuperatieprocedure op te starten
  - wijziging (verlaging) van de verplichte beslissingsmeerderheden:
    - werken aan gemene delen en wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft: 2/3<sup>de</sup> i.p.v. 3/4<sup>de</sup> meerderheid
    - wettelijk opgelegde werken (bv. de eerdere liftmodernisatiewerken of de recentere dakisolatie): 50 %
  - verplichte aanleg van een reservekapitaal:
    - de totale bijdrage op jaarbasis mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar

- echter: de VME kan bij 4/5<sup>de</sup> meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen
- de vereniging van mede-eigenaren spaart per jaar al voldoende (4.100,00 euro > 1.714,76 euro)
- financiële transparantie syndicus-overeenkomst:
  - de syndicus-overeenkomst dient naast het overzicht met de forfaitaire prestaties ook een lijst met de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden kosten te bevatten
  - deze bijkomende lijst (met hierin de prestaties zoals die eerder standaard al apart werden gefactureerd indien van toepassing) wordt geduid en goedgekeurd en als verduidelijking/annex aan het bestaande contract toegevoegd. Elke eigenaar ontvangt een exemplaar van bewuste lijst.
- Opmaak reglement van interne orde:
  - de huidige wetsaanpassing voorziet naast een basisakte (splittingsakte) en een reglement van mede-eigendom nu ook een verplicht reglement van interne orde, hetgeen onderhands kan opgemaakt worden (voorheen soms al aanwezig als een "reglement van inwendige orde")
  - volgende zaken dienen daarbij uit het reglement van mede-eigendom (authentieke akte) te worden overgeheveld naar het reglement van interne orde (onderhandse akte):
    - de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en bevoegdheden van de algemene vergadering
    - de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur en hernieuwing van zijn mandaat
    - de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de statutaire jaarvergadering van de VME plaatsvindt
  - Y&E Invest heeft de aanpassing van het reglement van interne orde gratis mee opgenomen met de coördinatie van de statuten conform de wet op mede-eigendom van 28/06/2010. Dit document kan worden geraadpleegd op de website. De vergadering keurt het aangepaste reglement van interne orde goed.

## **7. Goedkeuring aangepaste tekst statuten mede-eigendom conform wet 28/06/2010**

De recentste wetwijziging van de wet op mede-eigendom dd. 02/06/2010 is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 28 juni 2010 en is in werking getreden op 1 september 2010.

Er dient in navolging hiervan een aangepaste versie van de basisakte opgesteld te worden. Voor zover er geen andere wijzigingen aan de basisakte worden aangebracht, diende dit niet te gebeuren d.m.v. een authentieke akte, zodat de kosten hiervoor beperkt konden blijven.

Y&E Invest heeft deze coördinatie uitgevoerd voor een prijs van 695,75 euro incl. btw. Deze aangepaste statuten van mede-eigendom kunnen geraadpleegd worden op de website.

De vergadering gaat akkoord met deze aangepaste statuten.

## **8. Bespreking renovatie kroonlijst**

In 2016 werd er een onderzoek uitgevoerd naar de staat van de gevels en terrassen door architect Jan Verret. Dit dossier werd, zoals beslist op de vorige algemene vergadering, terug geheractiveerd. Met andere woorden de offertes werden aangepast en/of geactualiseerd.

De firma Betotec kon de laagste prijs geven en heeft als volgt een offerte gegeven voor het herstellen van de betondelen en het schilderen van de kroonlijsten t.b.v. 4.579,2 euro incl. BTW. Indien de werken langer zouden duren dan 10 werkdagen (2 werkweken) zal er 350,00 euro/werkdag bijkomen voor het extra gebruik van de hoogtewerker.

De vergadering beslist om deze werken te laten uitvoeren door de firma Betotec en te financieren door het reservekapitaal.

## **9. Bespreking renovatie gevel en terrassen**

Op basis van agendapunt 8 beslist de vergadering om de overige renovatiewerken uit te stellen.

## **10. Bespreking verluchting centrale verwarming**

Tijdens het onderhoud van de verwarming door DeBie-Veba werd de verluchting van de stookplaats niet in orde bevonden met de huidige wetgeving. De aanpassing van de verluchting dient dringend te worden uitgevoerd. De firma DeBie-Veba heeft een offerte uitgebracht voor deze werken t.b.v. 2.100,97 euro incl. btw.

De vergadering gaat akkoord met deze offerte of een betere koop en beslist om dit te laten financieren door het reservefonds.

## **11. Bespreking verwarmingsaudit**

De wetgever verplicht eigenaars om een verwarmingsaudit uit te laten voeren voor ketels ouder dan 5 jaar.

De firma DeBie-Veba kan dit uitvoeren voor 786,5 euro incl. btw.

De vergadering beslist om dit punt volgend jaar terug te bespreken.

## 12. Allerlei

- Op de volgende algemene vergadering zullen er prijzen voorgelegd worden voor de BA voor de commissaris, de RVM en de VME.
- Eveneens zal er volgende vergadering offertes worden voorgelegd voor de vernieuwing van de cv, warmwaterinstallatie en het onderhoud hiervan.
- Er zal een brief naar de mede-eigenaren rondgestuurd worden met de vraag wie hun kranen van de radiatoren wil laten vernieuwen, zodanig de kost verspreid kan worden onder de deelnemende mede-eigenaars. Dhr. Kris Hazen zou zijn kranen willen laten vervangen.
- Er is terug schade aan de muren door de fietsen. De bewoners worden weer gevraagd om hier voorzichtig mee om te gaan. Dhr. Rombaut zal opnieuw een metalen hoekprofiel voorzien, aan de andere kant, op de plaats van de nieuwe schade. Dit zal worden betaald door de kleine kas.
- Dhr. Vander Borgt meldt dat zijn appartement op het gelijkvloers (A) een hoog verbruik voor de verwarming heeft. Dit zal worden nagekeken.
- Volgend jaar zal het snoeien van de berk op de agenda worden geplaatst.

### Nota:

Dit verslag is een uitgetypte weergave van de originele notulen die werden ondertekend door o.a. de voorzitter van deze vergadering en de secretaris t.w. de syndicus (cfr. Art. 577-6 §10 B.W). Het originele exemplaar is consulteerbaar in het kantoor van de syndicus.

De beslissingen werden bij unanimititeit genomen tenzij anders vermeld.



F. DAELEMANS  
Procuratiehouder  
☎ 03/242 02 02  
✉ fd@beheer.be



E. VAN CAMP  
Verantwoordelijke gebouwen  
☎ 03/242.06.05  
✉ evc@beheer.be

**Tarieflijst bijkomende taken geldig vanaf 1 september 2018 – erelonen & administratiekosten (exclusief BTW zolang dit wettelijk toegelaten is)**

**GEBOUW: VME Maricel – Marie-Josélaan 73, 2600 Berchem**  
**ONDERNEMINGSNUMMER: BE 0831.585.750**

Het syndicustarief voor het standaard administratief, financieel en technisch beheer bedraagt momenteel 294,00 euro/maand voor het ganse gebouw.

Bijkomende taken:

- Bezorgen wettelijke informatie bij overdracht/verkoop en notariële akte inclusief splitsing onkostenafrekening(en):
  - Voor uitvoering artikel 577-11 §1: 110 euro
  - Voor uitvoering artikel 577-11 §2: 150 euro (inclusief 80 euro voor splitsing van de onkostenafrekening tussen koper en verkoper)
  - Supplement voor versnelde procedure: 100 euro
- Het houden van een bijzondere algemene vergadering: 1/2<sup>de</sup> maand beheersloon met een minimum van 200 euro
- Het opnieuw bijeenroepen van een (bijzondere) algemene vergadering bij onvoldoende quorum: 1/3<sup>de</sup> maand beheersloon met een minimum van 150 euro
- Rappelbrief of e-mail bij niet betaling: 5 euro
- Aangetekende rappelbrief: 10 euro
- Dossierkosten achterstal via advocaat ten laste van de achterstallige eigenaar: 10% op de netto-achterstal met een minimum van 100 euro
- Voorbereiding en begeleiding van juridische dossiers andere dan invorderingen: prijs te bespreken
- Extra kopiekosten bij afwijkende grote hoeveelheden (lastenboeken/offertes/etc.): 0,6 euro/pagina
- Administratief uurloon voor andere zaken dan fotokopiewerk: 35 euro/uur
- Meteropname van meters voor gas, water en elektriciteit (indien niet door eigenaar(s) of derde(n) doorgeven), overdracht in het kader van CHM (collective heating management): 50 euro per uur met een minimum van 1 uur
- Afsluiten lening voor VME: 250 euro
- Selectieprocedure personeel voor VME: 50 euro per uur
- Diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe wetteksten:
  - Dossier GDPR: 75 euro
- Permanentie voor interventies buiten de kantooruren:
  - Aansluiting is 0.83 euro/pand/maand met een minimum van 9,5 euro/gebouw
  - Vergoeding om ter plaatse te komen: 90 euro/uur
- Splitsing onkostenafrekening tussen huurder en eigenaar of BTW-splitsing:
  - Voor een kwartaalrekening: 26 euro + 21% BTW = 31,46 euro
  - Voor een jaarrekening: 52 euro + 21% BTW = 62,92 euro

Alle vermelde tarieven zijn gekoppeld aan de index der kleinhandelsprijzen en worden periodiek geïndexeerd.

**VME 0185 - MARICEL**  
**MARIE JOSELAAN 73**  
**2600 Berchem (Antwerpen)**  
**0831.585.750**

**DELIN**  
**MARIE JOSELAAN 73**  
**2600 BERCHEM (ANTWERPEN)**

**Datum afrekening: 25/03/2021**

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

### Afrekening voor de periode van 01/01/2020 tot 31/12/2020 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
<b>KAVEL = 4B</b>				
610050 BRANDPREVENTIE	73,75	90/1000	6,64	1,14
610100 LIFTKOSTEN	1.038,10	90/840	111,23	12,29
610120 HERSTELLINGEN LIFT	58,30	90/840	6,26	0,35
610310 ONDERHOUD VERWARMING	630,70	90/980	57,94	3,28
610500 SCHOONMAAK/ONDERHOUD GEMENE DELEN	3.823,02	90/1000	344,10	59,63
610501 RUITENWASSER	1.863,40	90/1000	167,71	29,12
610600 TUINONDERHOUD	3.070,88	90/1000	276,40	47,96
612000 WATER - meter 0558	3.712,09	175/2270	286,17	16,19
612100 ELEKTRICITEIT EAN 5406 ALG 10%	108,63	90/1000	9,81	1,50
612101 ELEKTRICITEIT EAN 5406 WW 15%	162,95	90/980	15,05	2,22
612103 ELEKTRICITEIT EAN 5406 LIFT 60%	651,79	90/840	69,80	10,95
612104 ELEKTRICITEIT EAN 5359 GEM BERGING	157,29	90/1000	14,16	0,99
612200 GAS EAN 5390 GEM BERGING	20,10	90/1000	1,81	0,31
612202 VERWARMING 2020	5.907,68	34931/590772	349,31	7,81
612300 KEURINGEN TANKS	106,00	90/980	9,74	1,03
612320 STOOKOLIE 40%	3.321,86	90/980	305,06	52,95
613000 ERELONEN SYNDICUS	3.528,00	1/14	252,00	0,00
613004 NOODDIENST SYNDICUS	141,84	90/1000	12,76	0,00
613020 ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS	387,20	90/1000	34,85	6,05
614000 BRANDVERZEKERING	1.891,27	90/1000	170,21	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	60,70	90/1000	5,47	0,00
617000 DIVERSE KOSTEN ALG.	160,00	90/1000	14,40	0,00
650000 BANKKOSTEN	7,26	90/1000	0,65	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	30.882,81		2.521,53	253,77

### Afrekening voor de periode van 01/01/2020 tot 31/12/2020 - Overzicht

#### Overzicht van kosten

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.521,53
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	-301,19
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	540,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
<b>Totaal van uw kosten:</b>	<b>2.760,34</b>

**Detail van betalingen**

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			<b>ontvangen</b>
04/05/2020	BA1/046	Tegoed afrekening	-301,19
			<b>betaald</b>
27/01/2020	BA1/012	Antony Daelemans	922,50
23/04/2020	BA1/041		922,50
27/07/2020	BA1/072		922,50
26/10/2020	BA1/089	+++603/1024/48010+++	922,50
Totaal van uw betalingen:			3.388,81

**SALDO IN UW VOORDEEL:****€ 628,47**

Van zodra de financiële stand van de VME-rekening het toelaat, zullen we uw tegoed terug betalen op rekening BE08953026533913. Indien dit nummer niet correct zou zijn (of zou ontbreken), verzoeken we u uw correct nummer te laten weten per mail of brief. Gelieve in geen geval uw tegoed te willen verrekenen met andere te betalen bedragen.

**Overzicht reservekapitaal**

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2019):	4 039,18
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	540,00
Stand kapitaal op 31/12/2020::	4 579,18



**VME 0185 - MARICEL**  
**MARIE JOSELAAN 73**  
**2600 Berchem (Antwerpen)**  
**0831.585.750**

**DELIN**  
**MARIE JOSELAAN 73**  
**2600 BERCHEM (ANTWERPEN)**

**Datum afrekening: 08/04/2022**

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

### Afrekening voor de periode van 01/01/2021 tot 31/12/2021 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
<b>KAVEL = 4B</b>				
610010 BRANDBEVEILIGING	74,49	90/1000	6,70	1,16
610100 LIFTKOSTEN	1.459,78	90/840	156,41	11,93
610120 HERSTELLINGEN LIFT	180,20	90/840	19,30	1,10
610310 ONDERHOUD VERWARMING	1.061,74	90/980	97,51	5,51
610370 ONDERH. RIOLERING EN POMPINST.	380,00	90/1000	34,20	0,00
610500 SCHOONMAAK/ONDERHOUD GEMENE DELEN	3.585,51	90/1000	322,70	55,23
610501 RUITENWASSER	1.506,45	90/1000	135,58	23,53
610600 TUINONDERHOUD	2.727,27	90/1000	245,45	42,60
612000 WATER - meter 0558	5.567,72	175/2270	429,23	24,30
612100 ELEKTRICITEIT EAN 5406 ALG 10%	114,60	90/1000	10,31	1,60
612101 ELEKTRICITEIT EAN 5406 WW 15%	171,89	90/980	15,79	2,44
612103 ELEKTRICITEIT EAN 5406 LIFT 60%	687,57	90/840	73,67	11,43
612104 ELEKTRICITEIT EAN 5359 GEM BERGING	185,22	90/1000	16,67	1,21
612200 GAS EAN 5390 GEM BERGING	33,31	90/1000	3,00	0,53
612202 VERWARMING 2021	8.762,55	49796/876263	497,95	7,84
612320 STOOKOLIE 40%	5.196,95	90/980	477,28	82,82
613000 ERELONEN SYNDICUS	3.612,00	1/14	258,00	0,00
613004 NOODDIENST SYNDICUS	143,88	90/1000	12,94	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	1.995,16	90/1000	179,57	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	61,79	90/1000	5,56	0,00
617000 DIVERSE KOSTEN ALG.	453,10	90/1000	40,78	1,55
650000 BANKKOSTEN	0,15	90/1000	0,01	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	37.961,33		3.038,61	274,78

### Afrekening voor de periode van 01/01/2021 tot 31/12/2021 - Overzicht

#### Overzicht van kosten

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	3.038,61
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	-628,47
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	540,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
<b>Totaal van uw kosten:</b>	<b>2.950,14</b>

Detail van betalingen			BEDRAG
DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	ontvangen
22/04/2021	BA1/34	+++603/1024/48010+++	-628,47
			<b>betaald</b>
25/01/2021	BA1/12		922,50
23/04/2021	BA1/35	+++603/1024/48010+++	922,50
21/07/2021	BA1/54	+++603/1024/48010+++	922,50
25/10/2021	BA1/77	+++603/1024/48010+++	922,50
Totaal van uw betalingen:			3.061,53

**SALDO IN UW VOORDEEL:****€ 111,39**

Van zodra de financiële stand van de VME-rekening het toelaat, zullen we uw tegoed terugbetalen op rekening BE08953026533913. Indien dit nummer niet correct zou zijn (of zou ontbreken), verzoeken we u uw correct nummer te laten weten per mail of brief. Gelieve in geen geval uw tegoed te willen verrekenen met andere te betalen bedragen.

**Overzicht reservekapitaal**

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2020):	4.579,18
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	539,99
Stand kapitaal op 31/12/2021::	5.119,17



SYNDICUS	RENTMEESTER	IMMO	VERZEKERINGEN
Amerikalei 132 t. 03 238 65 66	2000 Antwerpen f. 03 238 54 53	8u30 - 12u30 info@beheer.be	13u30 - 16u30 www.beheer.be

VME 0185 MARICEL 0831.585.750  
MARIE JOSELAAN 73  
2600 Berchem (Antwerpen)

**BALANS (proef en saldi)**  
Registratiedatum : van 01/01/2021 tot 31/12/2021

**Uitgave: 23/11/2022 12:52:24**  
**Pagina 1 van 2**

### Boekhoudkundige balans op 31/12/2021

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
410100	ME_WERKKAPITAAL	3.991,33	
429100	OS RESERVEKAPITAAL		56.879,59
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS		1.808,23
499080	WACHTREKENING VERZEKERING	423,50	
499090	WACHTREKENING DIVERSE	64,00	
550000	SR ING (70-42)	50.879,59	
551000	ZR ING (70-42)	3.329,40	
	<b>Totaal balans:</b>	<b>58.687,82</b>	<b>58.687,82</b>

## Samenvatting kostenrubrieken

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
610010	BRANDBEVEILIGING	74,49	
610100	LIFTKOSTEN	1.459,78	
610120	HERSTELLINGEN LIFT	180,20	
610310	ONDERHOUD VERWARMING	1.061,74	
610370	ONDERH. RIOLERING EN POMPIST.	380,00	
610500	SCHOONMAAK/ONDERHOUD GEMENE DELEN	3.585,51	
610501	RUITENWASSER	1.506,45	
610600	TUINONDERHOUD	2.727,27	
612000	WATER - meter 0558	5.567,72	
612100	ELEKTRICITEIT EAN 5406 ALG 10%	114,60	
612101	ELEKTRICITEIT EAN 5406 WW 15%	171,89	
612103	ELEKTRICITEIT EAN 5406 LIFT 60%	687,57	
612104	ELEKTRICITEIT EAN 5359 GEM BERGING	185,22	
612200	GAS EAN 5390 GEM BERGING	33,31	
612202	VERWARMING 2021	8.762,55	
612320	STOOKOLIE 40%	5.196,95	
613000	ERELONEN SYNDICUS	3.612,00	
613004	NOODDIENST SYNDICUS	143,88	
614000	BRANDVERZEKERING	1.995,16	
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	61,79	
617000	DIVERSE KOSTEN ALG.	453,10	
650000	BANKKOSTEN	0,15	
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,03	
680000	PRIVATIEVE KOSTEN	415,00	
700000	OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		38.376,36
	<b>Totaal Winst en Verlies:</b>	<b>38.376,36</b>	<b>38.376,36</b>
	<b>Totaal balans:</b>	<b>58.687,82</b>	<b>58.687,82</b>
	<b>Totaal Winst en Verlies:</b>	<b>38.376,36</b>	<b>38.376,36</b>
	<b>Algemeen totalen:</b>	<b>97.064,18</b>	<b>97.064,18</b>



SYNDICUS RENTMEESTER IMMO VERZEKERINGEN

Amerikalei 132  
t. 03 238 65 66

2000 Antwerpen  
f. 03 238 54 53

8u30 - 12u30  
info@beheer.be

13u30 - 16u30  
www.beheer.be



Coprimmo (Immo)  
Fruithoflaan 1a  
2600 Berchem (Antwerpen)

Antwerpen, 23/11/2022

Geachte,

Betreft: VME 0185 - MARICEL - MARIE JOSELAAN 73 te 2600 Berchem (Antwerpen)  
Ondernemingsnummer: 0831.585.750  
Verkoop 4B  
Verkoper/overdrager: DELIN  
Uw brief / mail d.d. 18/11/2022 met ref.

Wij ontvingen uw hogervermelde brief / mail in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Betreffende oud art. 577-11 §1 / art. 3.94 §1 BW:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal:

- Het aandeel van de verkoper in het waarborgfonds bedraagt **€ nihil**.
- Het aandeel van 4B in het werkkapitaal bedraagt **€ 900,00 per kwartaal**. In de jaarafrekening worden de betaalde provisies verrekend met de werkelijke kosten.
- Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal bedraagt heden **€ 5.659,17**. Het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. Bewust bedrag is een momentopname gezien in volgende onkostenverdelingen nieuwe spaaropvragingen kunnen worden opgenomen of afnames gerealiseerd. Behoudens andersluidende afspraak in de authentieke akte zal de koper pro rata in het reservekapitaal bijdragen vanaf datum akte en de verkoper tot datum akte.

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de eventuele kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering:

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Gesticht in 1964 / BTW BE 0403.761.510 / HRA 163.693  
Erkend Kredietmakelaar onder nr. 128.561 / Zaakvoerder - Erkend vastgoedmakelaar B.I.V: Patrick Vlayen ond. nr.  
202523 / Lid C.I.B. - N.F.V.B.

Erkend Onafhankelijk Verzekeringstussenpersoon - Verzekeringsmakelaar ondernemingsnr. 0403.761.510  
RPR Antwerpen / Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 730.390.160



SYNDICUS RENTMEESTER IMMO VERZEKERINGEN

Amerikalei 132 2000 Antwerpen 8u30 - 12u30 13u30 - 16u30  
t. 03 238 65 66 f. 03 238 54 53 info@beheer.be www.beheer.be



**€ Nihil**

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbrenging met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten:

**€ 135,00 per kwartaal**

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn:

Referentie	Type	Thema	Lastens	Advocaat	Bedrag vordering
n.v.t.					

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar: Als bijlage

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd: Als bijlage

7° Postinterventiedossier: Nee

8° Stookolietank: Ja, CF attest tot 01/09/2025

De opzoekings- en administratiekosten (info voor compromis) bedragen € 110,00. Zij worden aangerekend aan de verkoper, zoals wettelijk bepaald.

Met de meeste hoogachting,

Eline Kalfus  
Beheerder

Vanessa Van Acker  
Boekhouding

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid / Gesticht in 1964 / BTW BE 0403.761.510 / HRA 163.693  
Erkend Kredietmakelaar onder nr. 128.561 / Zaakvoerder - Erkend vastgoedmakelaar B.I.V: Patrick Vlayen ond. nr.  
202523 / Lid C.I.B. - N.F.V.B.

Erkend Onafhankelijk Verzekeringstussenpersoon - Verzekeringmakelaar ondernemingsnr. 0403.761.510  
RPR Antwerpen / Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 730.390.160

# Energieprestatiecertificaat

## Gemeenschappelijke delen



Marie-Josélaan 73, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220630-0002632994-GD-1

### Daken

U = 0,58 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Muren

U = 2,30 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,83 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1,5 W/(m<sup>2</sup>K)

### Beglazing

U = 5,80 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1 W/(m<sup>2</sup>K)

### Deuren, poorten en panelen

U = 4,38 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 2 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vloeren

U = 1,51 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)



### Verwarming

Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



### Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



### Ventilatie

Natuurlijke toe- en afvoer



### Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



### Verlichting

Gloeilampen



### Zonne-energie

Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

### Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 30-06-2022

Handtekening:

Birgit Vagenende

Vagenende, Birgit  
EP19710

Dit certificaat is geldig tot en met 30 juni 2032.

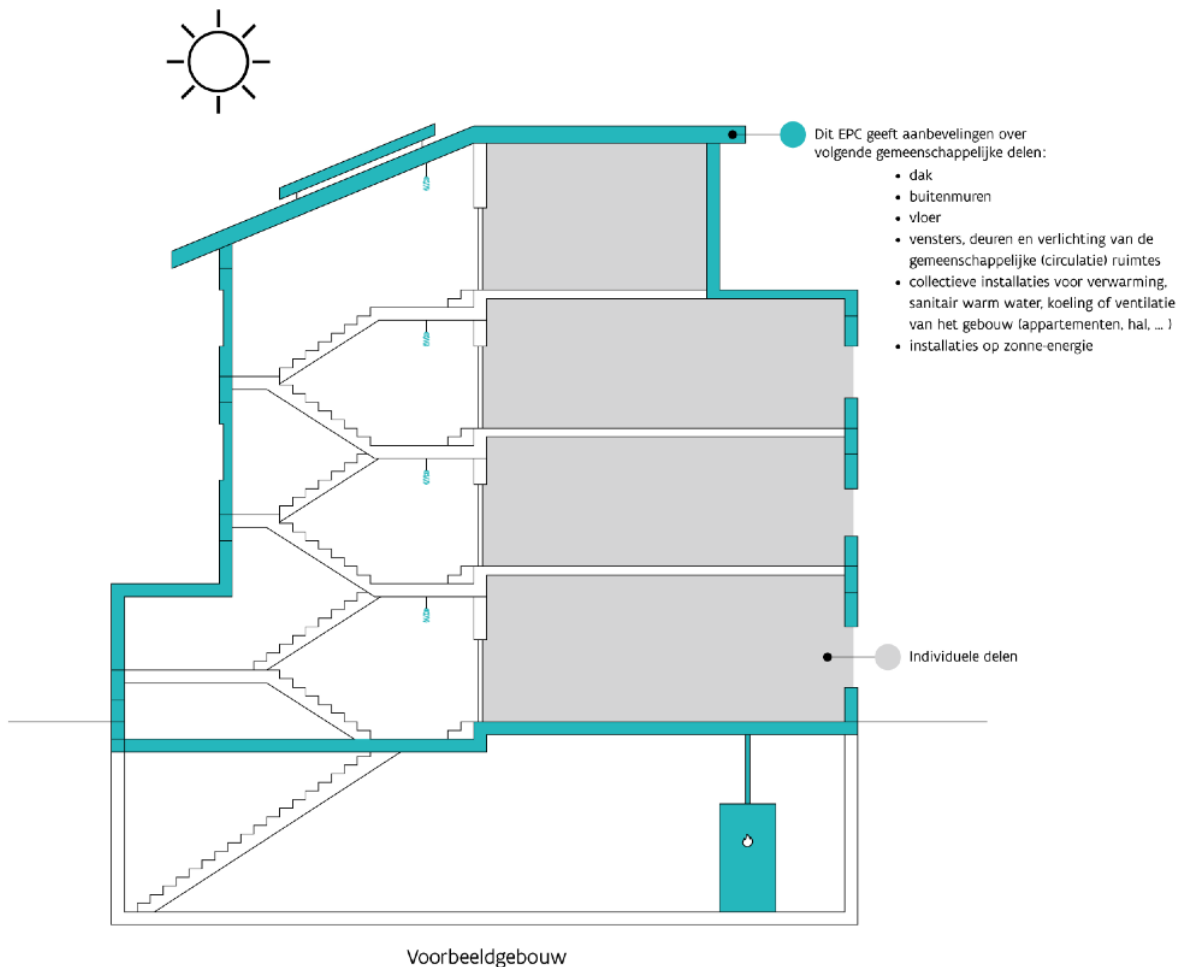
# Wat bevat dit EPC?

## Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

## Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



## Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.








## Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE <sup>★</sup>
	<b>Vensters</b> 2,4 m <sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	<b>Panelen</b> 0,6 m <sup>2</sup> van de panelen in gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de panelen door energiezuinige vulpanelen met sterk isolerende profielen.	
	<b>Muur</b> 621 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 278 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	<b>Plat dak</b> 316 m <sup>2</sup> van het platte dak is te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	<b>Verwarming</b> Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).	

	<p><b>Verlichting</b> De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.</p> <p>Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.</p>
	<p><b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.</p> <p>Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.</p> <p><b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.</p> <p>Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.</p>

● Energetisch helemaal niet in orde   ● Energetisch niet in orde   ● Zonne-energie



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



## Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



**Luchtdichtheid:** De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



**Ventilatie:** Het gebouw beschikt over een collectief systeem met natuurlijke aan- en afvoer. Bekijk of vraagsturing mogelijk is. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie gespaard.



**Koeling en zomercomfort:** Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



**Sanitair warm water:** Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie gespaard.

## Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer).

### Gegevens energiedeskundige:

Birgit Vagenende  
Vagenende, Birgit  
9910 Knesselare  
EP19710

### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

# Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

## Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	14
Ruimteverwarming (collectief)	15
Verlichting	16
Installaties voor zonne-energie	17
Overige installaties (collectief)	18
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	19

## 10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer)). Een geBENOveerd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

## Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 19.

## Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

## Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16852469 / 16853824
Datum plaatsbezoek	29/06/2022
Referentiejaar bouw	1957
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	3.711
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder werd niet mee opgenomen in het beschermd volume
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	1,68

## Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

## Daken



### Plat dak

316 m<sup>2</sup> van het platte dak is te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(m.K)) of 12 cm PUR ( $\lambda_d = 0,027$  W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

### Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Plat dak										
plat dak hoofddak	-	316	-	-	40mm PUR/PIR (R= 1,48 m <sup>2</sup> K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	1,48	onbekend	a	0,58
Plafond onder verwarmde ruimte										
plafondplaat	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

#### Legende

**a** dak niet in riet of cellenbeton

## Vensters en deuren



### Vensters

2,4 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

### Panelen

0,6 m<sup>2</sup> van de panelen in gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de panelen door energiezuinige vulpanelen met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drieboudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m<sup>2</sup>K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drieboudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K).

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

## Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>In voorgevel</b>								
• voordeur	ZO	verticaal	1,6	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
• gemeenschappelijke beglazing inkom	ZO	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
privatieve beglazing	ZO	verticaal	106	-		-	-	-
privatieve beglazing	O	verticaal	5,5	-		-	-	-
<b>In achtergevel</b>								
privatieve beglazing	W	verticaal	85	-		-	-	-
privatieve beglazing	NW	verticaal	7,7	-		-	-	-
<b>In linkergevel</b>								
privatieve beglazing	Z	verticaal	28	-		-	-	-
<b>In rechtergevel</b>								
privatieve beglazing	N	verticaal	7,6	-		-	-	-

### Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

### Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

## Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Deur/paneeltype Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Panelen</b>									
<b>In voorgevel</b>									
• panelen	ZO	0,6	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b metaal niet therm	4,38

### Legende deur/paneeltypes

b deur/paneel niet in metaal

### Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken



## Muren



### Muur

621 m<sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ( $\lambda_d = 0,023$  W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
<b>Voorgevel</b>										
• voorgevel Marie-Josélaan	ZO	174	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• voorgevel hoek uitsprong rechts	ZO	5,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• voorgevel @ terrassen	O	22	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Achtergevel</b>										
• voorgevel Elisabethlaan	W	187	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• achtergevel @ terrassen	NW	31	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Rechtergevel</b>										
• rechtergevel Marie-Josélaan	N	33	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• linkergevel Elisabethlaan	N	29	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• rechtergevel @ terrassen	N	30	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• achtergevel uitsprong links	N	5,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Linkergevel</b>										
• voorgevel hoek	Z	59	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Muur in contact met onverwarmde ruimte</b>										
<b>Achtergevel</b>										
• achtergevel @ garage	W	14,6	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Rechtergevel</b>										
• rechtergevel @ garage	N	14,8	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Linkergevel</b>										
• linkergevel @ garage zuid georiënteerd	Z	12,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
• linkergevel @ garage zuid-west georiënteerd	ZW	2,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
<b>Voorgevel</b>										
scheimuren	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Achtergevel</b>										
scheimuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Rechtergevel											
rechtergevel Marie -Josélaan aangebouwd	N	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92	
linkergevel Elisabethlaan aangebouwd	N	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92	
scheimuren	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92	
Linkergevel											
scheimuren	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92	

**Legende**

**a** muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

# Vloeren



## Vloer boven kelder of buiten

278 m<sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ( $\lambda_s = 0,040$  W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ( $\lambda_s = 0,030$  W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. Soleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdichtheid	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Vloer boven buitenomgeving</b>											
• overkraging 1+ voo rzijde Elisabethlaan	10,3	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
• overkraging 1+ voo rzijde hoek	3	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
<b>Vloer boven onverwarmde ruimte</b>											
• vloerplaat 1+ gara ges	32	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04
<b>Vloer boven (kruip)kelder</b>											
• gelijkvloers	233	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

# Ruimteverwarming (collectief)



## Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

## Technische fiche van de ruimteverwarming

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

### Installaties met één opwekker

	<b>RV1</b>			
	⊗			
<b>Omschrijving</b>	centrale stookruimte			
<b>Type verwarming</b>	centraal			
<b>Aandeel in volume (%)</b>	-			
<b>Aantal opwekkers</b>	1			
<b>Opwekking</b>				
	⊗			
<b>Type opwekker</b>	collectief			
<b>Energiedrager</b>	stookolie			
<b>Soort opwekker(s)</b>	niet-condenserende ketel			
<b>Bron/afgiftemedium</b>	-			
<b>Vermogen (kW)</b>	-			
<b>Elektrisch vermogen WKK (kW)</b>	-			
<b>Aantal (woon)eenheden</b>	15			
<b>Rendement</b>	-			
<b>Referentiejaar fabricage</b>	1986			
<b>Labels</b>	-			
<b>Locatie</b>	buiten beschermd volume			
<b>Distributie</b>				
<b>Externe stookplaats</b>	nee			
<b>Ongeïsoleerde leidingen (m)</b>	6m < lengte ≤ 50m			
<b>Ongeïsoleerde combilus (m)</b>	-			
<b>Aantal (woon)eenheden op combilus</b>	-			
<b>Afgifte &amp; regeling</b>				
<b>Type afgifte</b>	-			
<b>Regeling</b>	pompregeling buitenvoeler			

# Verlichting



## Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met gloeilampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.


Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

## Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
	⊗	
<b>Aandeel in oppervlak (%)</b>	%	
<b>Lichtbron en regeling</b>		
<b>Type lichtbron</b>	Gloeilampen	
<b>Aan- of afwezigheidsregeling</b>	Manuele regeling	
<b>Daglichtregeling</b>	Geen of onbekend type	

## Installaties voor zonne-energie

	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via [www.energiesparen.be/zonnekaart](http://www.energiesparen.be/zonnekaart).

### Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

## Overige installaties (collectief)

### Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
<b>Bestemming</b>	-		
<b>Opwekking</b>			
<b>Soort</b>	collectief		
<b>Gekoppeld aan ruimteverwarming</b>	neen		
<b>Energiedrager</b>	gas		
<b>Type toestel</b>	ketel		
<b>Referentiejaar fabricage</b>	-		
<b>Energielabel</b>	-		
<b>Opslag</b>			
<b>Aantal voorraadvaten</b>	0		
<b>Aantal (woon)eenheden</b>	-		
<b>Volume (l)</b>	-		
<b>Omtrek (m)</b>	-		
<b>Hoogte (m)</b>	-		
<b>Isolatie</b>	-		
<b>Label</b>	-		
<b>Opwekker en voorraadvat één geheel</b>	-		
<b>Distributie</b>			
<b>Type leidingen</b>	gewone leidingen		
<b>Lengte leidingen (m)</b>	-		
<b>Isolatie leidingen</b>	-		
<b>Aantal (woon)eenheden op leidingen</b>	-		

### Ventilatie



Het gebouw beschikt over een collectief systeem met natuurlijke aan- en afvoer. Bekijk of vraagsturing mogelijk is. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie gespaard.

<b>Type ventilatie</b>	natuurlijke toevoer en natuurlijke afvoer
<b>Rendement warmteterugwinning (%)</b>	-
<b>Referentiejaar fabricage</b>	-
<b>M-factor</b>	-
<b>Reductiefactor regeling</b>	-
<b>Type regeling</b>	-
<b>Bypass</b>	-

### Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

<b>Koelinstallatie</b>	afwezig
------------------------	---------



# Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

## Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

### Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
✓	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
✓	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

