

syndicus & briefwisseling:

Melior Beheer bv

De Merodelei 51

2300 Turnhout

T 014/71.32.29

info@meliorbeheer.be

www.meliorbeheer.be

Ma - Vr: 9u - 18u

Coprimmo bv

Per mail: greg@coprimmo.be

Turnhout, 29/06/2026

VME Van Eycklei 10, 2018 Antwerpen – Ond.nr.: 0810.910.991

Betreft: Inlichtingen conform art. 3.94 §1 – Corremans Julieta (2VR)

Geachte ,

Wij hebben uw aanvraag in goede orde ontvangen. Langs deze weg willen wij u informeren inzake artikel 3.94 §1:

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid.

- Werkkapitaal : € 4.500,04
- Aandeel verkoper: € 268,31

Reservekapitaal:

- Niet aanwezig

2. Het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invorderingen alsook de voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie.

Heden is er een achterstal van €1.500,90 te melden.

Gelieve er rekening mee te houden dat de afrekening van het huidige boekjaar bij afsluiting van het boekjaar zal worden opgemaakt en dat de verkoper hierin ook nog een aandeel zal hebben. Deze afrekening zal worden bezorgd na goedkeuring op de jaarlijkse algemene vergadering.

Rekeningnummer:

VME Van Eycklei 10

BE73 7370 5090 7360

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten en van de bedragen die in het geding zijn.

De algemene vergadering dd. 30/04/2026 heeft beslist voorlopig geen reservekapitaal op te bouwen.

Op de algemene vergadering dd. 05/09/2025 werd er beslist renovatiewerken goed te keuren. Op de algemene vergadering dd.30/04/2026 werd er beslist een buitengewone algemene vergadering te organiseren voor een (eventuele) goedkeuring voor een mogelijke kredietovereenkomst om deze werken te financieren.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij graag naar de verslagen van desbetreffende algemene vergaderingen.

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

Niet van toepassing

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 de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Als bijlage.

Bijkomende informatie:

- Epc: als bijlage

Tenslotte dienen wij u te verwijzen naar de overeenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars waarin werd opgenomen dat de syndicus een ereloon van € 200 zal aanrekenen aan de verkoper(s) voor het bezorgen van de inlichtingen inzake art. 3.94 §1.

Rekeningnummer:

VME Van Eycklei 10
BE73 7370 5090 7360

Indien u nog vragen zou hebben, mag u ons steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Melior Beheer bv
Uw Syndicus

Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie Van Eycklei 10
2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0810.910.991

Datum + uur: Donderdag 30 april 2026 om 14u
Locatie: 't Werkhuys, Zaal Foyer, Zegelstraat 13, 2140 Borgerhout

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
9/17 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
5.805/10.650 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Minstens 50% + 1 van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht met minstens 50% van het quorum. De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en de aanwezigen kunnen bijgevolg rechtsgeldige beslissingen nemen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Biscop als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van syndicus als secretaris.

4. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2025-2026: € 54.779,27

Periodiek voorschot: € 4.400,00/maand

Eenmalig werkkapitaal: € 4.500,04

Stand zichtrekening einde boekjaar: € 3.319,97

Verslag commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen geeft mondeling verslag over het uitgevoerde nazicht van de boekhouding van vorig boekjaar en adviseert de algemene vergadering om de boekhouding goed te keuren.

Volgende opmerkingen worden nog gemeld:

- Factuur 69 van Techem Caloribel betreft een privaatieve factuur die aan de desbetreffende mede-eigenaar dient te worden aangerekend.
- Er wordt opgemerkt dat tijdens de renovatiewerken van de gelijkvloerse verdieping periodiek het water van de cv-installatie moest worden afgelaten en terug opgelaten. Tevens zijn er enkele interventies geweest in verband met de cv-installatie ingevolge de renovatiewerken. De syndicus zal een overzicht bezorgen van deze kosten om met de eigenaar een overeenkomst te vinden inzake tegemoetkoming de kosten.
- Er wordt melding gemaakt dat de radiatoren van de gelijkvloerse verdieping in de winter van 2026 waren afgebroken dus geen verbruik kunnen hebben. De syndicus neemt dit op met Techem Caloribel.
- De nieuwe eigenaar van de 2^{de} verdieping rechts meldt dat er was afgesproken dat de verkoper nog een maand in het appartement bleef wonen en dus ook verantwoordelijk is voor de kosten van deze extra maand. De syndicus zal de afrekening wijzigen.

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

5. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

Dhr. Wilssens arriveert op de algemene vergadering.

De algemene vergadering verleent voorlopig geen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar en verleent met unanimité der stemmen mandaat om de rekeningen goed te keuren:

- Mevr. Drenfeld,
- Mevr. Vercauteren,
- Mevr. Corremans.

Mandaat: mevr. Drenfeld, mevr. Vercauteren, mevr. Corremans

6. Evaluatie, toevoeging en eventuele wijziging van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: AG Insurance
- BA Commissaris en RvM: AXA Verzekeringen
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Gas: Engie Electrabel
- Warmteverdelers: Techem Caloribel
- Water: Water-Link
- Liftonderhoud: Qualivate
- Liftkeuring: ATK
- Onderhoud cv-installatie: Backhoven CV & Sanitair
- Schoonmaak: SC Network Cleaning
- Brandveiligheid: Ansul

- Ongediertebestrijding: Abbico Services
- Ruiming septische put(ten) en/of doorspuiten afvoeren(en): Lierse Ruimingswerken

Opgelet: Het is niet toegelaten om vochtige doekjes en/of hygiënisch materiaal door te spoelen door het toilet. Deze zaken vergaan niet en zullen zorgen voor verstopping van de septische put en/of de afvoerleidingen.

Er wordt voorgesteld om een externe rechtsbijstand af te sluiten. Hiervoor zal een voorstel worden opgevraagd bij de verzekeringsmakelaar en worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Tijdens de renovatiewerken aan de gevels zal een ABR- polis worden afgesloten. De syndicus houdt de eigenaars hiervan op de hoogte.

De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord dat mevr. Corremans een volledig nazicht doet van de afgesloten contracten.

De volmachtouder van eigenaars Grünfeld-Kalush en Oshry Faigy verlaat de algemene vergadering en geeft aan dat hij voor alle volgende agendapunten tegen stemt.

7. Dossier afvoeren/riolering – Toelichting dossier

Op de vorige algemene vergadering werd de beslissing genomen om dit dossier on hold te plaatsen en eerst het dossier van de gevels op te starten.

Bij de werkzaamheden aan de gelijkvloerse verdieping werd er afgesproken dat de afvoeren op zowel de gelijkvloerse verdieping alsook de kelderverdieping meteen zouden worden vervangen opdat het pand niet opnieuw zou moeten worden opengebrouken. Mepp heeft deze werkzaamheden mee opgevolgd waarbij werd vastgesteld dat de afvoeren en de schachten niet lopen zoals vooropgesteld.

Mepp adviseert de algemene vergadering om eerst een volledig grondig onderzoek te doen per appartement om een duidelijk beeld te hebben van de huidige situatie van de afvoeren en de schachten alvorens werkzaamheden uit te voeren. Met een duidelijk plan kan een correcte offerte worden opgesteld en voorgelegd aan de mede-eigenaars.

Dit onderzoek zou in regie worden uitgevoerd door Mepp. De raming voor dit onderzoek houdt maximaal 80 uur in.

De vraag wordt gesteld om na te gaan of er nog loden buizen aanwezig zijn in de schachten. Bij nazicht door de loodgieter van de gelijkvloerse verdieping tijdens de renovatie van het pand heeft de loodgieter kunnen vaststellen dat het koperen leidingen betreffen.

8. Dossier afvoeren/riolering – Bespreking + beslissing goedkeuring werkzaamheden en offerte (stemming 2/3^{de})

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord om dit dossier on hold te plaatsen.

9. Dossier afvoeren/riolering – Bespreking + beslissing financiering via kredietovereenkomst of provisionering door mede-eigenaars (stemming 50%+1)

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

10. Dossier afvoeren/riolering – Beschrijving en kosten van de te financieren werken

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

11. Dossier afvoeren/riolering – Wijze van financiering van de werken

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

12. Dossier afvoeren/riolering – Mandaat syndicus

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

13. Dossier afvoeren/riolering – Keuze van de mede-eigenaars

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

14. Dossier afvoeren/riolering – KBC- rekening

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

15. Dossier afvoeren/riolering – Ter beschikkingstelling van de fondsen

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

16. Dossier afvoeren/riolering – Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

Dit agendapunt zal op de volgende algemene vergadering worden hernomen.

17. Renovatie garage – Voorstel – Bespreking + beslissing (stemming 2/3^{de})

Omwille van de staat van de vloer van de garage alsook de waterinfiltraties door het dak en het vensterraam werd op de vorige algemene vergadering besproken om een dossier op te stellen voor renovatie van de garage.

Mepp heeft hiervoor een lastenboek opgesteld en een voorstel opgemaakt voor renovatie van de vloer van de garage. Dit voorstel werd vooraf aan de algemene vergadering aan de mede-eigenaars overgemaakt. In verband met de waterinfiltratie werd voorlopig nog geen voorstel bezorgd.

Offerte Finishing bv: € 82.932,81, excl. btw = € 87.908,78, incl. btw

Volgende opmerkingen worden besproken:

- Aanbrengen van belijning: Slechts 1 m² voorzien. Dit dient nog te worden herzien en worden begroot.
- Het buurgebouw dient bij te dragen voor 50% in de kosten van de inrit/doorrit.

Besluit: De algemene vergadering is akkoord om eerst de inrit en de riolering aan te pakken. De syndicus zal hiervoor nog concrete offertes opvragen én deze tevens opnemen met de syndicus van het buurgebouw. Ook de belijning van de staanplaatsen en plaatselijke herstellingen in de garage zullen mee worden opgenomen.

Aanwezige fietsen moeten worden verwijderd als deze niet op een correcte wijze werden gestald. Hiervoor zal een bericht worden uitgehangen. Dit zal eveneens mee in het Reglement van Interne Orde worden opgenomen.

18. Camerabewaking – Bespreking + beslissing (stemming 2/3^{de})

De vertegenwoordiger van eigenaar EEJ Sansen verlaat de algemene vergadering en geeft volmacht aan mevr. Corremans voor de volgende agendapunten.

De eigenaar van de gelijkvloerse verdieping zou een camera aan hun inkomdeur willen hangen ter beveiliging.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord.

Er zullen offertes worden opgevraagd voor enerzijds plaatsing van externe camerabewaking en anderzijds uitbreiding van de camerabewaking van de gelijkvloerse verdieping voor de algemene (inbraak)veiligheid. Het voorstel is om ook camera's te plaatsen in de kelder, de garage en de inkomhal.

Conform de wetgeving ontvangen twee eigenaars toelating van de algemene vergadering om de camerabeelden te bekijken:

- Mevr. Dierenfeld,
- Mevr. Corremans.

19. Vervanging parlofoon/videfooninstallatie – Beslissing (stemming 2/3^{de})

Inzake defect aan de parlofooninstallatie waarbij meerdere eigenaars deze niet meer kunnen bedienen werden er door de syndicus reeds twee elektriciens gecontacteerd voor nazicht en mogelijks plaatselijke herstelling.

Beide elektriciens, onafhankelijk van elkaar, hadden aangehaald dat een herstelling niet meer mogelijk is en dat de gehele installatie moet worden vernieuwd/vervangen. De syndicus had reeds een prijsbestek overgemaakt aan de mede-eigenaars van elektricien Marc Decaluwé.

Besluit: Er wordt afgesproken dat de eigenaars van de gelijkvloerse verdieping nog een bijkomende elektricien zal contacteren om te proberen de installatie te herstellen. Indien deze niet meer kan worden hersteld, zal de elektricien ook een offerte bezorgen.

De syndicus houdt de eigenaars op de hoogte opdat spoedig de installatie terug voor alle eigenaars functioneert.

20. Toelichting stand van zaken gevelwerken + kredietovereenkomst

Op de laatste algemene vergadering werd goedkeuring verleend voor uitvoering van de gevelwerken op basis van het lastenboek van de firma Mepp, bestuurder Wim Proost. Er werd op deze vergadering de beslissing genomen om een kredietovereenkomst af te sluiten bij KBC voor de VME.

Deze kredietovereenkomst staat klaar om te worden geactiveerd evenwel is er nu een mogelijkheid om ook via Stad Antwerpen een kredietovereenkomst af te sluiten met veel interessantere waarborgen en een veel betere premievoet. De syndicus licht de mogelijkheden hiervan toe aan de algemene vergadering.

Besluit: Er wordt afgesproken om een buitengewone algemene vergadering te organiseren voor:

- Bespreking en (eventuele) goedkeuring van de kredietovereenkomst via Stad Antwerpen.
- Bevestiging aanstelling aannemer; de eigenaars van de gelijkvloerse verdieping zullen nog een bijkomend voorstel bezorgen. Na ontvangst zal dit voorstel tijdig aan alle eigenaars worden overgemaakt.

In navolging van deze buitengewone algemene vergadering zal het renovatiedossier worden opgestart opdat de werkzaamheden spoedig kunnen aanvangen.

Inzake de vervanging van de privatieve rolluiken zal een aanvraag worden verstuurd aan alle mede-eigenaars ter goedkeuring na organisatie van de buitengewone vergadering. Zoals aangegeven op de vorige algemene vergadering betreffen dit privatieve kosten voor de eigenaar van het desbetreffende appartement.

21. Vastleggen van de (eventueel nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

Begroting 2026-2027

	<u>Uitgaven 2025-2026</u>	<u>Begroting 2026-2027</u>
Brandverzekering	€ 4.197,10	€ 4.400,00
Elektriciteit	€ 1.100,13	€ 1.200,00
Gas	€ 9.469,29	€ 11.000,00
Warmteverdelers	€ 1.029,72	€ 1.100,00
Water	€ 5.658,30	€ 5.700,00
Onderhoud lift	€ 2.009,76	€ 2.100,00
Keuring lift	€ 532,40	€ 550,00
Noodcommunicatie lift	€ 254,40	€ 260,00
Brandveiligheid	€ 1.775,00	€ 1.800,00
Schoonmaak	€ 6.631,82	€ 6.700,00
Ongediertebestrijding	€ 363,00	€ 484,00
Ruiming septische put/doorspuiten afvoeren		€ 450,00
Syndicus	€ 4.094,04	€ 4.200,00
Digitaal platform	€ 280,09	€ 360,00
Bankkosten	€ 294,72	€ 300,00
Diverse	€ 1.706,06	€ 10.000,00
Subtotaal	€ 39.395,83	€ 50.604,00
Renovatiwerken: voorstudie	€ 3.557,40	
Interventies liften	€ 2.699,80	
Interventies cv-installatie	€ 2.621,38	
Werkzaamheden afvoeren en riolering	€ 7.736,34	
Totaal	€ 56.010,75	
Huidig maandelijks voorschot	€ 4.400,00	
Berekening maandelijks voorschot o.b.v. begroting		€ 4.217,00

Voorstel: Behoud huidige provisie

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

22. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, de renovatie van de gevel, ...

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met aanleg van een reservekapitaal.

23. Décharge commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

24. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar onder voorbehoud van de goedkeuring van de boekhouding.

25. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met aanstelling van dhr. Biscop, mevr. Corremans en mevr. Drenfeld.

26. Varia

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- Contactpersoon:
 - o Er wordt afgesproken om een nieuwe contactpersoon aan te duiden in het gebouw waar de syndicus afspraken mee kan maken voor bijvoorbeeld toelating van leveranciers en aannemers. Volgende eigenaars worden aangesteld als contactpersoon:
 - Mevr. Corremans, mevr. Drenfeld
 - o Alle eigenaars zullen op de hoogte worden gehouden van de lopende dossiers.
- Er worden nog enkele voorstellen geformuleerd om naar de toekomst toe rekening mee te houden:
 - o Voorstel renovatie/opfrissing inkomhal en voordeur
 - o Voorstel plaatsing sensoren verlichting in trappenhuis

27. Lezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

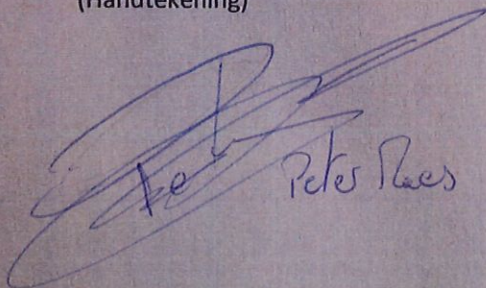
Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

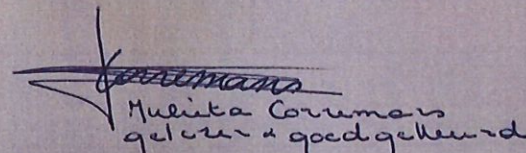
Voorzitter –

Secretaris –

(Handtekening)

(Handtekening)


Peter Raes


Melita Corumans
gelezen + goedgekeurd

Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

**Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie Van Eycklei 10
2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0810.910.991**

Datum + uur: Woensdag 5 maart 2025 om 14u
Locatie: De Stroming, Nationalestraat 111, 2000 Antwerpen

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
9/17 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
6.440/10.650 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Minstens 50% + 1 van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht met minstens 50% van het quorum. De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en de aanwezigen kunnen bijgevolg rechtsgeldige beslissingen nemen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Biscop als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van syndicus als secretaris.

4. Bespreking staat gebouw – Aanwezige gebreken – Lopende dossiers

De voorbije maanden werden aannemers gecontacteerd in verband met de slechte staat van de gevel omwille van vochtproblemen en waterinfiltraties in appartementen.

Echter is niet enkel de gevel in slechte staat. Er zijn periodiek diverse lekken en infiltraties van de afvoeren en de leidingen waardoor het aangewezen is om dit ook meteen aan te pakken.

De pijnpunten van het gehele gebouw worden besproken met de algemene vergadering.

5. **Voorstel aanstelling Aannemingsbedrijf Mepp voor opmaak meetstaat – Totaalrenovatie**

Omwille van de huidige staat van het gebouw (zie agendapunt 4) is het interessanter om een totaalrenovatie uit te voeren op basis van een vastgestelde meetstaat/lastenboek hetwelk wordt opgesteld door een deskundige in de materie.

Op basis van een dergelijke meetstaat zal het mogelijk zijn om offertes te bekomen bij gespecialiseerde aannemers dewelke gelijkwaardige én vergelijkbare voorstellen zullen opmaken.

Met een totaalrenovatie is het tevens mogelijk om een kredietovereenkomst af te sluiten bij een financiële instelling met de vereniging van mede-eigenaars voor een (maximale) periode van 7 jaar. Opgelet, het totaal geleend bedrag dient hoger te zijn dan € 100.000.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met aanstelling van de aannemer Mepp voor opmaak van een meetstaat/lastenboek.

6. **Bespreking voorstel afsluiten van een kredietovereenkomst voor VME Van Eycklei 10 op basis van meetstaat (agendapunt 5)**

De syndicus adviseert de eigenaars om een kredietovereenkomst af te sluiten. Alvorens een voorstel te kunnen bekomen dient er een zicht te zijn op de kostprijs (op basis van een meetstaat). Dit voorstel kan dan worden voorgelegd op de statutaire algemene vergadering.

Op de statutaire algemene vergadering dienen dan welbepaalde agendapunten te worden voorgelegd dewelke door de financiële instelling worden voorgelegd. Omwille van de wet op de mede-eigendom dient er vervolgens rekening te worden gehouden met een wachttijd van 4 maanden na de algemene vergadering alvorens goedkeuring kan worden gegeven aan de kredietovereenkomst.

Dit houdt met andere woorden in dat de werkzaamheden ten vroegste kunnen worden besteld tot minstens 4 maanden (en iets langer) na de statutaire algemene vergadering, namelijk wanneer de kredietovereenkomst werd goedgekeurd.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord dat een voorstel voor het afsluiten van een kredietovereenkomst op de eerstvolgende algemene vergadering mag worden voorgelegd.

7. **Lezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars**

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter –

Secretaris –

(Handtekening)

(Handtekening)

Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie Van Eycklei 10
2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0810.910.991

Datum + uur: Vrijdag 5 september 2025 om 15uur

Locatie: Nationalestraat 111, 2000 Antwerpen, België – De Stroming – Vlaamse zaal

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelcoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.

9/17 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

6.490/10.650 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Minstens 50% + 1 van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht met minstens 50% van het quorum. De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en de aanwezigen kunnen bijgevolg rechtsgeldige beslissingen nemen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Biscop als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van syndicus als secretaris.

4. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2024-2025: € 88.645,62

Periodiek voorschot: € 3.803,52/maand

Stand zichtrekening einde boekjaar: € 2.420,94

Evolutie reservekapitaal

- | | |
|---|---------|
| - Toevoegingen reservekapitaal: | € 0,15 |
| - Stand reservekapitaal einde boekjaar: | € 27,42 |

Volgende opmerkingen worden nog gemeld:

- De dompelpomp in de kelder is foutief geplaatst en dient in de technische ruimte met de elektriciteitsmeters te worden geplaatst. Het gat dat werd gemaakt voor plaatsing van de pomp moet terug dicht worden gemaakt.
- De sifon van de afvoer zou moeten worden verwijderd en vervangen door een terugslagklep. De syndicus neemt dit op met de loodgieter.

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

5. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

De syndicus zal nog een definitieve afrekening versturen.

6. Evaluatie, toevoeging en eventuele wijziging van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: AG Insurance
- BA VME: AXA Verzekeringen
- Arbeidsongevallenverzekeringen: AG Insurance
- Verzekeringsmakelaar: Het Verzekeringpunt
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Gas: Engie Electrabel
- Water: Water-Link
- Liftonderhoud: Qualivate
- Liftkeuring: ATK
- Onderhoud cv-installatie: Backhoven cv & Sanitair
- Onderhoud garagepoort: Franck Poorten
- Schoonmaak: SC Network Cleaning
- Brandveiligheid: Ansul
- Ruiming septische put(ten) en/of doorspuiten afvoeren(en): Lierse Ruimingswerken
- Ongediertebestrijding: Abbico Services

Opgelet: Het is niet toegelaten om vochtige doekjes en/of hygiënisch materiaal door te spoelen door het toilet. Deze zaken vergaan niet en zullen zorgen voor verstopping van de septische put en/of de afvoerleidingen.

7. Renovatie dossier – Bespreking lastenboek/meetstaat

Op de vorige algemene vergadering werd de aannemer Mepp aangesteld om een meetstaat op te maken voor de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in het gebouw; gevelwerken met regenafvoeren, riolering en afvoeren en brandladders. Het dak werd vorig jaar volledig gerenoveerd.

Het dossier werd vooraf aan de mede-eigenaars bezorgd en wordt uitgebreid besproken op de algemene vergadering.

- Gevel:
 - o Er wordt geopperd door één van de mede-eigenaars dat elke mede-eigenaar eventueel privaat isolatie aanbrengt binnen in het appartement daar dit voordeliger zal zijn. De syndicus merkt op dat dit voor koudebruggen kan zorgen en dat het interessanter is om de isolatie aan de volledige buitengevel aan te brengen.
 - o Rolluiken:
 - De rolluiken zijn privaat. Alle kosten verbonden aan deze werkzaamheden zullen dan ook aan de desbetreffende mede-eigenaars worden doorgerekend; afbraak van de huidige rolluiken en plaatsing van nieuwe rolluiken.
 - Indien eigenaars dit niet meer wensen, hoeft er geen nieuw rolluik te komen.
 - Eigenaars die momenteel geen rolluiken hebben, kunnen vragen om wel rolluiken te plaatsen.
 - o De syndicus doet navraag bij de aannemer in verband met de vensterbanken.
 - o Wanneer de gevel wordt aangepakt, is het aangewezen om meteen ook de brandladders te vervangen. Dit werd in het verleden reeds goedgekeurd echter omwille van financiën werd dit nog niet verder opgevolgd.
 - o De syndicus merkt op dat bij dergelijke werkzaamheden steeds wordt gewerkt met vermoedelijke hoeveelheden. Er wordt evenwel steeds een welbepaald percentage hoger ingeschat dan wordt verwacht. Dit houdt in dat de eindprijs van de factuur gebaseerd is op de werkelijke hoeveelheden waardoor er een (licht) verschil kan zijn met de oorspronkelijke meetstaat.
- Rioleringswerken en afvoerleidingen in de schachten:
 - o Omwille van de staat van zowel de riolering als de afvoerleidingen dient er werk te worden gemaakt voor vervanging hiervan.
 - o Er wordt opgemerkt dat er nog loden waterleidingen zijn dewelke niet meer in goede staat zijn.
 - o Aangezien alle afvoer- en aanvoerleidingen best in 1x worden aangepakt zal de aannemer worden gecontacteerd om de meetstaat uit te breiden naar alle leidingen.

De voordelen van de werken worden besproken. Enkele van deze voordelen:

- Na plaatsing van de gevelisolatie zullen de bewoners de verwarming minder moeten gebruiken waardoor het gasverbruik zal dalen.
- Wanneer de gevel werd hersteld en de afvoeren vervangen, zullen er ook geen lekken meer zijn hetwelk de voorbije jaren voor grote kosten heeft gezorgd.

8. Renovatiedossier – Bespreking + beslissing goedkeuring werkzaamheden en offertes

Besluit 1: Na bespreking van de werkzaamheden is de algemene vergadering met unanimititeit der stemmen dat de werkzaamheden worden opgesplitst;

- Enerzijds de gevel en de brandladders,
- Anderzijds de riolering en afvoeren.

Besluit 2: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord met uitvoering van de gevelwerken en vervanging van de brandladders conform de meetstaat van de firma Mepp.

Stemming:

- Onthouding: Bossers-Meersmans, Stadspark Invest (1.745)
- Niet akkoord: Chavoshi (635)

9. Renovatiedossier – Bespreking + beslissing financiering via kredietovereenkomst of provisionering door mede-eigenaars

De optie van een kredietovereenkomst via KBC wordt besproken met de algemene vergadering. Alle mede-eigenaars zijn akkoord om een kredietovereenkomst aan te gaan met VME Van Eycklei 10.

10. Renovatiedossier – Beschrijven en kosten van de te financieren werken

De werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd en waarvoor een kredietovereenkomst zal worden afgesloten betreffen isoleren van de buitengevels (exclusief de voorgevel) en vervanging van de aanwezige brandladders.

De ramingskost op basis van de opgemaakte meetstaat bedraagt € 232.186,09, excl. btw (= € 246.117,26, incl. btw). De uiteindelijke kostprijs is afhankelijk van de werkelijke offertes van de aannemer en de kosten dewelke worden berekend volgens vermoedelijke hoeveelheden.

De volgende agendapunten betreffen punten die van de kredietverlener op de agenda moesten worden geplaatst ter bespreking en goedkeuring.

11. Renovatiedossier – Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag:
 - o € 246.117,26, incl. btw (op basis van de opgemaakte meetstaat door de firma Mepp), excl. intresten kredietverlener
- Maximumlooptijd:
 - o 7 jaar

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME 's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

12. Renovatie dossier – Mandaat syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius.

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord.

13. Renovatie dossier – Keuze van de mede-eigenaars

De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord en alle mede-eigenaars delen mee in de kredietlening.

14. Renovatie dossier – KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME 's zal gebeuren via een KBC-rekening.

De VME heeft reeds rekeningen lopende bij KBC:

- Zichtrekening: BE73 7370 5090 7360
- Spaarrekening: BE60 7460 2747 2670

15. Renovatie dossier – Ter beschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen:

Mevrouw De Ridder
Mevrouw Vercauteren

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord.

16. Renovatie dossier – Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens twee mede-eigenaars:

Mevrouw De Ridder
Mevrouw Vercauteren

De contactgegevens van beide eigenaars zullen aan KBC worden overgemaakt.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord.

17. Vastleggen van de (eventueel nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

De syndicus bezorgt op de algemene vergadering een begroting van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars.

Residentie: Van Eycklei 10

Begroting: 2024-2025

	<u>Uitgaven 2024</u>		<u>Begroting 2025</u>	
Brandverzekering	€	4.160,94	€	4.370,00
Burgerlijke aansprakelijkheid	€	57,23	€	60,00
Arbeidsongevallenverzekering	€	118,84	€	125,00
Elektriciteit	€	1.130,53	€	1.170,00
Water	€	4.694,71	€	4.850,00
Gas	€	277,84	€	300,00
Onderhoud lift	€	1.953,16	€	1.980,00
Keuring lift	€	399,76	€	405,00
Noodcommunicatie lift	€	254,40	€	270,00
Brandveiligheid	€	2.748,71	€	2.840,00
Onderhoud garagepoort	€	296,80	€	306,00
Verwarming	€	11.564,29	€	11.920,00
Ruiming septische put/doorspuiten afvoeren	€	1.382,10	€	1.425,00
Administratiekost syndicus	€	204,00	€	211,00
Syndicus	€	3.781,20	€	3.900,00
Schoonmaak	€	7.597,91	€	7.830,00
Digitaal platform	€	271,96	€	280,00
Ongediertebestrijding muizen	€	242,00	€	250,00
Bankkosten	€	293,50	€	305,00
Diverse	€	11.042,12	€	10.000,00
Subtotaal	€	52.472,00	€	52.797,00
Huidig maandelijks voorschot	€	3.803,52		
Berekening maandelijks voorschot o.b.v. begroting			€	4.399,75

Voorstel: maandelijks voorschot € 4.400,00

6 van 10

Enmalig werkkapitaal: € 4.500,00

→ Opvraging begin november 2025

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

De syndicus bezorgt de eigenaars een apart schrijven met vermelding van het nieuwe maandelijke voorschot en de individuele gestructureerde mededeling. De mede-eigenaars worden verzocht om vóór de 10^{de} van elke maand het voorschot te betalen. De syndicus adviseert om een bestendige opdracht aan te maken.

18. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, de renovatie van de gevel, ...

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met aanleg van een reservekapitaal.

19. Bekrachtiging Reglement van Interne Orde (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.85 §3 dient er Reglement van Interne Orde te worden opgesteld bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en het bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daar het Reglement van Interne Orde onderhands wordt opgesteld, dient dit op elke algemene vergadering te worden bekrachtigd.

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het Reglement van Interne Orde.

20. Asbestinventaris – Toelichting wijziging regelgeving

De syndicus licht de algemene vergadering toe dat er een wijziging is gekomen in de regelgeving. De aanwezigheid van een asbestinventaris is vanaf januari 2027 verplicht in elk appartementsgebouw i.p.v. mei 2025.

Hiervoor zal een keuringsorganisme worden aangesteld zodat de inventaris tijdig aanwezig is zoals afgesproken op de vorige statutaire algemene vergadering.

21. Décharge commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

De syndicus bezorgt een kopie van de boekhouding aan alle mede-eigenaars.

22. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimititeit der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

23. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met aanstelling van dhr. Biscop.

24. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

Besluit: De syndicus communiceert met alle mede-eigenaars.

25. Varia

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- Het dossier van de naamplaatjes sleept al lange tijd aan. De syndicus zal er werk van maken om uniforme plaatjes te voorzien.
- Renovatiewerken garage:
 - o Hiervoor zal de syndicus een meetstaat laten opstellen en een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen. De syndicus van het buurgebouw, Evares, dient te worden betrokken bij het dossier aangezien het buurgebouw ook dient bij te dragen in de kosten (ook voor wat betreft reeds uitgevoerde werken).
 - o Volgende werken dienen zeker al te worden opgenomen in de meetstaat (niet-limitatieve lijst):
 - De bevloering van de doorrit garage;
 - Parking bevloering renoveren + schilderen;
 - Infiltraties door dakvenster.

26. ADDENDUM – Toelichting wijziging statuten: Opsplitsing appartement 5^{de} verdieping in twee afzonderlijke appartementen (bespreking)

Dit dossier werd reeds in het verleden besproken op de algemene vergadering. De syndicus licht de situatie en het dossier toe aan de aanwezige mede-eigenaars.

27. ADDENDUM – Verlenen van een mandaat aan de syndicus om de wijzigende statuten te tekenen in naam van VME Van Eycklei 10 (stemming 2/3^{de})

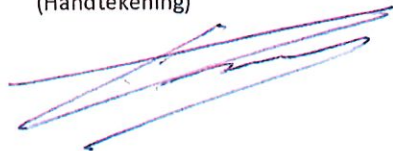
Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimititeit der stemmen mandaat aan de syndicus om de wijzigende statuten te tekenen in naam van VME Van Eycklei 10.

28. Lezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter – PATRICK BISCOT

(Handtekening)



Secretaris – Peter Pape

(Handtekening)



Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie
Van Eycklei 10, 2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0810.910.991

Datum: Donderdag 16 mei 2024 om 18u
Locatie: De stroming, Antwerpse zaal, Nationalestraat 111, 2000 Antwerpen

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
11/17 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
9.080/10.650 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Minstens 50% + 1 van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht met minstens 50% van het quorum. De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en de aanwezigen kunnen bijgevolg rechtsgeldige beslissingen nemen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Biscop als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Nick Herremans in zijn hoedanigheid van beheerder als secretaris.

4. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2022-2024 = € 61.330,92

Periodiek voorschot = € 3.803,52 /maand

Stand zichtrekening einde boekjaar = € 2.384,30

Er worden geen opmerkingen gegeven.

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

5. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

6. Evaluatie, toevoeging en eventuele wijziging van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: AG Insurance
Polis nakijken of deze nog de juiste omvatting heeft
Extra offerte AXA, B-Cover
- Verzekeringsmakelaar: Het Verzekeringspunt
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Gas: Engie Electrabel
- Water: Water-Link
- Liftonderhoud: Qualivate
- Liftkeuring: ATK
- Onderhoud cv-installatie: Valutherm
- Onderhoud garagepoort: Franck Poorten
- Schoonmaak: SC Network Cleaning
- Brandveiligheid: Ansul
- Ruiming septische put(ten) en/of doorspuiten afvoeren(en): Lierse Ruimingswerken
- Ongediertebestrijding: Abbico
- Loodgieter: Hendrickx Jacobs

Opgelet: Het is niet toegelaten om vochtige doekjes en/of hygiënisch materiaal door te spoelen door het toilet. Deze zaken vergaan niet en zullen zorgen voor verstopping van de septische put en/of de afvoerleidingen.

7. Dossier dakrenovatie – Bespreking – Stemming (stemming 2/3^{de})

In de afgelopen jaren zijn er meerder lekken geweest aan het dak, een totale dakrenovatie is dus ook niet meer uit te stellen. Daar er meerder lekken blijven en delen van de bovenste verdiepingen niet meer leefbaar zijn door de vele lekken.

Besluit: De algemene vergadering is met meerderheid der stemmen akkoord voor het renovatie van het dak.

8. Dossier dakrenovatie – Bespreking offertes

Kadel-Kadel Gririsch-Jyoti verlaat de vergadering om 19u15.

Antwerpse dakwerken				
	Algemene voorbereiding	verkeersborden ladderlift dakrandbeveiliging aanvoer materiaal		€ 2.867,60
	Renovatie hoofddak	voorbereiding plat dak afvoerstukken en verluchting dakbedekking randafwerking dakrand en brandmuren schouw		€ 30.632,52
	Isolatie	bestaande dakbedekking blijft behouden, doet dienst als damp scherm plaatsen isolatielaag in hardschuim verhogen van koepelopstand		€ 11.444,00
	koepel	wegnemen van bestaande koepels leveren en plaatsen polycarbonaat koepelplaten binnenafwerking NIET voorzien, kan wel uitgevoerd worden		€ 1.349,87
	Totaal	excl. BTW		incl. BTW € 46.293,99 € 49.071,63
	Dakrubbercentrale	veiligheidsvoorzieningen aanvraag vergunningen parkeerverbod werftollet verwijderen/plaatsen dekstenen verwijderen dakranden verwijderen ballast verwijderen oude verluchting voorbereidingswerken allerlei Plaatsen opkantsverhoging plaatsen isolatie plaatsen roofing onderlaag plaatsen roofing toplaag levering en plaatsen tapbuls afwerking schouwblok alu-dakrandprofiel herplaatsen bestaande dekstenen Inwerken loodslabben in schoorsteen Inwerken loodslabben in muur Alsan Flashing Quadro		
	Totaal	excl. BTW		incl. BTW € 34.742,85 € 36.827,53
	Roofcover			
	werfinstallatie	parkeerverbod vergunningen en signalisatie ladderlift elektriciteit ten laste van opdrachtgever afval: reinigen werf en omgeving + afval stort		
	Dakvlak	wegscheppen + afvoer grind bestaande waterdichting mechanisch bevestigen reinen en drogen bestaande waterdichting isolatie eerste dichtingslaag toplaag		
	opstanden	aanbrengen kleefvernis toplaag		
	details	herstellen en bijwerken 2 achterste schoorstenen bekleden schoorstenen conform dakvlak vernieuwen tapstukken dakrandprofiel in aluminium zichtzijde dakranden op lijkoker dekstenen op alle muren nieuwe zinkslabben verhuilspalen verhogen opkants lichtstraat		
	totaal	excl. BTW		incl. BTW € 27.747 € 29.412
	meerprijs indien dakbede			€ 3.474 € 3.682
	totaal			€ 31.221 € 33.094

9. Dossier dakrenovatie – aanstelling aannemer (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is akkoord met het aanstellen van Roofcover voor de dakrenovatie.

10. Dossier dakrenovatie – Wijze van betaling (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is akkoord dat de opvraging in één keer wordt opgevraagd volgend aandeel. De beheerder plaats de bestelling vanaf er 80% van de gelden ontvangen zijn.

11. Belijning/belettering garage

<u>Code</u>	<u>naam</u>	<u>garage op plan</u>	<u>garage volgens akte</u>
S05	Arvind Mavani		5
S06	Blom-Korkmaz Lorenzo-Ayse		10
S07	Blue Properties nv		4
S03	Bossers-Meersmans		6
S09	Busseniers Ben		13
S08	Creteer-Nijdam		8
S04	D'Hondt Elisabeth		3
S02	EEJ Sansen		12
S01	Grünfeld-Kalush		9
S11	Kadel-Kadel Girisch-Jyoti		11
S13	Stadspark Invest bv		7
S10	Vercauteren Yuki		2
S12	Wilssens Filip & Ivan		1
/	Biscop Patrick	geen parking	
/	Chavoshi Farhad	geen parking	
/	De Ridder Jacqueline	geen parking	
/	De Wit Bram	geen parking	

- Parkings nr. 1, 2 en 3 zouden heel smal zijn, hier zouden 2 auto's 3 parkeerplaatsen innemen
- Het fietsenrek verankert in de grond zou op gemeenschappelijke grond staan, geen gevaar voor de auto's. De fietsen zijn van dhr. Biscop.
- De syndicus zal eerst nagaan of de staat van de garagevloer nog wel in goede staat is alvorens de belijnen te laten plaatsen.

12. Bespreking garagepoort – Splitsing kosten -> buurgebouw

De syndicus gaat hier verder in gesprek met de beheerder van het buurgebouw voor deze kosten te splitsen naar het aantal staanplaatsen. Alsook vraag de algemene vergadering de kosten van de elektriciteit voor de poort te splitsen per 50% aan de hand van een tussenmeter.

13. Vastleggen van de (eventueel nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

De syndicus bezorgt op de algemene vergadering een begroting van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars.

Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag
610 - Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	V00 - Totaal - Aandelen	1.000,00 €
61001 - Brandblustoestellen	V00 - Totaal - Aandelen	490,00 €
61004 - Brandmelding en branddetectie	V00 - Totaal - Aandelen	1.560,00 €
61300 - Erelonen syndici	V00 - Totaal - Aandelen	3.800,00 €
6140 - Brandverzekering	V00 - Totaal - Aandelen	4.360,00 €
6160 - Administratiekosten syndicus	V00 - Totaal - Aandelen	210,00 €
61660 - Informatieverstrekking op het internet	V00 - Totaal - Aandelen	260,00 €
61610 - Gebruik vergaderzalen	V00 - Totaal - Aandelen	110,00 €
650 - Bankkosten en kosten van schulden	V00 - Totaal - Aandelen	300,00 €
61010 - Keuring liften	V01 - Appartementen - Aandelen	510,00 €
61011 - Onderhoudscontract liften	V01 - Appartementen - Aandelen	1.960,00 €
61013 - Noodtelefoon liften	V01 - Appartementen - Aandelen	270,00 €
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	V01 - Appartementen - Aandelen	520,00 €
61050 - Schoonmaak gebouw volgens contract	V01 - Appartementen - Aandelen	5.820,00 €
61201 - Water algemene delen	V01 - Appartementen - Aandelen	6.030,00 €
61210 - Elektriciteit algemene delen	V01 - Appartementen - Aandelen	1.600,00 €
6122 - Gas	V01 - Appartementen - Aandelen	13.000,00 €
Totaal		39.710,00 €

Voorstel: Behoud huidige provisie

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

De syndicus bezorgt de eigenaars een apart schrijven met vermelding van het nieuwe maandelijks voorschot en de individuele gestructureerde mededeling. De mede-eigenaars worden verzocht om vóór de 10^{de} van elke maand het voorschot te betalen. De syndicus adviseert om een bestendige opdracht aan te maken.

14. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, de renovatie van de gevel, ...

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Voorstel reservekapitaal: € 2000,00 / jaar

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen niet akkoord met aanleg van een reservekapitaal conform bovenvermeld voorstel.

15. Bekrachtiging Reglement van Interne Orde (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.85 §3 dient er Reglement van Interne Orde te worden opgesteld bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en het bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daar het Reglement van Interne Orde onderhands wordt opgesteld, dient dit op elke algemene vergadering te worden bekrachtigd.

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimitéit der stemmen het Reglement van Interne Orde.

16. Asbestinventaris – Verplicht vanaf 05/2025 voor gebouwen met bouwjaar VOOR 2001 – Aanstelling keuringsorganisme (stemming 50%+1)

Conform de huidige regelgeving dient er vanaf mei 2025 een asbestinventaris aanwezig te zijn in elk appartementsgebouw. Hiervoor zal een keuringsorganisme worden aangesteld zodat de inventaris tijdig aanwezig is.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met aanstelling van een keuringsorganisme voor opmaak van de asbestinventaris.

PS: Het asbestattest dient reeds op dit moment privaatief te worden laten opgemaakt bij verkoop en verhuur.

17. Décharge commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Dit agenda punt is niet behandeld daar er geen controle heeft kunnen plaatsvinden.

18. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

6 van 8

19. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is beslist om geen commissaris aan te stellen.

20. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.90 wordt door de 1^{ste} algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht wanneer er minstens twintig grote kavels (appartementen, studio's, lofts, ...) aanwezig zijn. De gebouwen met minder dan twintig grote kavels hebben de keuze om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidaten:

- Vercauteren Yuki

Aanstelling:

- Vercauteren Yuki wordt met meerderheid der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

21. Mandaat Melior Beheer bv (stemming 50%+1)

Melior Beheer bv stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus van VME Van Eycklei 10 volgens de contract voorwaarden.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met aanstelling van Melior Beheer als syndicus van de VME Van Eycklei conform de voorwaarden opgenomen in de syndicusovereenkomst.

22. Verlenen van een mandaat voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met meerderheid der stemmen mandaat aan mevr. Vercauteren voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

23. Varia

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- Brandladders: de bestelling was reeds 2 jaar geleden geplaatst echter is deze steeds uitgesteld wegens financiële redenen. De algemene vergadering vraagt of het niet interessanter is dat iedereen een brandvertragende deur installeert ipv een nieuwe brandladder. Alsook wordt er opgemerkt dat er een van de twee brandladders uitkomt op een binnenkoer zonder uitweg.
- Er wordt gevraagd geen sigaretten peuken naar beneden te gooien uit de appartementen.
- De beheerder gaat alle verzekeringsdossier nakijken en communiceren met de mede-eigenaars, alsook alle waterinfiltraties op lijsten de nodige oplossingen voorzien.
- De beheerder verder in gesprek gaan met firma Qualivate waarom de lift zo vaak in panne staat.

24. Lezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

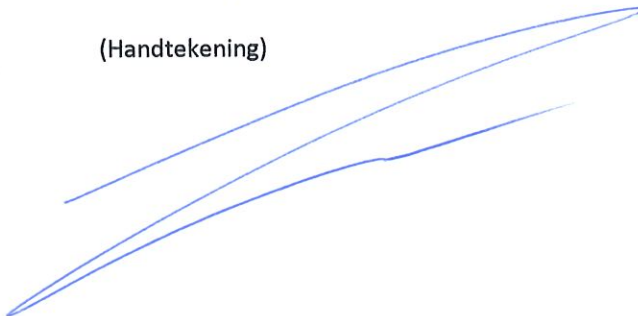
Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter – 

Secretaris – 

(Handtekening)

(Handtekening)



Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

**Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie Raphaël
Van Eycklei 10, 2018 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0810.910.991**

Datum: Dinsdag 2 augustus 2022 om 18u.
Locatie: De Stroming, Vlaamse zaal – Nationalestraat 111, 2000 Antwerpen

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelcoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
7/17 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
5.745/10.650 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Huidige vergadering betreft een 2^{de} algemene (hernieuwde) vergadering en kan rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en ongeacht het quorum.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Biscop als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Michiel Maes als secretaris.

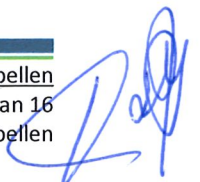
4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar (stemming 50%+1)

Totaal uitgaven boekjaar 1/04/2020 – 31/03/2022 = € 110.276,76

Periodiek voorschot = € 8.000 / kwartaal

Bijzondere uitgaven boekjaar:

- 10/20 - Herstellingen na schade (Klusbedrijf Janu) = € 4.340,54 – Tussenkost verzekering = € -3457,01
- 10/21 - Aankoop traplopers = € 2.895,59
- 03/22 + 02/21 - Opsporing + werken waterinfiltratie kantoor Anteus = € 573,46 + € 1.815,78
- 09/20 - Renovatie elektrische installatie (Marc Decaluwé) = € 771,35
- 11/20 - Waterdichting kelder (Bevaro) = € 6.538,08
- 5/21 - Herstelling afvoeren (Hendrik Jacobs) = € 998,25
- 09/21 - Renovatie cv-installatie (Valutherm) = € 28.336,10
- 2020-2022 – Herstellingen + vervanging motor garagepoort (Franck Poorten) = € 2.382,32
- 01/22 – Schoonmaak ondergrondse garage (SC Network Cleaning) = € 822,80



Volgende opmerkingen worden nog vermeld:

- De verrekening van Techem Caloribel 2021 zal nog worden verrekend van zodra de syndicus deze heeft mogen ontvangen.

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

5. Goedkeuring van de afrekening (stemming 50%+1)

Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

6. Goedkeuring van de financiële balans (stemming 50%+1)

Actief passief balans
Van Eycklei 10 (0810.910.991)
Periode: 2020-2022 (01/04/2020 - 31/03/2022)

14/06/2022
Pagina: 1 / 1

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	24 606,87	440	Leveranciers	16 667,52
		24 606,87			16 667,52
499	Wachtrekeningen	-8 751,82		Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	16 667,52
4990	Afrondingen	0,03			
		-8 751,79			
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	15 855,08			
5521	Zichtrekening	745,23			
5522	Spaarrekening	27,21			
		772,44			
	Geldbeleggingen en liquide middelen	772,44			
	Totaal:	16 627,52		Totaal:	16 667,52

Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen goedkeuring aan de balans van het voorbije boekjaar.

7. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.90 wordt door de 1^{ste} algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht wanneer er minstens twintig grote kavels (appartementen, studio's, lofts, ...) aanwezig zijn. De gebouwen met minder dan twintig grote kavels hebben de keuze om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Aanstelling:

- Dhr. Busseniers wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- Mevr. Vercauteren wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

8. Evaluatie en eventuele wijzigingen van onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

Financiële instelling	KBC
Brandverzekering	AG Insurance
BA VME	AG Insurance
Verzekeringmakelaar	Het Verzekeringpunt
Elektriciteit en gas	Raamcontract Melior Beheer
Water	Water-link
CV-installatie	Valutherm
Liftonderhoud	Qualivate
Keuring lift	Konhef
Brandblusapparaten en -haspels	Ansul
Schoonmaak	SC Network Cleaning
Ongediertebestrijding	Abbico
Onderhoud garagepoort	Franck Poorten
Ruiming septische put(ten) + doorspuiten afvoer(en)	Lierse Ruimingswerken

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

9. Vastleggen van de (nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

De syndicus bezorgt op de algemene vergadering een begroting van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars.

	Uitgaven 2020-2022		Begroting 2022	
Brandverzekering	€	5.180,22	€	3.525,00
Elektriciteit	€	2.169,62	€	1.800,00
Water	€	3.267,65	€	1.200,00
Gas	€	17.916,95	€	20.000,00
CV-installatie	€	2.352,48	€	500,00
Keuring lift	€	1.266,87	€	855,00
Keuring brandblusapparaten	€	3.063,20	€	820,00
Onderhoud lift	€	4.127,35	€	2.000,00
Onderhoud garagepoort	€	2.707,54	€	500,00
Schoonmaak	€	10.825,57	€	5.400,00
Ruiming septische put	€	363,00	€	160,00
Syndicus	€	5.710,00	€	3.354,24
Administratiekosten syndicus	€	315,92	€	162,00
Digitaal platform	€	318,00	€	204,00
Bankkosten	€	157,05	€	162,00
Diverse	€	2.927,61	€	5.000,00
Totaal	€	62.669,03	€	45.642,24
Maandelijke provisies			€	3.803,52
Kwartaalprovisies			€	11.410,56

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met overstap naar maandelijke provisies **vanaf oktober 2022**. Het totaalbedrag van € 45.642,24 zal jaarlijks worden opgevraagd bij de mede-eigenaars.

De syndicus bezorgt de eigenaars een apart schrijven met vermelding van het nieuwe maandelijke voorschot en de individuele gestructureerde mededeling. De mede-eigenaars worden verzocht om vóór de 10^{de} van elke maand het voorschot te betalen. De syndicus adviseert om een bestendige opdracht aan te maken.

10. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.



Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, de renovatie van de gevel, ...

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Voorstel reservekapitaal: € 1.000 / jaar

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met aanleg van een reservekapitaal conform bovenvermeld voorstel.

11. Aanvraag tot herindeling staanplaatsen en schilderen van nieuwe belijning (stemming 2/3^{de})

Omdat de indeling van de staanplaatsen onduidelijk is en nergens een plan aanwezig is wordt er gevraagd door de enkele mede-eigenaars om de staanplaatsen opnieuw in te delen.

De belijning dient ook opnieuw geschilderd te worden daar deze onduidelijk en niet meer zichtbaar is.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met herschilderen van de belijning van de staanplaatsen én het schilderen van de nummering op de staanplaatsen.

12. Voorstel en goedkeuring camerabewaking (stemming 2/3^{de})

Dit agendapunt zal worden hernomen op de algemene vergadering.

13. Aanvraag dhr. Busseniers splitsing appartementen 5^{de} verdieping - Goedkeuring wijziging statuten – Verlenen van een mandaat aan de syndicus om de akte te ondertekenen in naam van de VME (stemming 4/5^{de})

Dhr. Busseniers vraagt goedkeuring aan de algemene vergadering om de huidige toestand van de appartementen op de 5^{de} verdieping te regulariseren. De kosten voor de wijziging van de statuten en de regularisatie worden gedragen door dhr. Busseniers.

Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan dhr. Busseniers voor de regularisatie en mandaat aan de syndicus voor ondertekening van de statuten in naam van VME Van Eycklei 10.

14. Toelichting schadedossier waterinfiltratie advocatenkantoor Anteius en verder te nemen stappen

De syndicus licht de huidige situatie toe.

Er is nog één vochtplek aanwezig waarvan de oorzaak nog steeds niet is gekend. Hiervoor dient nog verder onderzoek te gebeuren via de buurman. De syndicus neemt opnieuw contact op met de buurman opdat er toegang kan worden verleend.



15. Toelichting nog uit te voeren werkzaamheden

Volgende werkzaamheden dienen nog te worden uitgevoerd:

- Plaatsing brandladders (geïndexeerde prijzen),
- Renovatie dak (uitstel naar volgende algemene vergadering),
- Modernisatie 2^{de} lift (in afwachting van offerte Qualivate),
- Schadedossiers.

Voor de twee brandladders zal er een extra provisie worden opgevraagd opdat de werken spoedig kunnen worden uitgevoerd.

16. Bekrachtiging Reglement van Interne Orde (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.85 §3 dient er Reglement van Interne Orde te worden opgesteld bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en het bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daar het Reglement van Interne Orde onderhands wordt opgesteld, dient dit op elke algemene vergadering te worden bekrachtigd.

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimitéit der stemmen het Reglement van Interne Orde.

17. Verbod plaatsen van privative zaken in de garage en de andere gemeenschappelijke delen

Er wordt vastgesteld dat er regelmatig verschillende privative zaken in de garage worden gezet. Zowel op als naast de staanplaatsen.

De syndicus licht toe aan de mede-eigenaars dat het niet toegelaten is om privative zaken in de garage te stallen of achter te laten.

De veiligheid komt hierdoor in het gedrang. Het geeft geen ordelijke indruk en de wagens ondervinden er hinder van tijdens het parkeren.

De zaken die nog in de garage staan die hier niet thuishoren dienen verwijderd te worden. Indien de zaken nog steeds aanwezig zijn in september zullen deze zaken weggehaald worden door een externe firma.

De syndicus zal hiervoor nog een brief rondsturen.

18. EPC Gemeenschappelijke delen

Conform de nieuwe regelgeving dient er een EPC te worden opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

De syndicus zal hiervoor een keuringsorganisme aanstellen dat deze keuring zal uitvoeren in elk gebouw onder beheer om zo een groepskorting te kunnen bekomen.

De planning van deze keuring zal worden gecommuniceerd en een kopie van het verslag wordt overgemaakt aan alle mede-eigenaars.

19. Toelichting wijziging huis- en busnummers door Stad Antwerpen

Er werd een brief ontvangen van de stad Antwerpen met de melding dat de stad een nieuwe nummering zal voorzien aan het gebouw.

De residentie behoudt het huisnummer 10 en het handelspand (Advocatenkantoor Anteius) huisnummer 10A.

De brievenbussen krijgen volgende nummering:

- 1^{ste} verdieping = 101-102
- 2^{de} verdieping = 201-202
- 3^{de} verdieping = 301-302
- ...

01 = rechts

02 = links

De syndicus dient de nodige informatie van de bewoners door te geven aan de stad Antwerpen. Stad Antwerpen kan dan de nodige aanpassingen uitvoeren in hun systeem.

Nadien zullen de bewoners communicatie ontvangen van Stad Antwerpen om hun identiteitskaart te laten aanpassen.

20. Décharge commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen.

21. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

22. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.



De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Biscop.

23. (Her)Verkiezing syndicus en verlenen van een mandaat voor ondertekening van de syndicusovereenkomst (stemming 50%+1)

Melior Beheer bv stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus van VME Raphaël.

De huidige contractvoorwaarden blijven behouden, uitgezonderd volgende wijziging:

- Postzegels: **Privatief – Kostprijs BPost**

Besluit:

De algemene vergadering is 100% akkoord met aanstelling van Melior Beheer als syndicus van de VME Van Eycklei 10 conform de voorwaarden opgenomen in de syndicusovereenkomst.

De algemene vergadering verleent met unanimititeit mandaat aan dhr. Busseniers voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

24. Varia

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- De mede-eigenaars vragen of de leidingen van de cv geïsoleerd kunnen worden.
- Er wordt gemeld door de bewoners dat de leidingen van de verwarming in de appartementen erg warm staan. De syndicus zal Valutherm hiervan op de hoogte brengen voor het onderhoud van vrijdag 05/08.
- De syndicus zal nog een brief rondsturen i.v.m. de indeling van de staanplaatsen in de garage.

25. Voorlezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter –
(Handtekening)

Secretaris –
(Handtekening)

Melior Beheer
De Merodelei 51
2300 Turnhout **Balans**

Gebouw: Van Eycklei 10 (0810.910.991)
01-04-2025 tot 31-03-2026

Rekening	Omschrijving rekening		Rekening	Omschrijving rekening	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	30.863,55	416	Diverse vorderingen	21.965,53
410300	Opgevraagd eenmalig vast werkkapitaal - Algemeen	1.468,33	440	Leveranciers	2.728,62
49990	Rappelkosten Syndicus	90,00	489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen	4.500,04
550001	Kredietinstellingen - spaarekening	27,55	499	Wachtrekeningen	6.575,21
551000	Kredietinstellingen - Zichtrekening	3.319,97			
Totaal		35.769,40	Totaal		35.769,40

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Van Eycklei 10
ONR 0810.910.991

Pagina 1 / 3

Mevr. Corremans Julieta

Wapenhaghestraat 19/001
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Turnhout, 22 april 2026

Betreft: Kosten van 2025/04 - 2026/03

Geachte MEVR. Corremans,

Uw werkings- en reservekapitaal:		268,31	EUR
4890	Overgedragen reservekapitaal	0,00	
489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (4.500,04)	268,31	

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Van Eycklei 10

Dit betreft een ontwerp afrekening ter voorbereiding op de komende Algemene Vergadering.

U hoeft momenteel nog niets te betalen, na de Algemene Vergadering volgt een definitieve afrekening met de benodigde betalingsgegevens.

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):				1.485,09	EUR
				116,17	
2VR - 24/10/2025 - 31/03/2026 (159 / 365 dagen)				€ 1.485,09	
V00	Totaal - Aandelen	15.726,38 (635/10650)	Totaal	Aandeel	414,96 32,72
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		363,00	9,42	
61001	Brandblustoestellen		1.118,98	29,07	
61004	Brandmelding en branddetectie		143,10	8,53	
61007	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting		1.512,51	39,28	
61042	Onderhoud buitenschrijnwerk		130,22	7,76	
611	Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken		3.557,40	92,40	
61300	Erelonen syndici		3.890,04	101,07	
6140	Brandverzekering		4.197,10	109,01	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid		0,00	0,00	
6142	Arbeidsongevallenverzekering		134,22	3,49	
61660	Informatieverstrekking op het internet		280,09	7,27	
650	Bankkosten en kosten van schulden		294,87	7,66	
V01	Appartementen - Aandelen	28.349,88 (635/10000)	Totaal	Aandeel	1.064,85 83,45
61010	Keuring liften		532,40	14,73	
61011	Onderhoudscontract liften		2.009,76	55,59	
61013	Noodtelefoon liften		254,40	7,04	
61023	Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie		337,03	21,40	
6103	Sanitair en verwarming		2.180,42	138,46	
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		7.736,34	491,26	
61038	Meters en meteropname		173,84	4,81	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract		6.631,82	183,43	
61201	Water algemene delen		5.658,30	156,52	
61210	Elektriciteit algemene delen		1.100,13	30,48	
6122	Gas		-1.405,32	-38,87	
V20	Digitaal platform	204,00 (1/18)	Totaal	Aandeel	5,28 0,00
6160	Administratiekosten syndicus		204,00	5,28	

Eigenaar - Individueel (privatieve kosten):	309,80	EUR
		0,00
2VR -	€ 309,80	
Privatief verbruik volgens berekeningen Techem	309,80	0,00

Verrekening Opgevraagde Provisies:	-1.311,75	EUR
Provisie Maandelijkse voorschot november (2VR)	DIV 1/11/2025	-262,35
Provisie Maandelijkse voorschot december (2VR)	DIV 1/12/2025	-262,35
Provisie Maandelijkse voorschot januari (2VR)	DIV 1/01/2026	-262,35
Provisie Maandelijkse voorschot februari (2VR)	DIV 1/02/2026	-262,35
Provisie Maandelijkse voorschot maart (2VR)	DIV 1/03/2026	-262,35

Totaal eindafrekening:	483,14	EUR
Basis	€ 315,94	= € 0,00
Basis 6%	€ 824,95	= € 49,50
Basis 21%	€ 317,46	= € 66,67
Basis Vrijgesteld	€ 220,37	= € 0,00

Openstaande bedragen:	803,01	EUR
VRK - 24/10/2025 (Chavoshi Farhad -> Corremans Julieta)	24/10/2025	€ 0,00
PRO - Maandelijkse voorschot november	1/11/2025	€ 262,35
PRO - Maandelijkse voorschot december	1/12/2025	€ 262,35
PRO - Maandelijkse voorschot januari	1/01/2026	€ 262,35
RAP - Rappel - 003858 - Corremans Julieta (20/01/2026)	20/01/2026	€ 10,00
BET - Binnenkomende betaling van Corremans Julieta (220-0585406-47): 150/0004/65247	27/01/2026	€ -262,35
PRO - Maandelijkse voorschot februari	1/02/2026	€ 262,35
PRO - Eenmalig werkkapitaal cfr beslissing AV 2025	17/02/2026	€ 268,31
BET - Binnenkomende betaling van Corremans Julieta (750-6889823-71): 120/0006/75766	24/02/2026	€ -262,35
BET - Binnenkomende betaling van Corremans Julieta (750-6889823-71): 120/0006/75766	24/02/2026	€ -262,35
PRO - Maandelijkse voorschot maart	1/03/2026	€ 262,35

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 maart 2026).

Te betalen (afrekening + openstaand):	1.286,15	EUR
--	-----------------	------------

(in uw voordeel indien negatief)

Met vriendelijke groeten,

Corrie Voermans
Melior Beheer
Uw Syndicus

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Van Eycklei 10
ONR 0810.910.991

Pagina 1 / 3

Dhr. Chavoshi Farhad

Van Eycklei 10 bus 9
2018 Antwerpen

Turnhout, 22 april 2026

Betreft: Kosten van 2025/04 - 2026/03

Geachte heer Chavoshi Farhad,

Uw werkings- en reservekapitaal:	0,00	EUR
4890 Overgedragen reservekapitaal	0,00	

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Van Eycklei 10

Dit betreft een ontwerp afrekening ter voorbereiding op de komende Algemene Vergadering.

U hoeft momenteel nog niets te betalen, na de Algemene Vergadering volgt een definitieve afrekening met de benodigde betalingsgegevens.

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):				1.264,81	EUR
				116,42	
2VR - 1/04/2025 - 23/10/2025 (206 / 365 dagen)				€ 1.264,81	
V00	Totaal - Aandelen	15.726,38 (635/10650)	Totaal	Aandeel	522,72 40,99
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		363,00	12,21	
61001	Brandblustoestellen		1.118,98	37,65	
61007	Veiligheidssignalisatie/Noodverlichting		1.512,51	50,90	
611	Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken		3.557,40	119,71	
61300	Erelonen syndici		3.890,04	130,89	
6140	Brandverzekering		4.197,10	141,24	
6141	Burgerlijke aansprakelijkheid		0,00	0,00	
6142	Arbeidsongevallenverzekering		134,22	4,52	
61610	Gebruik vergaderzalen		105,00	6,26	
61660	Informatieverstrekking op het internet		280,09	9,43	
650	Bankkosten en kosten van schulden		294,72	9,91	
V01	Appartementen - Aandelen	28.349,88 (635/10000)	Totaal	Aandeel	735,37 75,43
61010	Keuring liften		532,40	19,08	
61011	Onderhoudscontract liften		2.009,76	72,03	
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		2.699,80	171,44	
61013	Noodtelefoon liften		254,40	9,12	
6103	Sanitair en verwarming		440,96	28,00	
61038	Meters en meteropname		173,84	6,23	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract		6.631,82	237,64	
61201	Water algemene delen		5.658,30	202,79	
61210	Elektriciteit algemene delen		1.100,13	39,38	
6122	Gas		-1.405,32	-50,34	
V20	Digitaal platform	204,00 (1/18)	Totaal	Aandeel	6,72 0,00
6160	Administratiekosten syndicus		204,00	6,72	

Eigenaar - Individueel (privatieve kosten): **887,06 EUR**

			0,00
2VR -			€ 887,06
Verkoopinlichtingen art. 3.94 §1		200,00	0,00
Verkoopinlichtingen art. 3.94 §2		100,00	0,00
Privatief verbruik volgens berekeningen Techem		587,06	0,00

Verrekening Opgevraagde Provisies:			-1.623,03	EUR
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/04/2025	-226,78	
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/05/2025	-226,78	
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/06/2025	-226,78	
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/07/2025	-226,78	
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/08/2025	-226,78	
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/09/2025	-226,78	
Provisie Maandelijkse voorschot oktober (2VR)	DIV	1/10/2025	-262,35	

Totaal eindafrekening:			528,84	EUR
Basis	€ 595,01	=	€ 0,00	
Basis 6%	€ 421,03	=	€ 25,26	
Basis 21%	€ 434,08	=	€ 91,16	
Basis Vrijgesteld	€ 585,33	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:			-724,70	EUR
Afrekening vorig jaar	1/04/2025	€ 291,20		
PRO - Maandelijks voorschot	1/04/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	2/04/2025		€ -226,78	
PRO - Maandelijks voorschot	1/05/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	5/05/2025		€ -226,78	
PRO - Maandelijks voorschot	1/06/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	5/06/2025		€ -226,78	
PRO - Maandelijks voorschot	1/07/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	5/07/2025		€ -226,78	
PRO - Maandelijks voorschot	1/08/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	5/08/2025		€ -226,78	
PRO - Maandelijks voorschot	1/09/2025	€ 226,78		
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	8/09/2025		€ -226,78	

PRO - Maandelijkse voorschot oktober	1/10/2025	€ 262,35	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 120/0006/35148	7/10/2025		€ -262,35
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 110/0007/60254	7/10/2025		€ -291,20
VRK - 24/10/2025 (Chavoshi Farhad -> Corremans Julieta)	24/10/2025	€ 0,00	
BET - Binnenkomende betaling van (onbekend) (320-0400400-54): INLICHTIGEN -27/10/2025 CHAVOSHI 2VR			€ -200,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 120/0006/35148	13/11/2025		€ -262,35
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 120/0006/35148	1/01/2026		€ -262,35

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 maart 2026).

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	-195,86	EUR
---	----------------	------------

Met vriendelijke groeten,

Corrie Voermans
Melior Beheer
Uw Syndicus

Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Van Eycklei 10
ONR 0810.910.991

Pagina 1 / 5

Dhr. Chavoshi Farhad

Van Eycklei 10 bus 9
2018 Antwerpen

Turnhout, 9 juni 2026

Betreft: Kosten van 2022/04 - 2024/03

Geachte heer Chavoshi Farhad,

Uw werkings- en reservekapitaal:	0,00 EUR
---	-----------------

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: Van Eycklei 10

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):				3.571,82	EUR	
				629,38		
2VR - 1/04/2022 - 31/03/2024 (731 / 731 dagen)				€ 3.571,82		
V00	Totaal - Aandelen	25.499,79 (635/10650)	Totaal	Aandeel	1.520,34	62,17
			0,00	33,03		
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		847,00	50,47		
61001	Brandblustoestellen		391,35	23,34		
61004	Brandmelding en branddetectie		2.771,15	165,22		
61300	Erelonen syndici		7.154,97	426,63		
61301	Erelonen advocaten		138,79	8,28		
61303	Erelonen deskundigen		840,95	50,14		
6140	Brandverzekering		10.561,32	629,71		
6160	Administratiekosten syndicus		1.058,00	63,00		
61610	Gebruik vergaderzalen		193,00	11,51		
61660	Informatieverstrekking op het internet		411,40	24,53		
650	Bankkosten en kosten van schulden		578,00	34,48		
75	Financiële opbrengsten		-0,08	0,00		
V01	Appartementen - Aandelen	32.306,52 (635/10000)	Totaal	Aandeel	2.051,48	567,21
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving		544,50	34,58		
61010	Keuring liften		968,00	61,47		
61011	Onderhoudscontract liften		3.714,87	235,90		
61012	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		9.246,56	587,17		
61013	Noodtelefoon liften		1.582,06	100,46		
61022	Overige onderhoud elektrische installaties		191,18	12,14		
6103	Sanitair en verwarming		526,29	33,42		
61037	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		1.491,49	94,71		
61038	Meters en meteropname		0,00	0,00		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract		11.177,19	709,77		
61201	Water algemene delen		9.611,70	610,33		
61210	Elektriciteit algemene delen		3.085,73	195,93		
6122	Gas		-9.833,05	-624,40		

Individueel (privatieve kosten):		5.416,87	EUR
		108,21	
(kost voor eigenaar)		€ 3.505,08	
Verrekening verwarming cfr. opname Techem Caloribel 2021		746,67	0,00

Verrekening verwarming cfr. opname Techem Caloribel 2022	2.143,98	0,00
Verrekening verwarming cfr. opname Techem Caloribel 2023	614,43	0,00
2VR -	€ 1.911,79	
Aflaten van water voor privatieve vervanging van thermostaatknoppen	1.911,79	108,21

Verrekening Opgevraagde Provisies:				-6.296,17	EUR
Provisie Kwartaalprovisie (2VR)	DIV	1/05/2022	-477,00		
Provisie Kwartaalprovisie (2VR)	DIV	30/08/2022	-680,35		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/10/2022	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/11/2022	-226,78		
Provisie Extra provisie aardgasfactuur (2VR)	DIV	1/12/2022	-256,47		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/12/2022	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/01/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/02/2023	-226,78		
Provisie Extra provisie (2VR)	DIV	9/02/2023	-387,56		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/03/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/04/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/05/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/06/2023	-226,78		
Provisie Extra provisie (2VR)	DIV	8/06/2023	-412,75		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/07/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/08/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/09/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/10/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/11/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/12/2023	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/01/2024	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/02/2024	-226,78		
Provisie Maandelijks voorschot (2VR)	DIV	1/03/2024	-226,78		

Totaal eindafrekening:				2.692,52	EUR
Basis	0%	€ 404,31	=	€ 0,00	
Basis	6%	€ 4.451,41	=	€ 267,08	
Basis	12%	€ 2,35	=	€ 0,28	
Basis	21%	€ 2.239,21	=	€ 470,23	
Basis	Vrijgesteld	€ 1.153,82	=	€ 0,00	

Openstaande bedragen:		70,00	EUR
	1/04/2022	€ 4.147,47	

BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2000/84930	13/04/2022	€ -477,00
PRO - Kwartaalprovisie	1/05/2022	€ 477,00
PRO - Kwartaalprovisie	30/08/2022	€ 680,35
RAP - Rappel - 000220 - Chavoshi Farhad (30/08/2022)	30/08/2022	€ 10,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2000/84930	2/09/2022	€ -680,35
PRO - Maandelijks voorschot	1/10/2022	€ 226,78
RAP - Rappel - 000220 - Chavoshi Farhad (4/10/2022)	4/10/2022	€ 30,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	9/10/2022	€ -226,78
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	31/10/2022	€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/11/2022	€ 226,78
RAP - Rappel - 000220 - Chavoshi Farhad (10/11/2022)	10/11/2022	€ 30,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	28/11/2022	€ -10,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	28/11/2022	€ -30,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	28/11/2022	€ -30,00
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	28/11/2022	€ -156,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/12/2022	€ 226,78
PRO - Extra provisie aardgasfactuur	1/12/2022	€ 256,47
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/4034/07741	27/12/2022	€ -256,47
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	27/12/2022	€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/01/2023	€ 226,78
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	30/01/2023	€ -226,78
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	30/01/2023	€ -3.920,69
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	30/01/2023	€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/02/2023	€ 226,78
PRO - Extra provisie	9/02/2023	€ 387,56
PRO - Maandelijks voorschot	1/03/2023	€ 226,78
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/4043/42981	12/03/2023	€ -387,56
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	12/03/2023	€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/04/2023	€ 226,78
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	3/04/2023	€ -226,78

PRO - Maandelijks voorschot	1/05/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	7/05/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/06/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	6/06/2023		€ -226,78
PRO - Extra provisie	8/06/2023	€ 412,75	
PRO - Maandelijks voorschot	1/07/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/4051/56468	3/07/2023		€ -412,75
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	7/07/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/08/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	1/08/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/09/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	5/09/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/10/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	2/10/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/11/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	1/11/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/12/2023	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	7/12/2023		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/01/2024	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	2/01/2024		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/02/2024	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	1/02/2024		€ -226,78
PRO - Maandelijks voorschot	1/03/2024	€ 226,78	
BET - Binnenkomende betaling van Chavoshi Farhad (735-0417388-82): 000/2002/18003	4/03/2024		€ -226,78

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 maart 2024).

Te betalen (afrekening + openstaand):
(in uw voordeel indien negatief)

2.762,52 EUR

Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 26 september 2024 over te schrijven op rekeningnummer BE73 7370 5090 7360 van Van Eycklei 10, met als mededeling 000/1005/61314.

Indien u een betaling heeft uitgevoerd na deze datum kan u altijd uw saldo raadplegen tot op datum van vandaag op www.dobby.be/Dobby-app via uw persoonlijke login.

Met vriendelijke groeten,

Dorien Wagemans
Melior Beheer
Uw Syndicus

Betalingsgegevens

vervaldatum 26/09/2024

Bedrag:	2.762,52 EUR
Rekening:	IBAN: BE73 7370 5090 7360 - BIC: KREDBEBB Van Eycklei 10, Van Eycklei 10, 2018 Antwerpen
Mededeling:	+++000/1005/61314+++

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Van Eycklei 10, 2018 Antwerpen

certificaatnummer: 20221120-0002728632-GD-1

Daken



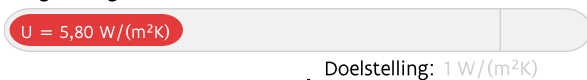
Muren



Vensters (beglazing en profiel)



Beglazing



Deuren, poorten en panelen



Vloeren



Verwarming

✓ Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting

✗ Halogeenlampen



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: 20-11-2022

Handtekening:

Patrick Luc Cornelis

EP19733

Dit certificaat is geldig tot en met 20 november 2032.

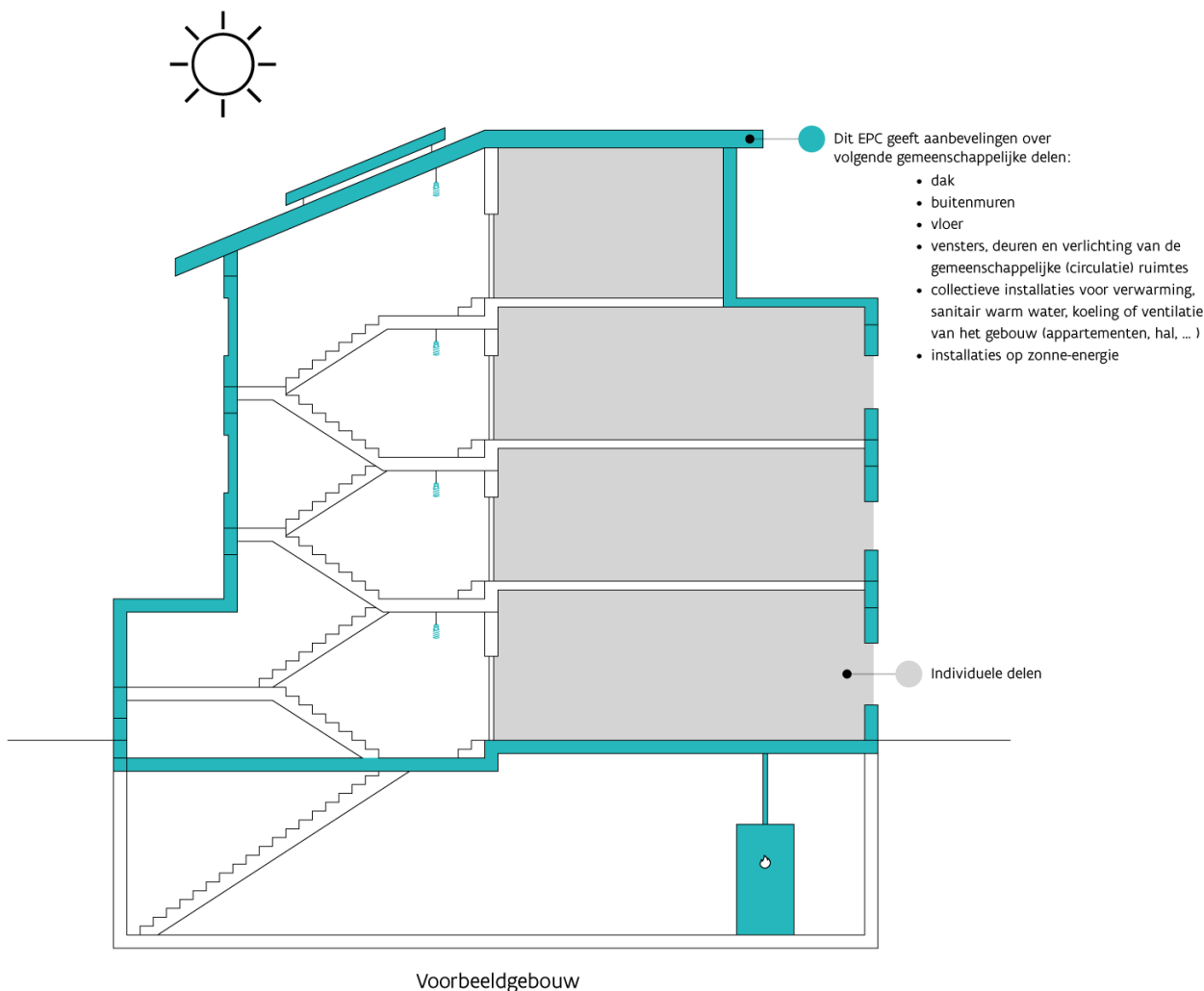
Wat bevat dit EPC?

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/m²).

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 ★
	Plat dak 253 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Vensters 3,3 m ² 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.	
	Dakvensters en koepels 3,4 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen	
	Muur 914 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 256 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Deuren en poorten 6,1 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	

	Verlichting De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met halogeenlampen. Deze verlichting is niet energiezuinig.	Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.	

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



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 niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



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



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

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.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

Patrick Luc Cornelis
2222 Itegem
EP19733

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op 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	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

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). 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, binnenaferwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 18.

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.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16499952 / 16500856
Datum plaatsbezoek	18/11/2022
Referentiejaar bouw	1960
Beschermd volume (m ³)	5.230
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder hoort niet bij beschermd volume
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	2,48

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

253 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). 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/(m²K) 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 ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdikte	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• Platte daken	-	253	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Tussenvloeren	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

3,3 m² 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.

Dakvensters en koepels

3,4 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen



Deuren en poorten

6,1 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief 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 drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) 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/(m²K). 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 drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

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 ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• Glas in voordeuren	N	verticaal	3,3	-	enkel glas	-	hout	5,08
Alle privatieve ramen	N	verticaal	67	-		-	-	-
Deur naar binnenkoer	N	verticaal	2,9	-		-	-	-
In achtergevel								
Alle privatieve ramen	Z	verticaal	111	-		-	-	-
In linkergevel								
Alle privatieve ramen	O	verticaal	31	-		-	-	-
In rechtergevel								
Alle privatieve ramen	W	verticaal	35	-		-	-	-
In plat dak								
• Lichtstraten	-	horizontaal	3,4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

hout Houten profiel

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 ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
• Voordeuren	N	6,1	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64

Legende deur/paneeltypen

b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypen

hout

Houten profiel

Muren



Muur

914 m² 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/(m²K). 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. Soleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) 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 ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevel aan buiten	N	210	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel aan binnenkoer rechts	N	2,8	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevel	Z	181	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechter gevel aan buiten	W	258	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linker gevel aan buiten	O	261	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	N	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
Tussenmuren	Z	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Rechter gevel aan AVR	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Tussenmuren	W	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linker gevel aan AVR	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

256 m² 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/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ 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 vloeren) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) 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 ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloeren inhammen achteraan en VG	7,8	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer op kelder	248	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1			
	✓			
Omschrijving	atag condensatieketel			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
	✓	✓		
Type opwekker	collectief	collectief		
Energiedrager	gas	gas		
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	condenserende ketel		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	-	-		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	15	15		
Rendement	-	-		
Referentiejaar fabricage	2020	2020		
Labels	CE	CE		
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee			-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling			

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met halogeenlampen. 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	
	⊗	
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	Halogeenlampen	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen 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.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water	afwezig
---	---------

Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie	geen of onvolledig
------------------------	--------------------

Koeling

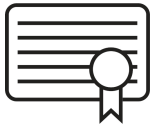


Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	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.

✓	Er zijn geen geldige bewijsstukken
	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuil-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, ...