

Onze Ref.: RODE5/2026/03988

Datum: 26/08/2026

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Diksmuide

Rodekruislaan 5-6 Blok II

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): A11

Betreft: RODE5 - verkoop De Bel Hilde - uw ref.: uw mail 18.08.2026

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **18/08/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen alsook het email adres van de koper!

Deel 1: inlichtingen in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel (art. 3.94, § 1 B.W.)

- Het bedrag van het reservekapitaal: 112,73 euro per kwartaal
- Het bedrag van de provisie: 789,08 euro per kwartaal
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: n.v.t.
- Het aandeel in het reservefonds:
- In te houden: **Gelieve 763,27 € in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE41 0017 9613 0610**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: 0 € . Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

Gelieve bij ondertekening van de authentieke akte erop toe te willen zien dat de door overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht worden afgehouden (art. 3.94, §1 B.W.).

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 26/08/2026 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

Deel 2: inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsoverdracht van een kavel (art. 3.94, §2 B.W.)

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 26/08/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 26/08/2026 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 26/08/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 26/08/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deel 3: Bodemdecreet (art. 6. Decreet bodemsanering en bodembescherming) en post interventie dossier (PID)

- Vestiging van of uitvoering van activiteit die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken: /
- Aanwezigheid stookolietank >20000 liter: [...NVT.....] / bodemonderzoek: [.....] **verwarming is gemeenschappelijk**
- Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 waarvoor het opstellen van een PID verplicht is, is het PID beschikbaar op kantoor.

Deel 4: inlichtingen aan de syndicus in uitvoering van art. 3.94 B.W.

Overeenkomstig de hieronder vermelde paragrafen van art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u mij vriendelijk de volgende inlichtingen te willen verstrekken:

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 3.94§, 1° tem 4° vermelde schulden draagt;
 - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen
 - De datum van verlijden van de akte
 - Eventueel andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld
- De identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
- Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding. Dit wordt de verkoper aangerekend onder de rubriek "private kosten", en dit voor een bedrag van €433,27
- **Gelieve tenslotte de verkoper in te lichten dat er bij de definitieve afrekening nog kosten kunnen volgen die hem ten laste kunnen vallen, zoals vb. n.a.v. de afrekening van de verwarming. De definitieve verrekening van de kosten tussen de koper en verkoper gebeurt volgens het principe 'pro rata temporis'.**

In de hoop u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik inmiddels met de meeste hoogachting,

Ryckaert Mariska
Parte Antwerpen

Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide, Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 02/06/2026 om 18:30 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd met stembrief en handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.207,00/9.980,00 - 52,17 %

Eigenaars: 67/137 - 48,91 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar **dhr. Talon**. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

- ORA Liffen: elektronische besturing, GSM module, bekleding glij schoenen: € 3.279,47
- AC - Electro: elektriciteitswerken na keuring : € 6.729,94
- Van den Broeck Technics: herstellen waterleiding schacht: € 2.288,96
- Diverse ontstoppen, lek schacht: € 1.940,00
- Edifix Construct: werken trapleuning: € 975,30
- Diverse werken: € 2.849,89
- Bobrik: 2 asbestsaneerders in regie: € 682,44
- Studiebureau Kennis + Lumo: ereloon deskundigen: € 24.242,35
- Van den Broeck Services: diverse werken stookinstallatie: € 3.506,71
- Van den Broeck Services: herstellen en vervangen mengkraan, ketelblok: € 20.877,76

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

Opmerking:

De positie van rekencommissaris staat vacant sinds het overlijden van dhr. Delie. De syndicus licht dit toe en verwijst naar punt 05.02 voor de aanstelling van een nieuwe rekencommissaris. De afrekening werd aan alle mede-eigenaars overgemaakt voor de algemene vergadering.

Bijzondere opmerkingen:

- Er wordt gevraagd of het nazicht van de rookmelders nog wordt gedaan door de firma Edifix. Dit kan gerust door de conciërge gebeuren. Dit moet nagekeken worden.
- Er is een abonnement bij Proximus voor de camerabewaking van het gebouw. Deze camerabewaking is uitvoerig besproken tijdens vorige algemene vergadering. De toenmalige camerabewaking was niet meer up to date en kon niet meer van buitenaf nagekeken worden. Hiervoor was er dus een internetverbinding nodig. Dit is niet gestemd geweest tijdens de vorige algemene vergadering, maar staat momenteel op de agenda om te stemmen.
- Er zijn nu maandelijkse kosten voor een conciërge, waarvoor eigenlijk niet gestemd geweest is een algemene vergadering. Dit werd wel uitvoerig besproken tijdens de vorige algemene vergadering, op vraag van de eigenaars. Alsook werd dit verder afgestemd met de RVME.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 4.622,00/4.697,00 aandelen - 98,40 %

Tegen: 75,00/4.697,00 aandelen - 1,60 %

Namen tegen: Voortmans Ivan

Onthouding: 420,00/5.207,00 aandelen - 8,07 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Deheegher Pauline, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Duchatelet Junah

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe.

Kosten afgelopen boekjaar: € 359.715,08

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: € 67.372,82

Dus recurrenente kosten waren: € 292.342,26

Huidige provisie ter beschikking: € 87.500 per kwartaal, zijnde € 350.000 per jaar

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord om de provisies te behouden

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet. Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het voorgestelde bedrag is: € 50.000.

Op de AV van 23/04/2025 werd een voorstel van € 50.000 verworpen. Op de hernieuwde AV van 30/01/2025 werd een voorstel van € 30.000 eveneens verworpen. De syndicus legt het voorstel opnieuw voor, gezien het belang van een werkkapitaalbuffer voor de financiële stabiliteit van de VME.

Resultaat stemming punt 03.05: Tegen

Voor: 966,00/4.957,00 aandelen - 19,49 %

Tegen: 3.991,00/4.957,00 aandelen - 80,51 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Peeters Linda, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Torfs Wim, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Smidts Henri - Weyn Anny , Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Verhulst Stefan , Gerrits Ingrid , Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Time Management Company , Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 160,00/5.207,00 aandelen - 3,07 %

Namen onthouding: Notteboom Senne, Maes - de Hasque

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 261.448,12.

Afgelopen boekjaar werd er beslist om € 50.000 per jaar toe te voegen aan het reservefonds volgens 9980 aandelen en

dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van € 12.500 per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 9980 (verdeelsleutel 1.0).

Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Voor: 3.341,00/4.302,00 aandelen - 77,66 %

Tegen: 961,00/4.302,00 aandelen - 22,34 %

Namen tegen: Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, De Kimpe Paula, Duchatelet Junah

Onthouding: 465,00/5.207,00 aandelen - 8,93 %

Namen onthouding: Verdonck-Plasmans, Grossard - Van cleemput, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vervloet Mich, Harzé Dirk

Blanco: 440,00/5.207,00 aandelen - 8,45 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Strobbe Annelinde, Makine Aykut, Liefoghe Katrijn, Georgoulas Apostolos

De VME vraagt om tijdens de BAV het agendapunt terug te plaatsen op de agenda om het reservefonds te verhogen, met zicht op de aankomende werken.

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn WEL procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

- Appartement A04: huidige achterstal € 1.178,47

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 4.345,00/4.671,00 aandelen - 93,02 %

Tegen: 326,00/4.671,00 aandelen - 6,98 %

Namen tegen: Corinaly, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Jurado - Bentuzal, Voortmans Ivan

Onthouding: 536,00/5.207,00 aandelen - 10,29 %

Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vervloet Mich

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (9.980,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2026 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Als syndicus wordt, overeenkomstig de modaliteiten zoals opgenomen in de syndicusovereenkomst met de VME, Parte Expert aangesteld met KBO BE0763.362.284 (de BIV-erkende vennootschap van Parte Group BV), voor een termijn van 1 jaar.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 3.784,00/4.525,00 aandelen - 83,62 %

Tegen: 741,00/4.525,00 aandelen - 16,38 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Sudakov Ivan, Yilmaz Beyza, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Voortmans Ivan, Vervloet Mich, Duchatelet Junah

Onthouding: 542,00/5.207,00 aandelen - 10,41 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Torfs Wim, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Notteboom Senne, Maes - de Hasque

Blanco: 140,00/5.207,00 aandelen - 2,69 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dewit Philippe

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet-mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De positie van rekencommissaris staat vacant sinds het overlijden van dhr. Delie. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de invulling van deze positie. Twee pistes worden voorgelegd:

- **Optie 1:** Aanstelling van een interne kandidaat uit de mede-eigenaars
- **Optie 2:** Aanstelling van een externe partij, geraamde kostprijs € 700 à € 1.000 per jaar

Tijdens de algemene vergadering wordt dit agendapunt uitvoerig besproken en wordt er als volgt gestemd:

VOOR = Tegen 30.06 worden er kandidaten aangesproken die eventueel RC willen zijn, alsook wordt er een mededeling uitgestuurd met deze vraag

Wanneer er na 30.06 geen kandidaten zijn voor de functie van RC wordt er een externe partij aangesteld

TEGEN = mandaat aan de syndicus om een externe partij aan te stellen

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 3.873,00/4.173,00 aandelen - 92,81 %

Tegen: 300,00/4.173,00 aandelen - 7,19 %

Namen tegen: De Bel Hilde, Yilmaz Beyza, Verhulst Stefan , De Graeve Ingrid

Onthouding: 944,00/5.207,00 aandelen - 18,13 %

Namen onthouding: Strobbe Annelinde, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone , Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Smeets Astrid, Gerits Ingrid , Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Liefooghe Katrlijn, Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)

Kandidaten eigenaars: dhr. Talon, dhr. Van Rossum, dhr. Van Keirsbilck, dhr. Cools.

Stemming: unaniem akkoord

Er dient op de BAV gestemd te worden voor de oprichting van werkgroepen per aanbesteding. Dit dient dus als agendapunt op de BAV opgenomen te worden.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Mazout: Proxifuel
- Elektriciteit: Elindus
- Water: Water-LinkMakelaar: Solvio Verzekeringen
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Liffonderhoud: Ora Liffen
- Liftcontrole: ATK
- Schoonmaak: Omniservice
- Tuinonderhoud: Opti-Tuin
- Toegangscontrole: Failsafe
- Garagepoort: Kips

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bijvoorbeeld over — indien van toepassing — liftcontracten of calorimetercontracten.

06.01. Schoonmaak gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Op vraag van een eigenaar werd een offerte ontvangen van een alternatieve schoonmaakfirma, Aldea Cleaning. Op vrijdag 24/04/2026 vond een rondgang plaats samen met de conciërge ter voorbereiding van de offertevergelijking. De offerte van Aldea Cleaning wordt ter vergadering voorgelegd en vergeleken met het huidige contract van Omniservice.

Vergelijking:

Element	Omniservice	Aldea Cleaning
Frequentie	3 beurten/week (waarvan 1 volledig)	2 beurten/week (telkens volledig)
Werkdagen	Maandag, woensdag, vrijdag	In overleg vast te leggen, bij voorkeur aansluitend op afvalophaling
Werkomvang	Inkomhal 3x/week + trapzaal en overlopen 1x/week	Stoep, voordeur (binnen/buiten), brievenbussen en bellenbord, tussendeur (binnen/buiten), lift, trappenhal, spinnenwebben, gelijkvloers t.e.m. hoogste verdieping
Prijs excl. btw	€ 1.734,64/maand (basistarief 2021, sindsdien geïndexeerd)	€ 216,00/beurt — ca. € 1.728,00 tot € 1.872,00/maand
Indexatie	Consumptieprijsindex	Gezondheidsindex
Looptijd	Tijdelijk (oorspronkelijk "tot vinden conciërge")	Onbepaalde duur, opzegtermijn 6 maanden
Feestdagen	Vervalt naar volgende afspraak	Wordt verplaatst (geen verlies van beurten)
Personeel	Mobiele werkploegen	Vaste poetsdames
Producten en materiaal	Niet expliciet	Eigen professionele producten en toestellen — VME voorziet enkel water en elektriciteit

Bespreking:

Op maandbasis liggen beide offertes dicht bij elkaar (rond € 2.100 incl. btw, afhankelijk van het aantal beurten per maand). Het belangrijkste inhoudelijk verschil ligt niet in de prijs maar in de werkmethode: Omniservice komt vaker langs maar voert slechts één keer per week een volledige beurt uit, terwijl Aldea twee keer per week een volledige beurt uitvoert inclusief stoep, brievenbussen en bellenbord.

De vergadering spreekt zich uit over het al dan niet beëindigen van het huidige contract met Omniservice en de overstap naar Aldea Cleaning.

Stemming:

De eigenaars/ bewoners vragen om in de winter 1 keer extra per week de inkomhal te poetsen. Dit kan eventueel ook opgenomen worden met de conciërge.

VOOR = overstappen naar andere poetsfirma + mandaat aan RVME om uitgebreidere offerte te ontvangen voor dezelfde prijs

TEGEN = bij omniservice blijven

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 4.468,00/4.578,00 aandelen - 97,60 %

Tegen: 110,00/4.578,00 aandelen - 2,40 %

Namen tegen: Boogers Björk , Vanderheyden-Jacobs

Onthouding: 294,00/5.207,00 aandelen - 5,65 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan , Hassan - Shehata

Ongeldig: 60,00/5.207,00 aandelen - 1,15 %

Namen ongeldig: Geysen Thalia

Blanco: 275,00/5.207,00 aandelen - 5,28 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, De Kimpe Paula

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Toelichting conciërge

De syndicus geeft toelichting bij de recente aanstelling van een conciërge in het gebouw en de invulling van dit mandaat. In het kader van de aanwerving werd eerder door de AV van 23/04/2025 besproken dat de renovatie van de conciërgewoning een voorwaarde is om geschikte kandidaten aan te trekken. De renovatie van de conciërgewoning werd op die vergadering verworpen. De syndicus licht de huidige stand van zaken toe.

De nieuwe conciërge, dhr. Christophe Van Pelt, is inmiddels in functie. De raad van mede-eigendom heeft op de raadsvergadering van 8 april 2026 vastgesteld dat zijn aanwezigheid reeds positief wordt ervaren door de bewoners.

Takenpakket

Het takenpakket van de conciërge is bewust ondersteunend van aard en omvat geen schoonmaak. De conciërge staat onder meer in voor:

- Het ordelijk houden van de omgeving van het gebouw
- Eerste aanspreekpunt voor eigenaars en bewoners bij problemen, vragen en klusjes in en rond het gebouw
- Opvolging van werken en leveranciers
- Aanmaak van badges en aanpassing van namen op de bellijsten
- Toezicht op de naleving van het reglement van interne orde
- Alle overige taken van ondersteunende of organisatorische aard die redelijkerwijs binnen de invulling van de functie vallen

Bovenstaande opsomming is niet-limitatief. Het aantal werkuren per week is beperkt gehouden, in lijn met de ondersteunende invulling van de functie.

Bereikbaarheid en contactmomenten

- Maandag en vrijdag: de hele dag aanwezig in het gebouw en steeds bereikbaar
- Overige weekdays: bereikbaar tot 20.00 uur. Bij gemiste oproepen wordt zo snel mogelijk teruggebeld
- Contact na 20.00 uur en op zondag: uitsluitend voor dringende noodgevallen

Conciërgewoning

De renovatie van de conciërgewoning werd op de AV van 23/04/2025 verworpen. Niettegenstaande deze beslissing is de aanstelling van een geschikte conciërge gerealiseerd. De huidige staat van de conciërgewoning wordt door de syndicus toegelicht ter vergadering.

07.02. Gerealiseerde werken boekjaar 2025

De Syndicus refereert naar de slides van de powerpoint.„

07.03. Voorstellen werken conciërge (1/2 + 1) (9.980,00)

07.03.01. Verlichting garage en kelder - overstap naar LED (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel vervanging van alle garageverlichting door LED-armaturen: 12 lampen à € 44,99, totaal € 539,88 materiaal, te vermeerderen met 1 dagprestatie van de conciërge. Eén lamp werd reeds vervangen met merkbaar verschil in lichtsterkte en energieverbruik. De verlichting van de kelder is reeds in orde.

Stemming:

Licht van de kelder blijft steeds branden, dit wordt bekeken met de conciërge en de RVME.
Zij krijgen het mandaat om dit te bespreken met de syndicus voor een eventuele aanpassing.

Resultaat stemming punt 07.03.01: Voor

Voor: 4.027,00/4.510,00 aandelen - 89,29 %

Tegen: 483,00/4.510,00 aandelen - 10,71 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Smeets Astrid, Vanderheyden-Jacobs, Time Management Company , Hassan - Shehata

Onthouding: 607,00/5.207,00 aandelen - 11,66 %

Namen onthouding: Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone , Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Mermans Sarah, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

07.03.02. Herschilderen parkeerlijnen garage (1/2 + 1) (9.980,00)

Na voorlegging op de algemene vergadering worden de parkeerlijnen in de garage herschilderd door de conciërge. Geraamde materiaalkost: € 108 (wegenvurf), te vermeerderen met 1 dagprestatie van de conciërge.

Resultaat stemming punt 07.03.02: Voor

Voor: 2.391,00/4.280,00 aandelen - 55,86 %

Tegen: 1.889,00/4.280,00 aandelen - 44,14 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, Oosting Nick, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 837,00/5.207,00 aandelen - 16,07 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Peeters Linda, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Yilmaz Beyza, Jurado - Bentuzal, Slegers Elza, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Talon Alain , Gerrits Ingrid , Time Management Company , Mermans Sarah

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

07.03.03. Afbraak wand in garage voor aanleg fietsenstalling (1/2 + 1) (9.980,00)

Het oorspronkelijke voorstel om een fietsenstalling in te richten in de ondergrondse garage door afbraak van de aangrenzende Ytong-wand werd herzien. Na een plaatsbezoek samen met de conciërge bleek dat een veilige en haalbare inrichting van een fietsenstalling in de gemene delen van de ondergrondse garage in de huidige configuratie

niet haalbaar is.

De vergadering wordt verzocht een mandaat te verlenen aan de syndicus en de architect (LUMO Architecten bv) om de mogelijkheden voor een veilige fietsenstalling verder te onderzoeken, met aandacht voor zowel klassieke als elektrische fietsen. De voorstellen worden vervolgens, indien relevant, mee voorgelegd op de buitengewone algemene vergadering die volgt na de aanbestedingsfase van de renovatiewerken (zie vanaf punt 08).

Resultaat stemming punt 07.03.03: Voor

Voor: 2.647,00/4.041,00 aandelen - 65,50 %

Tegen: 1.394,00/4.041,00 aandelen - 34,50 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Janssen - Dillen M, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Smeets Astrid, Janssens Roger, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Hassan - Shehata, Tulfer Birgit

Onthouding: 806,00/5.207,00 aandelen - 15,48 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Peeters Linda, Grossard - Van cleemput, Makine Aykut, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid, Voortmans Ivan, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

Blanco: 360,00/5.207,00 aandelen - 6,91 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.03.04. Vervanging boordstenen inrit garage (1/2 + 1) (9.980,00)

De boordstenen van de inrit vallen letterlijk uit elkaar. Vervanging is noodzakelijk en wordt uitgevoerd door de conciërge. Geraamde kost: circa € 600 (stenen en materiaal).

Resultaat stemming punt 07.03.04: Voor

Voor: 2.491,00/3.640,00 aandelen - 68,43 %

Tegen: 1.149,00/3.640,00 aandelen - 31,57 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Tulfer Birgit, Duchatelet Junah

Onthouding: 1.051,00/5.207,00 aandelen - 20,18 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Peeters Linda, Corinaly, Yilmaz Beyza, Torfs Wim, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Gerrits Ingrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Harzé Dirk

Blanco: 516,00/5.207,00 aandelen - 9,91 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Poestovit Sergej & Elena, Sudakov Ivan, Geysen Thalia, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.04. Planten bakken voor het gebouw

De plantenbakken bij de ingang werden verwijderd omdat de planten dood waren en de bakken regelmatig als asbak werden gebruikt. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over het al dan niet terugplaatsen van plantenbakken, met keuze tussen drie opties.

07.04.01. Optie 1 - Geen plantenbakken (1/2 + 1) (9.980,00)

Er worden geen plantenbakken teruggeplaatst.

Resultaat stemming punt 07.04.01: Voor

Voor: 3.312,00/4.297,00 aandelen - 77,08 %

Tegen: 985,00/4.297,00 aandelen - 22,92 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Yilmaz Beyza, Makine Aykut, Geysen Thalia, Dewit Philippe, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Liefoghe Katrijn

Onthouding: 379,00/5.207,00 aandelen - 7,28 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Deheegher Pauline, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Ongeldig: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen ongeldig: Georgoulas Apostolos

Blanco: 441,00/5.207,00 aandelen - 8,47 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, De Maeyer Paul, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain

07.04.02. Optie 2 - Bestaande plantenbakken met nieuwe planten (1/2 + 1) (9.980,00)

De bestaande plantenbakken worden behouden en hergebruikt. De conciërge reinigt de bakken en behandelt ze met steenverf. Opti-Tuin (Sprengers G.C.V., offerte van 28/04/2026) staat in voor het leegmaken van de bakken, het aanbrengen van nieuwe potgrond en het leveren en plaatsen van nieuwe beplanting (Taxus baccata, kluit 60/80).

Prijs (exclusief btw):

- Leegmaken van de 17 bestaande bloembakken en afvoeren van de bestaande beplanting en grond: € 425,00 (21% btw)
- Potgrond en nieuwe taxus: € 30,00 per stuk (6% btw)
- Werkuren plaatsing: € 24,00 per stuk (21% btw)

Het aantal te plaatsen nieuwe planten wordt ter vergadering bepaald, met een richtbereik van 8 tot 15 stuks. Bij goedkeuring wordt aan de syndicus mandaat verleend om de bestelling te plaatsen op basis van het door de vergadering gekozen aantal.

Indicatieve totaalcost (excl. btw, gemengd btw-tarief):

- 8 planten: € 425 + € 240 + € 192 = € 857,00
- 12 planten: € 425 + € 360 + € 288 = € 1.073,00
- 15 planten: € 425 + € 450 + € 360 = € 1.235,00

De kost voor de behandeling van de bakken door de conciërge (steenverf en arbeidsuren) wordt afzonderlijk gedragen en valt onder de gewone werking.

Resultaat stemming punt 07.04.02: Tegen

Voor: 1.607,00/4.672,00 aandelen - 34,40 %

Tegen: 3.065,00/4.672,00 aandelen - 65,60 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Smidts Henri - Weyn Anny, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Onthouding: 319,00/5.207,00 aandelen - 6,13 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 216,00/5.207,00 aandelen - 4,15 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain

07.04.03. Optie 3 - Nieuwe plantenbakken en nieuwe planten (1/2 + 1) (9.980,00)

Volledig nieuwe plantenbakken met nieuwe beplanting. Bij goedkeuring wordt aan de syndicus mandaat verleend om concrete offertes op te vragen voor de levering van nieuwe bakken, met inbegrip van keuze van model en materiaal. De definitieve uitvoering en kostprijs worden in dat geval voorgelegd aan de raad van mede-eigendom.

Resultaat stemming punt 07.04.03: Tegen

Voor: 761,00/4.323,00 aandelen - 17,60 %

Tegen: 3.562,00/4.323,00 aandelen - 82,40 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Corinaly, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Smidts Henri - Weyn Anny,

Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 569,00/5.207,00 aandelen - 10,93 %

Namen onthouding: Strobbe Annelinde, Torfs Wim, Geysen Thalia, Van Denhoeck Marjan, Van der Linden - Zandersone, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn

Blanco: 315,00/5.207,00 aandelen - 6,05 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, De Maeyer Paul, Slegers Elza

07.05. Aparte elektriciteitsmeters voor staanplaatsen/garageboxen (1/2 + 1) (9.980,00)

Het elektriciteitsverbruik van de garages (o.a. elektrische poorten en stopcontacten bij te koop gestelde garages) wordt thans gedragen door de VME. Bespreking van de haalbaarheid en kostprijs van afzonderlijke meterplaatsing.

Voorstel tot het laten plaatsen van tussenmeters bij de garageboxen die elektriciteit verbruiken, dan wel afsluiting van de aansluiting in afwachting daarvan. Op die manier wordt het privaat verbruik correct verrekend aan de betrokken eigenaars en niet langer gedragen door de gemeenschap. Het laden van elektrische voertuigen via gemeenschappelijke stopcontacten blijft niet toegestaan.

Aangezien er nog geen offertes of voorafgaand technisch onderzoek beschikbaar zijn, wordt aan de syndicus mandaat verleend om de mogelijkheden en kostprijs te onderzoeken, offertes op te vragen en de bevindingen vervolgens voor te leggen aan de raad van mede-eigendom voor verdere beslissing.

Voor de langere termijn werden binnen de raad ook collectieve laadoplossingen besproken (samenwerking met firma Ensis of aanleg van een vlakkabel). Deze pistes worden, indien gewenst, in een latere fase verder uitgewerkt.

Resultaat stemming punt 07.05: Voor

Voor: 2.606,00/3.951,00 aandelen - 65,96 %

Tegen: 1.345,00/3.951,00 aandelen - 34,04 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Raus Rosalia, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Vanderheyden-Jacobs, Hassan - Shehata, De Kimpe Paula, Duchatelet Junah

Onthouding: 1.031,00/5.207,00 aandelen - 19,80 %

Namen onthouding: Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Peeters Linda, Strobbe Annelinde, Van Hoof - Ndone, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit

Blanco: 225,00/5.207,00 aandelen - 4,32 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dewit Philippe, Wuyts- Vandenbroeke

07.06. Proximus abonnement voor internet camera's (1/2 + 1) (9.980,00)

Voor het op afstand kunnen raadplegen van de bewakingscamera's in het gebouw werd in de loop van het afgelopen boekjaar een internetabonnement bij Proximus afgesloten, aan een maandelijkse kostprijs van € 54,80. De beslissing werd destijds genomen in het kader van het normaal beheer en de continuïteit van de beveiliging van het gebouw, in afwachting van bekrachtiging door de algemene vergadering. De syndicus legt deze beslissing thans alsnog ter bekrachtiging voor aan de vergadering, en vraagt eveneens goedkeuring voor de verdere bestendiging van het abonnement.

Resultaat stemming punt 07.06: Voor

Voor: 2.976,00/3.991,00 aandelen - 74,57 %

Tegen: 1.015,00/3.991,00 aandelen - 25,43 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Keban Sevim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Makine Aykut, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Onthouding: 766,00/5.207,00 aandelen - 14,71 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone, Torfs Wim, Piessens Marie, Geysen Thalia

, Van Denhoeck Marjan , Dymnych Lyudmyla, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Blanco: 450,00/5.207,00 aandelen - 8,64 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Schoumacker Genevieve, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.07. Financiering met reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

De goedgekeurde werken onder punt 07.03 (LED-verlichting, herschilderen parkeerlijnen, vervanging boordstenen inrit garage) alsook de eventuele werken onder punt 07.04 (plantenbakken) worden voorgesteld te financieren via het reservefonds, gezien hun karakter van uitzonderlijke uitgave en het beschikbare saldo.

Resultaat stemming punt 07.07: Voor

Voor: 4.050,00/4.376,00 aandelen - 92,55 %

Tegen: 326,00/4.376,00 aandelen - 7,45 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Boogers Björk , Smidts Henri - Weyn Anny , Dirven Theodora

Onthouding: 411,00/5.207,00 aandelen - 7,89 %

Namen onthouding: Van Hoof - Ndone , Piessens Marie, Gerrits Ingrid , Hassan - Shehata, Tulfer Birgit

Blanco: 420,00/5.207,00 aandelen - 8,07 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Deheegher Pauline, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.08. Gezamenlijke aanvraag digitale elektriciteitsmeters

Op vraag van een eigenaar wordt dit punt onder de aandacht gebracht. De syndicus roept de eigenaars op om individueel een digitale elektriciteitsmeter aan te vragen bij Fluvius. Naarmate meer eigenaars binnen een korte tijdspanne een aanvraag indienen, kan het proces voor het volledige gebouw bespoedigd worden. De syndicus zelf treedt hierin niet op als tussenpersoon — de aanvraag verloopt rechtstreeks tussen de eigenaar en Fluvius — maar geeft de informatie door en moedigt de eigenaars aan om hier werk van te maken.

07.09. Subsidies asbestverwijdering Stad Antwerpen

Een eigenaar bracht een subsidiemogelijkheid van Stad Antwerpen onder de aandacht voor de verwijdering van asbestisolatie, mogelijk gekoppeld aan de geplande leidingvervanging.

07.10. Stand van zaken kabelgoten Proximus

Op de hernieuwde AV van 30/01/2025 werd beslist dat Proximus verdere werken mag uitvoeren, maar enkel als deze op een degelijke manier worden uitgevoerd. De kabelgoten in de gemeenschappelijke gangen zijn nog steeds onafgewerkt. Bespreking van verdere stappen richting Proximus.

07.11. Juridische procedure tegen bewoner appartement G3: niet-naleving huisreglement (1/2 + 1) (9.980,00)

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt dit punt geagendeerd. De eigenaar wijst op aanhoudende vermeende inbreuken op het reglement van interne orde door de bewoner van appartement G3, onder meer met betrekking tot geluidshinder, gebruik van de gemene delen en hinder door rookgedrag. De eigenaar heeft de syndicus tevens een schriftelijke toelichting bezorgd met een voorgesteld stappenplan, waarvan de hoofdlijnen ter informatie van de vergadering zijn:

- Aangetekende ingebrekestelling vanwege de syndicus
- Korte proefperiode ter beoordeling van het gedrag
- Bij blijvende vaststellingen: verzoek tot minnelijke schikking bij de vrederechter
- In laatste instantie: dagvaarding via een advocaat

Conform de wet op de mede-eigendom kan de algemene vergadering, indien zij dit wenselijk acht en mits de wettelijk vereiste meerderheid, beslissen om verdere juridische stappen op te starten en de syndicus daartoe mandateren. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over het al dan niet verlenen van een mandaat aan de syndicus.

Bij goedkeuring zullen de eraan verbonden kosten conform het reglement van interne orde verhaald worden op de in gebreke blijvende partij, voor zover dit door een rechter wordt toegekend.

Resultaat stemming punt 07.11: Voor

Voor: 2.171,00/3.267,00 aandelen - 66,45 %

Tegen: 1.096,00/3.267,00 aandelen - 33,55 %

Namen tegen: Verdonck-Plasmans, Van Hoof - Ndone , Deheegher Pauline, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Dewit Philippe, Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Mermans Sarah, Vansant Danny - Klubert Astrid, Vervloet Mich, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.580,00/5.207,00 aandelen - 30,34 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Peeters Linda, Raus Rosalia , Grossard - Van cleemput, Corinaly , Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Casteels Alfons, Jurado - Bentuzal, Geysen Thalia , Smeets Astrid, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Gerrits Ingrid , Tersy Daniel, Maes - de Hasque , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Duchatelet Junah

Ongeldig: 85,00/5.207,00 aandelen - 1,63 %

Namen ongeldig: Notteboom Senne

Blanco: 275,00/5.207,00 aandelen - 5,28 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

Er wordt ook een agedapunt op de BAV geplaatst om het in het RIO een extra punt toe te voegen dat de syndicus een boete kan geven bij overlast.

07.12. Schade badkamer: te ondernemen stappen ten aanzien van eigenaar appartement G3 (1/2 + 1) (9.980,00)

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt dit punt geagendeerd. Het dossier betreft vochtschade in de badkamer van een privaat appartement, vastgesteld in 2023. De schade werd destijds aangegeven bij de blokpolis en de expert heeft een verslag opgesteld dat zich in het dossier bevindt.

De syndicus baseert zich, zoals te doen gebruikelijk, op de vaststellingen van het expertverslag. Op basis van die vaststellingen werd het dossier behandeld als een aangelegenheid tussen privaat eigenaars, waarbij de eigenaar van het bovengelegen appartement werd verzocht de oorzaak te onderzoeken en zo nodig te herstellen. De betrokken eigenaar betwist de vaststellingen.

De melder stelt op basis van eigen juridisch advies dat de aansprakelijkheid (geheel of gedeeltelijk) bij de VME zou kunnen liggen. De syndicus neemt akte van dit standpunt, doch handelt op basis van de feitelijke vaststellingen die voorliggen in het expertverslag.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de wijze waarop dit dossier verder behandeld wordt. Twee pistes worden voorgelegd:

- **Optie 1:** Verdere behandeling op basis van het bestaande expertverslag, met de stappen ten aanzien van de eigenaar van het bovengelegen appartement zoals voorzien bij een privaat aansprakelijkheid.
- **Optie 2:** Het laten uitvoeren van een bijkomend technisch onderzoek, op kosten van de VME, ter verdere uitklaring van de oorzaak en de verdeling van de aansprakelijkheid tussen privaat en gemeenschappelijke delen. Op basis van de uitkomst worden vervolgens de gepaste stappen ondernomen.

Resultaat stemming punt 07.12: Voor

Voor: 1.826,00/3.240,00 aandelen - 56,36 %

Tegen: 1.414,00/3.240,00 aandelen - 43,64 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Keban Sevim, Raus Rosalia , Van Hoof - Ndone , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Mermans Sarah, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.557,00/5.207,00 aandelen - 29,90 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Boogers Björk , Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Gerrits Ingrid , Tersy Daniel, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Georgoulas Apostolos, Duchatelet Junah

Blanco: 410,00/5.207,00 aandelen - 7,87 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Schoumacker Genevieve, Dewit Philippe, Wuyts- Vandenbroeke, De Kimpe Paula

07.13. Stand van zaken brandladder (2/3) (9.980,00)

Zie powerpoint.

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

Op 24 november 2025 werd de conditiestaat van het gebouw toegelicht door LUMO Architecten bv en Studiebureau Kennis aan alle aanwezige eigenaars. De vergadering stemt per renovatieluik over het opstarten van de aanbestedingsprocedure. Na ontvangst van de offertes wordt een buitengewone algemene vergadering (BAV) bijeengeroepen voor definitieve beslissing over de werken en de financiering.

08.01. Aanbesteding: technieken, brandveiligheid, terrassen en gevel

Het renovatietraject werd door LUMO Architecten in volgende prioriteitsorde voorgesteld:

1. Technieken (CV, sanitair, stooklokaal) — gezien beperkte resterende levensduur en uitvalrisico
2. Waterdichting (terrassen)
3. Gevelrenovatie

Aangezien voor de gevel een omgevingsvergunning vereist is, kunnen de technische werken vermoedelijk vroeger worden opgestart. De aanbestedingsprocedure wordt door LUMO opgesplitst in percelen.

LUMO Architecten werkt gefaseerd: na elke fase heeft de VME de keuze om een volgende stap te nemen. Het studiewerk blijft eigendom van de VME. Voor de werfcontrole wordt per werfbezoek gefactureerd, met inbegrip van advies ter plaatse, werfverslag, nazicht technische fiches en uitvoeringstekeningen, controle van vorderingen en facturatie, en bijstand bij de voorlopige oplevering.

Toelichting erelonen — twee scenario's

Het ereloon van LUMO is afhankelijk van de gekozen combinatie van renovatieluiken. De voorstudie werd reeds uitgevoerd en gefactureerd. Voor het verdere studiewerk geldt een degressief ereloonpercentage op de bouwkost (in schijven), afgevlakt op € 2.500.000 investering — daarboven blijft het ereloon voor de studie identiek.

Voorstel 01 — terrasrenovatie en gevelrestauratie

Bij keuze voor gevelrestauratie (punt 08.01.03) gecombineerd met de terrasrenovatie (punt 08.01.05) bedraagt de geraamde bouwkost € 1.150.000 + btw. In dit scenario is enkel een aanbesteding en gunning nodig (geen voorontwerpdossier of omgevingsvergunningsaanvraag).

- Bij overhandiging uitvoeringsdossier (50%): € 35.970
- Bij overhandiging advies van gunning (10%): € 7.194
- Werfcontroles (22 keer voorzien à € 460): € 10.120

Totaal ereloon voorstel 01: € 53.284 + btw.

Voorstel 02 — terrasrenovatie en gevelisolatie

Bij keuze voor gevelisolatie (punt 08.01.01 of 08.01.02) gecombineerd met de terrasrenovatie (punt 08.01.05) bedraagt de geraamde bouwkost € 3.950.000 + btw. In dit scenario zijn ook een voorontwerpdossier en de aanvraag van een omgevingsvergunning vereist.

- Bij overhandiging voorontwerp (25%): € 33.173
- Bij overhandiging aanvraag omgevingsvergunning (15%): € 19.904
- Bij overhandiging uitvoeringsdossier (50%): € 66.345
- Bij overhandiging advies van gunning (10%): € 13.269
- Werfcontroles (74 keer voorzien à € 460): € 34.040

Totaal ereloon voorstel 02: € 166.730 + btw.

Toelichting ereloon Studiebureau Kennis (technieken)

Voor de technieken (punt 08.01.04) hanteert Studiebureau Kennis een algemeen ereloon van 6% op de bouwkost. Voor een investering van € 2.000.000 komt dit neer op € 120.000 + btw voor de totale renovatie (ontwerp tot en met uitvoering). De facturatie verloopt in twee fasen:

- Voorontwerp van de renovatie technieken (40%): € 48.000 + btw. Tijdens deze fase gaat Studiebureau Kennis in elk appartement langs om de staat van de leidingen na te gaan en te bepalen hoe de technieken vervangen kunnen worden.
- Opmaak van het aanbestedingsdossier en aanvraag van de offertes (30%): € 36.000 + btw.

Na de stemming over de scope van het te onderzoeken werk wordt opnieuw offerte opgevraagd bij Studiebureau Kennis met het oog op forfaitisering van het ereloon. De contractuele relatie loopt rechtstreeks tussen de VME en Studiebureau Kennis, met bijstand van LUMO Architecten.

08.01.01. Optie 1 Gevel isolatie - gevelpanelen (2/3) (9.980,00)

Duurzame renovatie met isolatie en gevelpanelen, levensduur circa 50 jaar. Modern uitzicht en onderhoudsarm. Vergunningsplichtig. LUMO Architecten bv maakt het ontwerp op in overleg met Stad Antwerpen.

Geraamde investeringskost: € 3.450.000 + btw.

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 02 voor het ereloon LUMO (zie hierboven)

Resultaat stemming punt 08.01.01: Tegen

Voor: 1.090,00/4.896,00 aandelen - 22,26 %

Tegen: 3.806,00/4.896,00 aandelen - 77,74 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk

Onthouding: 131,00/5.207,00 aandelen - 2,52 %

Namen onthouding: Corinaly, Jurado - Bentuzal

Blanco: 180,00/5.207,00 aandelen - 3,46 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda

08.01.02. Optie 2 Gevel isolatie - crepi (2/3) (9.980,00)

Duurzame renovatie met isolatie en crepi-afwerking, levensduur circa 50 jaar. Meer gedateerd uitzicht in vergelijking met gevelpanelen. Vergunningsplichtig.

Geraamde investeringskost € 2.340.000 + btw

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 02 voor het ereloon LUMO (zie hierboven).

Resultaat stemming punt 08.01.02: Tegen

Voor: 502,00/4.717,00 aandelen - 10,64 %

Tegen: 4.215,00/4.717,00 aandelen - 89,36 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Piessens Marie, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Verhulst Stefan, Gerrits Ingrid, Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Mermans Sarah, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Vervloet Mich, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Onthouding: 150,00/5.207,00 aandelen - 2,88 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 340,00/5.207,00 aandelen - 6,53 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Makine Aykut, Georgoulas Apostolos

08.01.03. Optie 3 - Gevel restauratie (2/3) (9.980,00)

Tijdelijke gevelrestauratie zonder isolatie, levensduur circa 10 jaar. De firma Mount Leon heeft recent 180 kilogram los beton verwijderd en de vastgestelde gebreken blijken ernstiger dan eerder beoordeeld. Een schriftelijk verslag van Mount Leon (€ 350) wordt opgenomen in het dossier ter voorbereiding van de aanbesteding. Vergunningsplichtig.

Geraamde investeringskost: € 650.000 + btw.

Bij goedkeuring van deze optie geldt voorstel 01 voor het ereloon LUMO (zie hierboven).

Resultaat stemming punt 08.01.03: Voor

Voor: 3.164,00/4.631,00 aandelen - 68,32 %

Tegen: 1.467,00/4.631,00 aandelen - 31,68 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Sudakov Ivan, Van Hoof - Ndone , Wagemakers Guido, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Slegers Elza, Geysen Thalia , Van der Linden - Zandersone, Talon Alain , Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, Voortmans Ivan, De Graeve Ingrid, Wuyts- Vandenbroeke, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Vervloet Mich, Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Onthouding: 326,00/5.207,00 aandelen - 6,26 %

Namen onthouding: Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly , Jurado - Bentuzal, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 250,00/5.207,00 aandelen - 4,80 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Makine Aykut, Georgoulas Apostolos

08.01.04. Aanbesteding technieken: sanitaire leidingen, CV-leidingen en stooklokaal (2/3) (9.980,00)

De bestaande CV-installatie heeft naar schatting nog een resterende levensduur van twee à drie jaar. De afgelopen winter waren er herhaaldelijk temperatuurproblemen. De vervanging van de CV-installatie en de bijhorende schachten wordt als prioritair beschouwd, gezien het uitvalrisico en de directe impact op het wooncomfort van de bewoners.

Geraamde investeringskosten:

- Sanitaire leidingen: € 1.900.000 + btw
- CV-leidingen: € 760.000 + btw
- Stooklokaal: € 150.000 + btw

Ereloon Studiebureau Kennis: zie toelichting onder 08.01.

Resultaat stemming punt 08.01.04: Tegen

Voor: 2.940,00/4.938,00 aandelen - 59,54 %

Tegen: 1.998,00/4.938,00 aandelen - 40,46 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Raus Rosalia , Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Grossard - Van cleemput, Van Hoof - Ndone , Wagemakers Guido, Boogers Björk , Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Van der Linden - Zandersone, Talon Alain , Verhulst Stefan , Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Onthouding: 179,00/5.207,00 aandelen - 3,44 %

Namen onthouding: Torfs Wim, Van Denhoeck Marjan

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.01.05. Aanbesteding terrasrenovatie (2/3) (9.980,00)

De terrasrenovatie omvat de waterdichting van de terrassen, inclusief herstel van betonrot en nazicht van de valveiligheid. Voor deze werken is geen omgevingsvergunning vereist.

Geraamde investeringskost: € 500.000 + btw.

De terrasrenovatie maakt onderdeel uit van het ereloon van LUMO (voorstel 01 of voorstel 02 — zie toelichting onder 08.01).

Resultaat stemming punt 08.01.05: Tegen

Voor: 1.992,00/4.457,00 aandelen - 44,69 %

Tegen: 2.465,00/4.457,00 aandelen - 55,31 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, De Bel Hilde, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Wagemakers Guido, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van der Linden - Zandersone, Dewit Philippe, Talon Alain, Oosting Nick, Time Management Company, Tersy Daniel, Wuyts-Vandenbroeke, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit, Duchatelet Junah

Onthouding: 660,00/5.207,00 aandelen - 12,68 %

Namen onthouding: Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Corinaly, Torfs Wim, Jurado - Bentuzal, Van Denhoeck Marjan, Mermans Sarah, Vervloet Mich, Harzé Dirk

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.01.06. Aanbesteding brandveiligheid en noodverlichting (2/3) (9.980,00)

Plaatsing van een brandcentrale gekoppeld aan detectoren, sirenes en drukknoppen per verdieping, alsook noodverlichting in de traphallen, de inkom en de bergingsgangen.
Geraamde investeringskost: € 53.000 + btw.

Resultaat stemming punt 08.01.06: Voor

Voor: 3.696,00/4.777,00 aandelen - 77,37 %

Tegen: 1.081,00/4.777,00 aandelen - 22,63 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Deheegher Pauline, Smeets Astrid, Dymnych Lyudmyla, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts-Vandenbroeke, Mermans Sarah, Hassan - Shehata

Onthouding: 250,00/5.207,00 aandelen - 4,80 %

Namen onthouding: Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Piessens Marie, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Ongeldig: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen ongeldig: Tulfer Birgit

Blanco: 90,00/5.207,00 aandelen - 1,73 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse

08.02. Financiering van aanbesteding met reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

De aanbestedingskosten (geraamd op € 50.000 à € 100.000 erelonen) worden voorgesteld te financieren via het reservefonds. Het huidige saldo van het reservefonds bedraagt € 261.448,12 en volstaat voor de aanbestedings- en studiefase.

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 4.485,00/4.891,00 aandelen - 91,70 %

Tegen: 406,00/4.891,00 aandelen - 8,30 %

Namen tegen: Van Hoof - Ndone, Wagemakers Guido, Deheegher Pauline, Wuyts-Vandenbroeke, Tulfer Birgit

Onthouding: 150,00/5.207,00 aandelen - 2,88 %

Namen onthouding: Piessens Marie, Vervloet Mich

Blanco: 166,00/5.207,00 aandelen - 3,19 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Dymnych Lyudmyla

08.03. Toelichting financiering werken

Voor de eigenlijke uitvoering van de werken zal de financiering in detail worden toegelicht op de buitengewone algemene vergadering die volgt op de eventuele beslissing tot aanbesteding van de werken. Op dat ogenblik zal het Ecohuis van de Stad Antwerpen, dat op initiatief van de syndicus werd ingeschakeld voor kosteloze begeleiding van

het renovatiedossier, de financieringsmogelijkheden en de premieregelingen aan de eigenaars presenteren. Dit gebeurt samen met de offertes van de aannemers en de definitieve scope van de werken.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Voorstellen uitbreiding RIO

09.01.01. Elektrische steps in de gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Elektrische steps in de gemene delen

Het stallen, parkeren of laden van elektrische steps in de gemeenschappelijke delen (inkomhal, trapzaal, overlopen, gangen, kelder en gemene delen van de garage) is verboden. Het laden van elektrische steps via de gemeenschappelijke stopcontacten is eveneens verboden, gelet op het verhoogde brandrisico verbonden aan batterijen. Het stallen van elektrische steps in de fietsenberging blijft toegelaten, zonder evenwel de mogelijkheid tot opladen.

Bij vaststelling van een inbreuk wordt de betrokken bewoner of eigenaar door de syndicus of de conciërge schriftelijk in kennis gesteld, met het verzoek de step binnen een termijn van zeven kalenderdagen te verwijderen uit de gemeenschappelijke delen. Indien aan dit verzoek geen gevolg wordt gegeven, is de syndicus, of de conciërge in opdracht van de syndicus, gemachtigd om de step te verwijderen op kosten en risico van de eigenaar of bewoner. De kosten verbonden aan de verwijdering, de eventuele opslag en de verdere afhandeling worden aangerekend via de individuele afrekening van de eigenaar conform het reglement van interne orde, onverminderd het recht van de VME om bijkomende schadevergoeding te vorderen indien schade aan de gemene delen of aan derden wordt vastgesteld.

In geval van een acuut gevaar voor de veiligheid van het gebouw of van de bewoners (zoals een step die in brand staat, rookt, lekkage van batterijvloeistof vertoont of de vluchtwegen versperd), is de syndicus of de conciërge gemachtigd om onmiddellijk over te gaan tot verwijdering, zonder voorafgaande verwittiging en op kosten van de eigenaar of bewoner.

Resultaat stemming punt 09.01.01: Voor

Voor: 2.760,00/4.442,00 aandelen - 62,13 %

Tegen: 1.682,00/4.442,00 aandelen - 37,87 %

Namen tegen: Sordo Sarah, Poestovit Sergej & Elena, Verdonck-Plasmans, Sudakov Ivan, Grossard - Van cleemput, Schoumacker Genevieve, Corinaly, De Maeyer Paul, Torfs Wim, Deheegher Pauline, Piessens Marie, Jurado - Bentuzal, Siegers Elza, Geysen Thalia, Van Denhoeck Marjan, Dymnych Lyudmyla, Van den Boogaert Marc, Dewit Philippe, Talon Alain, Time Management Company, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata, De Kimpe Paula

Onthouding: 400,00/5.207,00 aandelen - 7,68 %

Namen onthouding: Boogers Björk, Gerrits Ingrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Harzé Dirk, Duchatelet Junah

Blanco: 365,00/5.207,00 aandelen - 7,01 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Yilmaz Beyza, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs

09.01.02. Elektriciteit tussenmeters autostaanplaatsen (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Elektriciteit tussenmeters autostaanplaatsen

Het privaat gebruik van elektriciteit in de garageboxen en op de autostaanplaatsen wordt verrekend via tussenmeters. De plaatsing, aansluiting en het onderhoud van de tussenmeter zijn ten laste van de betrokken eigenaar. Het gebruik wordt jaarlijks afgerekend door de syndicus via de individuele afrekening. Het laden van elektrische voertuigen via de gemeenschappelijke stopcontacten blijft verboden.

Verplichting tot mededeling van de tellerstand

De eigenaar of bewoner is verplicht jaarlijks, op eerste verzoek van de syndicus en uiterlijk binnen veertien kalenderdagen na dat verzoek, de tellerstand van zijn tussenmeter mee te delen. Het verzoek kan via het online

platform of per e-mail gebeuren. Bij niet-tijdige mededeling stuurt de syndicus een herinnering met een bijkomende termijn van zeven kalenderdagen.

Forfaitaire afrekening bij niet-mededeling

Indien de tellerstand na de herinnering nog steeds niet werd doorgegeven, is de syndicus gemachtigd om het verbruik forfaitair te bepalen op basis van het hoogst gemeten verbruik van een vergelijkbare staanplaats of garagebox in het gebouw, vermeerderd met 25%. Deze forfaitaire afrekening wordt aangerekend via de individuele afrekening van de betrokken eigenaar en is niet vatbaar voor latere herziening voor het betreffende boekjaar.

Administratieve kost

Bovenop de forfaitaire afrekening wordt een administratieve kost van € 30 aangerekend voor de bijkomende administratie, conform de bestaande regeling in het reglement van interne orde.

Verantwoordelijkheid van de eigenaar

De controle, het onderhoud en de goede werking van de tussenmeter behoren tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Bij vaststelling van een defecte of niet-functionerende tussenmeter is de eigenaar verplicht om binnen een redelijke termijn een vervanging of herstelling te laten uitvoeren op eigen kosten en de syndicus daarvan in kennis te stellen. Zolang de tussenmeter niet operationeel is, geldt de forfaitaire afrekening zoals hierboven beschreven.

Resultaat stemming punt 09.01.02: Voor

Voor: 3.006,00/3.902,00 aandelen - 77,04 %

Tegen: 896,00/3.902,00 aandelen - 22,96 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Sordo Sarah, Wagemakers Guido, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Piessens Marie, Slegers Elza, Dymnych Lyudmyla, Talon Alain , Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, De Kimpe Paula

Onthouding: 940,00/5.207,00 aandelen - 18,05 %

Namen onthouding: De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , Torfs Wim, Geysen Thalia , Van Denhoeck Marjan , Gerrits Ingrid , Time Management Company , Tulfer Birgit , Duchatelet Junah

Blanco: 365,00/5.207,00 aandelen - 7,01 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Van der Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke

09.01.03. Verhuisliffen voor toegangsdeuren (1/2 + 1) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Verhuisliffen mogen niet worden geplaatst voor de toegangsdeuren van het gebouw. Alle appartementen zijn bereikbaar zonder de toegangsdeuren te blokkeren. De verhuislift dient op een dergelijke wijze opgesteld te worden dat de vrije doorgang voor bewoners en hulpdiensten te allen tijde gegarandeerd blijft.

Resultaat stemming punt 09.01.03: Tegen

Voor: 967,00/4.021,00 aandelen - 24,05 %

Tegen: 3.054,00/4.021,00 aandelen - 75,95 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, De Bel Hilde, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia , Strobbe Annelinde, Willems Monique, Van Hoof - Ndone , Torfs Wim, Ceulemans Emmy , Deheegher Pauline, Casteels Alfons, Makine Aykut, Slegers Elza, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Van Denhoeck Marjan , Smidts Henri - Weyn Anny , Janssens Roger, Dewit Philippe, Talon Alain , Verhulst Stefan , De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Time Management Company , Tersy Daniel, Dirven Theodora, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Vansant Danny - Klubert Astrid, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Vervloet Mich, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , De Kimpe Paula , Georgoulas Apostolos

Onthouding: 651,00/5.207,00 aandelen - 12,50 %

Namen onthouding: Verdonck-Plasmans, Grossard - Van cleemput, De Maeyer Paul , Boogers Björk , Piessens Marie, Geysen Thalia , Dymnych Lyudmyla, Gerrits Ingrid , Mermans Sarah, Hassan - Shehata

Blanco: 535,00/5.207,00 aandelen - 10,27 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Schoumacker Genevieve, Yilmaz Beyza, Van der

Linden - Zandersone, Vanderheyden-Jacobs, Wuyts- Vandenbroeke

09.01.04. Verbod op voertuigherstelling op de privéparking achter het gebouw (2/3) (9.980,00)

Naar aanleiding van een opmerking van een mede-eigenaar wordt verduidelijkt dat dit punt betrekking heeft op het structureel herstellen of verhandelen van voertuigen op de privéparking, en niet op het occasioneel sleutelen aan het eigen voertuig.

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Het structureel herstellen van voertuigen alsook elke vorm van voertuighandel op de privéparking achter het gebouw zijn verboden. Voor dergelijke activiteiten zijn geen vergunningen voorhanden. Voertuigen zonder kentekenplaat mogen niet op de privéparking gestald worden, gelet op het verzekeringsrisico voor de VME. Occasioneel sleutelen aan het eigen voertuig blijft toegelaten, mits dit geen overlast veroorzaakt en de gemeenschappelijke delen niet bevuilt of beschadigt.

Resultaat stemming punt 09.01.04: Voor

Voor: 3.618,00/4.042,00 aandelen - 89,51 %

Tegen: 424,00/4.042,00 aandelen - 10,49 %

Namen tegen: Corinaly , Yilmaz Beyza, Boogers Björk , Jurado - Bentuzal, Smeets Astrid, Duchatelet Junah

Onthouding: 825,00/5.207,00 aandelen - 15,84 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, De Bel Hilde, Verdonck-Plasmans, Cools Dimitri, Grossard - Van cleemput, Geysen Thalia , Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit , Harzé Dirk

Blanco: 340,00/5.207,00 aandelen - 6,53 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Peeters Linda, Deheegher Pauline, De Kimpe Paula

09.01.05. Parkeren van privatieve aannemers voor het gebouw (2/3) (9.980,00)

Voorstel tot opname in het reglement van interne orde van het volgende:

Aannemers die werken uitvoeren in opdracht van een privatieve eigenaar dienen voorafgaand aan de werken bij de syndicus aangemeld te worden. Het parkeren van aannemersvoertuigen voor het gebouw is enkel toegelaten gedurende de duur van laden en lossen, en mag de doorgang van bewoners en hulpdiensten niet hinderen. Voor langere parkeerduur dient de aannemer gebruik te maken van de openbare parking of van de daartoe aangewezen plaats.

Resultaat stemming punt 09.01.05: Tegen

Voor: 2.266,00/3.722,00 aandelen - 60,88 %

Tegen: 1.456,00/3.722,00 aandelen - 39,12 %

Namen tegen: Cools Dimitri, Willems Monique, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Torfs Wim, Boogers Björk , Deheegher Pauline, Van Denhoeck Marjan , Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Vanderheyden-Jacobs, De Cuyper Wouter - Broeckx Christophe, Time Management Company , Tersy Daniel, Vansant Danny - Klubert Astrid, Tulfer Birgit

Onthouding: 1.055,00/5.207,00 aandelen - 20,26 %

Namen onthouding: Kakikumba - Lukombo, Grossard - Van cleemput, Yilmaz Beyza, Piessens Marie, Makine Aykut, Geysen Thalia , Van Rossum Hubertus, Van der Linden - Zandersone, Gerrits Ingrid , Oosting Nick, Notteboom Senne, Maes - de Hasque , Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Georgoulas Apostolos

Blanco: 430,00/5.207,00 aandelen - 8,26 %

Namen blanco: Van Zundert Peter - Verbeelen Ilse, Janssen - Dillen M, Peeters Linda, Dewit Philippe, De Kimpe Paula

09.01.06. Verhuursysteem van nieuwe fietsplaatsen ondergrondse garage (1/2 + 1) (9.980,00)

Dit punt wordt verdaagd naar een latere algemene vergadering, in samenhang met punt 07.03.03. Aangezien een veilige inrichting van een fietsenstalling in de ondergrondse garage in de huidige configuratie niet haalbaar bleek en het mandaat aan de architect werd verleend om de mogelijkheden te onderzoeken, is een stemming over het verhuursysteem op heden voorbarig. Het punt wordt heropgenomen op de buitengewone algemene vergadering die volgt na de aanbestedingsfase, dan wel op een latere AV zodra een concreet voorstel voorligt.

09.02. Aanpassing adres VME voor post

Op verzoek van een mede-eigenaar wordt voorgesteld het officiële postadres van de VME aan te passen. Het huidige adres "Rodekruislaan 5 bus 6" wordt door bewoners en door Bpost gevoeld als verwarrend, aangezien de feitelijke ligging van het gebouw het adres "Rodekruislaan 5-6" betreft en de brievenbus van de VME zich bevindt op Rodekruislaan 6 bus 80.

Conform informatie van de FOD Justitie kan het officiële adres van de VME worden aangepast. De syndicus zal de aanpassing van het adres naar Rodekruislaan 6 bus 80 doorvoeren in de Kruispuntbank van Ondernemingen en bij de relevante leveranciers en instanties.

Aan deze aanpassing kan een eenmalige administratieve kost verbonden zijn van maximaal € 200, te dragen door de VME.

10. Diversen

- PROMAZ bodemsanering:

Wij kregen na het indienen van het bodemsaneringsdossier van Promaz volgende informatie:

In het kader van uw ingediende saneringsdossier heeft u Promaz de opdracht gegeven de uitvoering van de werken voor zijn rekening te nemen.

Graag informeren wij u over de stand van zake betreffende de planning van de uitvoering.

Alle ontvangen aanvragen zijn inmiddels verwerkt en de nog uit te voeren saneringsdossiers zijn ingedeeld op basis van een door de overheid goedgekeurde prioriteitenindex.

Op grond van de huidige planning zal uw dossier in de eerstkomende drie jaar nog niet in uitvoering worden genomen. Uw aanvraag blijft uiteraard in ons systeem geregistreerd en zal bij de volgende planningsrondes opnieuw in aanmerking worden genomen.

11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 30 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio by Parte
Syndicus

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide, Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 23/04/2025 om 18:30 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.304,00/9.980,00 - 53,15 %
Eigenaars: 65/136 - 47,79 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar dhr. Talon. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

- Vernieuwen schachtverlichting: €3035.76

Opmerkingen mede-eigenaars:

- Er wordt nog een kost aangerekend voor het vervangen van de Pluxee kaart voor de conciërge ook al is er al jaren geen conciërge meer.
- De creditnota van Ista voor de meteropname is blijkbaar geboekt in boekjaar 2023 en niet in boekjaar 2024. Hiervan werd een bewijs opgevraagd bij de boekhouding, enkel kunnen zij deze niet voorleggen. De mede-eigenaar die deze vraag stelt, had graag de creditnota ontvangen.
- Waarom wordt er een kost aangerekend voor de opvolging van het asbestattest door de syndicus gezien er al een asbestattest is? Er is enkel een asbestinventaris aanwezig voor het gebouw en geen asbestattest.

Antwoord van de syndicus:

Het is belangrijk om te weten dat de VME een asbestattest nodig heeft en geen asbestinventaris, omdat dit zo bepaald is in de Vlaamse regelgeving. Sinds 23 november 2022 is het in Vlaanderen wettelijk verplicht om een asbestattest te kunnen voorleggen bij verkoop van een gebouw (of deel ervan) gebouwd vóór 2001. Dit attest is specifiek opgelegd door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij) en is bedoeld voor de informering van kopers, in begrijpelijke taal.

Een asbestinventaris daarentegen is een technisch document, verplicht volgens de welzijnswetgeving, en is enkel nodig wanneer er werknemers in het gebouw aanwezig zijn. Die inventaris dient om de veiligheid van het personeel te waarborgen bij onderhoud of renovatie, maar is niet bedoeld voor verkoop aan particulieren.

- De mede-eigenaars vragen naar de stavaza van de subsidie van PROMAZ voor de bodemsanering.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

Bijzondere opmerkingen: €3035.76
Vernieuwen lagers as (lift): €1960.34



03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe.

Kosten afgelopen boekjaar: 312.796,40€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 4996,10 €

Dus recurrente kosten waren: 307.800,30€

Huidige provisie ter beschikking: 87.500 € per kwartaal, zijnde 350.000 € per jaar

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het voorgestelde bedrag is: 50.000€

Voorstel om dit op te richten (gedeeltelijk) met een eventueel overschot uit de jaarafrekening 2025.

Resultaat stemming punt 03.05: Tegen

Voor: 580,00/5.304,00 aandelen - 10,94 %

Tegen: 4.724,00/5.304,00 aandelen - 89,06 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Nalatenschap Antoine, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Jakobik Marta, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Schoumacker Genevieve, Corinaly, Nal, Naelaerts A - Homblé J, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Casteels Alfons, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Dymnych Lyudmyla, Lembregts Michaël, Janssens Roger, De Ceuster- de Moor, Dewit Philippe, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Dirven Theodora, Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Durdin Cindy & Olivier, De Rooy Christiana, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Fonténci Kain, Spartak Kavaja, Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit, De Kimpe Paula, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgedelde balans bedraagt: 211.440,07€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% = €15.400

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 12.500 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.0



Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

03.07. Achterstallige betalings en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Verkiezingen en mandaten

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 04.01: Voor

Voor: 4.180,00/4.471,00 aandelen - 93,49 %

Tegen: 291,00/4.471,00 aandelen - 6,51 %

Namen tegen: Corinaly, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Jurado - Bentuzal

Onthouding: 375,00/5.304,00 aandelen - 7,07 %

Namen onthouding: Jakobik Marta, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 458,00/5.304,00 aandelen - 8,63 %

Namen blanco: Zaouya - Ramdani, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Delbove Fabienne, De Ceuster- de Moor

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2025 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.413,40 EURO per maand.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 3.446,00/5.079,00 aandelen - 67,85 %

Tegen: 1.633,00/5.079,00 aandelen - 32,15 %

Namen tegen: Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Delbove Fabienne, Lembrechts Michaël, Voortmans Ivan, Hassan - Shehata, Fonténoi Kain, Spartak Kavaja, Liefoghe Katrijn, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 175,00/5.304,00 aandelen - 3,30 %

Namen onthouding: Nal. Naelaerts A - Homblé J, Rodriguez-Mendez-Hernandez

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris dhr. Delie. Er zijn geen andere kandidaten.

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)

Kandidaten eigenaars:

- Dhr. Talon
- Dhr. Van Rossum
- Dhr. Van Keirsblick
- Dhr. Cools

Resultaat stemming punt 04.04: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

04.05. Aanstelling verantwoordelijke(n) voor consultatie camera-beelden (1/2 + 1) (9.980,00)

Dhr. Talon is kandidaat om verantwoordelijke te zijn voor de consultatie van de camera-beelden.

Resultaat stemming punt 04.05: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Mazout: Proxifuel
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: ATK
- Schoonmaak: Omniservice
- Tuinonderhoud: Opti-tuin

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (9.980,00)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Resultaat stemming: (goedgekeurd / niet goedgekeurd)

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervaldag. Van zodra de polisstukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

a. BA VME

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

b. PO klusjesman/poetshulp

Resultaat stemming: (niet goedgekeurd)

c. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM – Federale Verzekering

Resultaat stemming: (niet goedgekeurd)

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd voor zover er nog geen rechtsbijstand is. In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervaldag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 3.725,00/4.446,00 aandelen - 83,78 %

Tegen: 721,00/4.446,00 aandelen - 16,22 %

Namen tegen: Poestovit Sergej & Elena, Van Hoof - Ndone, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Lembregts Michaël, Fonténai Kain, Spartak Kavaja

Onthouding: 633,00/5.304,00 aandelen - 11,93 %

Namen onthouding: Zaouya - Ramdani, Karapetyan - Gevorgyan, Sudakov Ivan, Naï. Naelaerts A - Homblé J, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Tulfer Birgit

Blanco: 225,00/5.304,00 aandelen - 4,24 %

Namen blanco: Cools Dimitri, De Ceuster- de Moor, Wuyts- Vandenbroeke

05.02. Uitbreiding takenpakket poetsfirma (1/2 + 1) (9.980,00)

Er werd aan de poetsfirma gevraagd achter de huidige planning tot op heden en mochten volgende mail ontvangen:

Op maandag woensdag en vrijdag de ingangen: stofzuigen vloer en matten(en lift), afzemen brieven en bellenbord, afzemen inkomramen, lift klein onderhoud(vloer en spiegel), nat reinigen van de inkomvloer en de vloer naar de dag parking

Woensdag de verticale traptreden 'old school' nat en de overlopen.

Wij vinden sluikstort aan de garagepoort, wekelijks op de trapzaal(vooral den 6), en ook in de liften(wederom den



6), alsook sporadisch in de kelders.

Dit zet ik op de oude plaats buiten waar vroeger de papiercontainers stonden en bel jullie op (vroeger Bert) voor extractie.

Al de hieronder opgenoemde feiten deden we in regie/of afroep en daar ontvingen we dan een bestelbon voor. Aangaande de keldergangen hebben we ooit in het verleden een natte beurt gegeven, maar daar kwam de ondergrond nog meer los van...

Er moet geïnvesteerd worden in een nieuwe vloer om een degelijk resultaat te bekomen. Meestal, op afroep/bestelbon werd er gestofzuigd

Maar met die afbrokkelende asbest is werken niet in de beste condities.

Parkings delegeer ik naar collega ptibel, die heeft daar een gespecialiseerde ploeg voor. Ik breng hen direct in contact met jullie (dus geen onderaanneming). Ik kan al wel meegeven dat ik verwacht dat dit een opdracht zal zijn die naar de 2400 euro KAN gaan met btw.

Aangaande het zwerfvuil in de meterkast: we kunnen dit verwijderen en de meters afstoffen (maar zijn deze niet privaat??), wel niet nat zetten qua veiligheid.

Ik heb vorige week zelf de spinrag verwijderd aan de ingangen, maar als ik het beetje niet mee opzuig met de stofzuiger, dan hangt het binnen de 2 uren weer vol want het web is zijn woning en manier van voedselvergarig.

Het zou tof zijn om een vuilniskaart te krijgen om het vuil in de voorziene grondcontainers te plaatsen.. mijn tuin is geen containerpark.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

06.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting

(1/2 + 1) (9.980,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

- budgetten voor het onderhoud toe te kennen op basis van bevindingen;
- investeringsbudgetten op te stellen voor renovaties of andere interne verbouwingen;
- leggen van prioriteiten in de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden
- Financiële planning aan te sluiten op technische planning

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 3.993,00/4.393,00 aandelen - 90,89 %

Tegen: 400,00/4.393,00 aandelen - 9,11 %

Namen tegen: Keban Sevim, Wagemakers Guido, Bastiaensen Nick, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Onthouding: 390,00/5.304,00 aandelen - 7,35 %

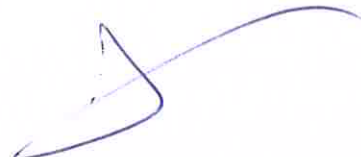
Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Ceulemans Emmy, Lembregts Michaël, Hassan - Shehata, Fonténci Kain

Blanco: 521,00/5.304,00 aandelen - 9,82 %

Namen blanco: Cools Dimitri, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Geysen Thalia, De Ceuster- de Moor, Talon Alain, Wuyts- Vandenbroeke

06.01.01. Condiestaatsmeting (1/2 + 1) (9.980,00)

Tijdens de AIV stelde Lumo Architecten zich voor aan de mede-eigenaars met het oog op een mogelijke samenwerking met de VME. De architect gaf toelichting bij hun aanpak en werkwijze rond het uitvoeren van een conditiestaatsmeting van het gebouw.



Deze aanpak beoogt een gedetailleerd en objectief beeld te geven van de huidige staat van het gebouw, en vormt tegelijk een strategisch hulpmiddel om toekomstige onderhoudswerken tijdig en doordacht te plannen. Lumo Architecten benadrukte hun ervaring met dergelijke opdrachten binnen mede-eigendommen en lichtte toe hoe zij het traject gestructureerd en transparant aanpakken – van eerste inspectie tot oplevering van een overzichtelijk en praktisch rapport.

Offerte:**LUMO Architecten – Confiestaat & Plan van Aanpak (MUID voorstel)****Totale prijs (excl. btw): €8.165,00****Inhoud van de studie:**

- Visuele controle van de buitenschil met dronefoto's
- Inspectie van 8 appartementen op vocht/condens/schade
- Plan van aanpak met fasering, methodes en renovatievisie
- Voorstel tot verbetering van isolatieschil
- MJOP opgemaakt + info over subsidies en leningen
- Presentatie voorzien op algemene vergadering

Niet inbegrepen:

- Analyse van technieken (kan apart via partner ingenieur)
- Omgevingsvergunning, aanbestedingsdossier, werfopvolging

Opmerkingen:

- Gericht op bouwkundige en visuele analyse (niet technisch)
- Sterk in communicatie en ondersteuning bij AV

Resultaat stemming punt 06.01.01: Voor

Voor: 4.364,00/4.594,00 aandelen - 94,99 %

Tegen: 230,00/4.594,00 aandelen - 5,01 %

Namen tegen: Nal. Naelaerts A - Homblé J, Wagemakers Guido, Wuyts- Vandenbroeke

Onthouding: 660,00/5.304,00 aandelen - 12,44 %

Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Jakobik Marta, Ceulemans Emmy, Lembregts Michaël, Fonténaï Kain, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

06.01.02. Technische audit (1/2 + 1) (9.980,00)

Naast het voorstel van Lumo Architecten ontving de VME ook een offerte van Studiebureau Kennis, een multidisciplinair advies- en ingenieursbureau. Hoewel zij zich niet persoonlijk kwamen voorstellen tijdens de Algemene Vergadering, voorziet hun voorstel een grondige technische audit van het gebouw aan de Rodekruislaan 5-6.

Het bureau stelt een uitgebreide analyse voor van de bestaande technische installaties, waaronder de elektriciteit, verlichting, liften, verwarming, ventilatie en sanitaire leidingen. Ook de brandveiligheid en mogelijkheden tot verduurzaming – zoals PV-installaties en regenwaterrecuperatie – worden in kaart gebracht.

De audit omvat zowel een grondige inspectie op locatie als een evaluatie van beschikbare keurings- en onderhoudsverslagen. Op basis van deze gegevens stellen zij een gedetailleerd rapport op, inclusief een renovatietraject gespreid over 20 jaar. Dit traject houdt rekening met technische levensduur, normconformiteit en prioriteiten van de VME.

De syndicus adviseerde de vergadering om in dit stadium te opteren voor een technische audit, in het licht van de

geplande werkzaamheden aan de centrale verwarmingsinstallatie. Een technische doorlichting kan helpen om een weloverwogen plan van aanpak op te stellen voor de renovatie of vervanging van deze installatie – en is des te relevanter indien de VME beslist om voorlopig in te zetten op herstel van de bestaande ketel.

Offerte:**SB Kennis – Technische Audit Gebouw (offerte OFF25062)****Totale prijs (excl. btw):** €9.500,00**Totale prijs (incl. 21% btw):** €11.495,00**Inhoud van de audit:**

- Volledige analyse van alle technische installaties (verwarming, gas, elektriciteit, ventilatie, lift, brandveiligheid, enz.)
- Bezoek aan gemeenschappelijke delen + 2 appartementen per trappenkern
- Voorstel renovatieplanning + MJOP opgemaakt per 5 jaar
- Beoordeling conform geldende normen (AREI, brandveiligheid, EPB)
- Rapportage met prioriteiten en investeringsramingen
- Opties voor relighting, PV, regenwaterrecuperatie, laadpunten

Niet inbegrepen:

- Detailstudie EPB, evacuatieplannen, uitvoeringsdossiers, lastenboeken
- Studie riolering buiten/onder keldervloer

Opmerkingen:

- Extra werkbezoeken of vergaderingen mogelijk in regie

Resultaat stemming punt 06.01.02: Voor
Voor: 4.123,00/4.579,00 aandelen - 90,04 %

Tegen: 456,00/4.579,00 aandelen - 9,96 %
Namen tegen: Van Hoof - Ndone , Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Wuyts- Vandenbroeke, Hassan - Shehata

Onthouding: 480,00/5.304,00 aandelen - 9,05 %
Namen onthouding: Poestovit Sergej & Elena, Jakobik Marta, Ceulemans Emmy , Lembrechts Michaël , Fonténoi Kain, Tulfer Birgit

Blanco: 245,00/5.304,00 aandelen - 4,62 %
Namen blanco: Boogers Björk , Slegers Elza, De Ceuster- de Moor, Time Management Company

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

- Conform maken van elektriciteit naar keuring. De elektrische installaties zijn niet conform. Deze werden gekeurd op 29/05/2024. Aan de hand van deze keuring werd er door AC Electro een offerte opgemaakt. De offerte van PSC Electro mochten we nog niet ontvangen.

Prijs: 3.115,00 EUR + 3.060,00 EUR = 6.175,00 EUR

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 5.304,00/5.304,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/5.304,00 aandelen - 0,00 %

07.01. Problematiek CV-ketels

In het kader van de bespreking rond de staat en toekomst van de verwarmingsinstallatie ontvingen we onderstaande toelichting van VDB Technics. De mail geeft meer inzicht in de technische risico's van een eventuele herstelling, alsook in de potentiële voordelen van een volledige renovatie van de stookplaats:



Mail VDB Technics:

Goedemorgen,

De ketels zijn van 2001 dus ondertussen 23 jaar. Ik moet eerlijk zeggen dat deze ketels het normaal langer zouden kunnen uithouden maar durf dat niet te garanderen.

Het risico bij de herstelling ligt voornamelijk bij de andere ketelementen van diezelfde ketel. De elementen moeten worden losgemaakt en dat heeft een stevige impact op de ganse ketelblok. De fabrikant duidt daarom uitdrukkelijk op het feit geen garantie te verlenen op eventueel toekomstige lekken. Dat is daarom ook de reden dat dergelijke herstellingen bijzonder weinig worden uitgevoerd.

Wat niet onbelangrijk is, is de besparing die kan gerealiseerd worden bij een renovatie van de stookplaats. Immers is een minverbruik van 25% niet uit te sluiten. Dit zou maximaal ongeveer een 33000 liter op jaarbasis betekenen wat vermoedelijk overeenkomt met een besparing van 23.000€ per jaar. Op een termijn van ongeveer 10 jaar zou deze investering misschien kunnen worden terugverdiend (hypothetisch als de brandstofprijzen zouden bevroren gedurende 10 jaar). Misschien kan een bank hiermee van dienst zijn?

Ik raad daarom de renovatie in plaats van de herstelling aan maar begrijp de situatie.

07.01.01. Herstelling ketelblok rechtse ketel (2/3) (9.980,00)

Van den Broeck – Herstelling rechter ketelblok

Totale prijs (excl. btw): €14.985,00

Omschrijving:

- Vervanging van 2 lekkende gietijzeren elementen in bestaande rechter ketel
- Tijdelijke oplossing – geen garantie op toekomstige lekken

Bijzonderheden:

- Vlinderklep voorzien om werking van andere ketel te behouden
- Geen structurele renovatie
- Snelste en goedkoopste oplossing, maar risico op herhaling blijft

Resultaat stemming punt 07.01.01: Voor

Voor: 4.304,00/4.929,00 aandelen - 87,32 %

Tegen: 625,00/4.929,00 aandelen - 12,68 %

Namen tegen: Schoumacker Genevieve, Lamzani Ahmed, Wagemakers Guido, Delie Max - Willems Monique, De Kimpe Paula, Harzé Dirk

Onthouding: 240,00/5.304,00 aandelen - 4,52 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Blanco: 135,00/5.304,00 aandelen - 2,55 %

Namen blanco: Nal. Naelaerts A - Homblé J, De Ceuster- de Moor

07.01.02. Vernieuwen CV-ketels (2/3) (9.980,00)

Vergelijking offertes stookplaatsrenovatie

1. Lauryssen – Wandketels Buderus (6x)

Totale prijs (excl. btw): €114.137,19

Type installatie:

- 6 wandketels (Buderus Logamax Plus GB272) in cascade
 - Totaal vermogen: 850,2 kW
 - Wandmodellen – ruimtebesparend maar gevoeliger voor slijtage
- Schoorsteen & gas:**
- Nieuwe rookgasafvoer + Furanflex schouwliner
 - Nieuwe gasleiding tot aan ketels



- CERGA-attest inbegrepen
Opties:
- Systeemscheiding: +€5.260,47
- Nieuwe circulatiepompen: +€11.928,28
Bijzonderheden:
- Geen kap- of breekwerken inbegrepen
- Mazouttank verwijderen = door derden
- Verwijzing naar normen NBN B61-001, maar geen aanpassingen inbegrepen

2. Project One – Vloerketels Buderus (2x)

Totale prijs (excl. btw): €173.658,08

Totale prijs (incl. 6% btw): €184.077,56

Type installatie:

- 2 vloerketels (Buderus KB472-500) in cascade
- Totaal vermogen: 970 kW
- Warmtewisselaar inbegrepen voor hydraulische scheiding
Schoorsteen & gas:
- Rookgasafvoer met inox flexibel inbegrepen
- Nieuwe gasleiding niet inbegrepen (later te bepalen)
Opties:
- Nieuwe circulatiepompen: +€10.809,00
- Tijdelijke productie warm water: +€5.400,00 + €3.605,00
- 3 nieuwe boilers: +€15.846,13
Bijzonderheden:
- Tijdelijke stookplaats niet standaard inbegrepen
- Geen werkzaamheden aan secundair circuit
- Duidelijke gestructureerde offerte en tijdslijn

3. Van den Broeck – Wandketels Buderus (6x)

Totale prijs (excl. btw): €101.736,00

Type installatie:

- 6 wandketels (Buderus GB272-150) in cascade
- Totaal vermogen: 876 kW
Schoorsteen & gas:
- Kunststof schouwvoering (thermohardend)
- Nieuwe gasleiding + keuring inbegrepen
Opties:
- Systeemscheiding: +€13.186,00
- Nieuwe pompen: +€5.844,00



- Nieuwe boilers: +€14.227,00
Bijzonderheden:
- Opmerkingen over hogere slijtage wandketels bij grote installaties
- Conformiteitsaanpassingen volgens NBN B61-001 zijn optioneel
- Kwaliteitsvolle uitvoering met uitgebreide opties

4. Van den Broeck – Vloerketels Buderus (2x)

Totale prijs (excl. btw): €123.694,00

Type installatie:

- 2 vloerketels (Buderus KB472-400) in cascade
- Totaal vermogen: 778 kW
- Robuustere uitvoering, beter geschikt voor grote gebouwen

Schoorsteen & gas:

- Kunststof schouwvoering + inox afwerking
- Nieuwe gasleiding + CERGA-keuring inbegrepen

Opties:

- Systeemscheiding: +€24.512,00
- Nieuwe pompen: +€5.844,00
- Nieuwe boilers: +€14.227,00

Bijzonderheden:

- Specifiek gericht op duurzaamheid en conform norm NBN B61-001
- Volledige afwerking voorzien inclusief ventilatie-aanpassingen

Resultaat stemming punt 07.01.02: Tegen

Voor: 1.121,00/4.433,00 aandelen - 25,29 %

Tegen: 3.312,00/4.433,00 aandelen - 74,71 %

Namen tegen: Zaouya - Ramdani, Poestovit Sergej & Elena, Nalatenschap Antoine, Karapetyan - Gevorgyan, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Casteels Alfons, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Delbove Fabienne, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Janssens Roger, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Tersy Daniel, Wuyts- Vandenbroeke, Dirven Theodora, Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Durdin Cindy & Olivier, De Rooy Christiana, Hassan - Shehata, Fonténaï Kain, Spartak Kavaja, Liefoghe Katrijn, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 226,00/5.304,00 aandelen - 4,26 %

Namen onthouding: Geysen Thalia, Dymnych Lyudmyla, Tulfer Birgit

Blanco: 645,00/5.304,00 aandelen - 12,16 %

Namen blanco: Van Keirsbilck Jacques, De Maeyer Paul, Boogers Björk, Slegers Elza, De Ceuster- de Moor, Talon Alain, Time Management Company, Maes - de Hasque, Wuytack Andre

07.01.03. Oplijsting individuele problemen bewoners

Tijdens de AV werden volgende problemen met de verwarming gemeld:

- In de badkamers van kolommen A, B, E, G, I en J zijn de verwarmingsbuizen gloeiend heet, wat als hinderlijk

wordt ervaren.

- In kolom F zijn de buizen in de badkamer daarentegen volledig koud.
- In kolom H zijn de buizen in zowel de badkamer als de woonkamer gloeiend heet.
- Mevrouw Dimnich, woonachtig in 4G (huisnummer 5), meldt dat de verwarming in haar vijf slaapkamers niet functioneert.
- Verschillende bewoners geven aan dat de verwarming in de badkamers moeilijk te regelen of af te stellen is.
- Sinds het bezoek van Van den Broeck zijn er geen merkbare verbeteringen vastgesteld.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van bewoners en oververhitting in bepaalde zones te beperken, werd beslist:

- De verwarming blijft zoals gebruikelijk volledig uitgeschakeld in de maanden juni, juli en augustus.
- Gedurende het stookseizoen zal de verwarming automatisch worden verlaagd tussen 23u en 05u.

07.02. Renovatie conciërgewoning (2/3) (9.980,00)

De syndicus stelt twee offertes voor de renovatie van de conciërgewoning.

Aangezien het wenselijk is om een conciërge aan te stellen voor het onderhoud van het gebouw, is het aangewezen om de woning eerst te renoveren.

De voorgestelde firma's zijn:

- LYQ met een offerteprijs van €16.748,00 incl. btw
- BD Construct met een offerteprijs van €14.733,00 incl. btw

Resultaat stemming punt 07.02: Tegen

Voor: 3.076,00/4.883,00 aandelen - 62,99 %

Tegen: 1.807,00/4.883,00 aandelen - 37,01 %

Namen tegen: Kakikumba - Lukombo, Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, Keban Sevim, Jakobik Marta, Corinaly, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Ceulemans Emmy, Bastiaensen Nick, Jurado - Bentuzal, Lembregts Michaël, Maes - de Hasque, Van den Broeck Glenn, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Fonténai Kain, Spartak Kavaja, Tulfer Birgit, Ferad Aydan - Ferad Fatme

Onthouding: 371,00/5.304,00 aandelen - 6,99 %

Namen onthouding: Janssen - Dillen M, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Tersy Daniel

Blanco: 50,00/5.304,00 aandelen - 0,94 %

Namen blanco: De Ceuster- de Moor

07.03. Herschilderen gemene delen

Volgende agendapunten werden terug op de agenda geplaatst door een mede-eigenaar.

07.03.01. Herschilderen inkomhallen (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.01: Tegen

Voor: 2.626,00/4.648,00 aandelen - 56,50 %

Tegen: 2.022,00/4.648,00 aandelen - 43,50 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, Tersy Daniel, Maes - de Hasque, Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja, Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 505,00/5.304,00 aandelen - 9,52 %

Namen onthouding: Raus Rosalia, Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

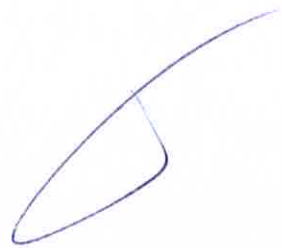
Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.02. Herschilderen liftdeuren (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.02: Tegen

Voor: 2.566,00/4.648,00 aandelen - 55,21 %



Tegen: 2.082,00/4.648,00 aandelen - 44,79 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Nal. Naelaerts A - Homblé J, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Tersy Daniel, Maes - de Hasque , Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja , Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 505,00/5.304,00 aandelen - 9,52 %

Namen onthouding: Raus Rosalia , Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.03. Herschilderen trapzalen (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.03: Tegen

Voor: 2.461,00/4.558,00 aandelen - 53,99 %

Tegen: 2.097,00/4.558,00 aandelen - 46,01 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Janssen - Dillen M, Willems Monique, Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Makine Aykut, Coryns L, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Tersy Daniel, Maes - de Hasque , Durdin Cindy & Olivier, Wuytack Andre, Hassan - Shehata, Delie Max - Willems Monique, Spartak Kavaja , Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 595,00/5.304,00 aandelen - 11,22 %

Namen onthouding: Raus Rosalia , Casteels Alfons, Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Tulfer Birgit , Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.03.04. Herschilderen in/uitrit garage (2/3) (9.980,00)

Resultaat stemming punt 07.03.04: Tegen

Voor: 2.364,00/4.488,00 aandelen - 52,67 %

Tegen: 2.124,00/4.488,00 aandelen - 47,33 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Keban Sevim, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Corinaly , Van Hoof - Ndone , De Maeyer Paul , Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Bastiaensen Nick, Jurado - Bentuzal, Makine Aykut, Van Rossum Hubertus, Van As Eddy, Dymnych Lyudmyla, Janssens Roger, Dewit Philippe, Oosting Nick, De Graeve Ingrid , Tersy Daniel, Maes - de Hasque , Wuytack Andre, Spartak Kavaja , Tulfer Birgit , Ferad Aydan - Ferad Fatme, Georgoulas Apostolos

Onthouding: 665,00/5.304,00 aandelen - 12,54 %

Namen onthouding: Jakobik Marta, Raus Rosalia , Casteels Alfons, Geysen Thalia , Voortmans Ivan, Wuyts- Vandenbroeke, Van den Broeck Glenn, Harzé Dirk

Blanco: 151,00/5.304,00 aandelen - 2,85 %

Namen blanco: Nalatenschap Antoine, De Ceuster- de Moor

07.04. Fiber Proximus (9.980,00)

Proximus heeft na een rondgang in het gebouw samen met de syndicus meegedeeld dat mede-eigenaars en bewoners die klant zijn bij hen en wensen over te schakelen op fiber, zelf contact dienen op te nemen met Proximus. Op het platform Syndicusonline zijn documenten beschikbaar waarin de technische vereisten en de opbouw van de installatie duidelijk worden toegelicht.

De aanleg van fiber gebeurt gefaseerd per verdieping, om de kosten voor Proximus te spreiden.

Zodra er een aanvraag is voor aansluiting op een bepaalde verdieping, wordt de volledige verdieping voorbereid op fiber. Zo kunnen ook andere bewoners van diezelfde verdieping zich op een later moment eenvoudig aansluiten op het fibernetwerk.

08. Aanwerving nieuwe conciërge: status

Voortgang sollicitatieprocedure conciërge

De syndicus licht toe dat de sollicitatieprocedure voor de aanwerving van een nieuwe conciërge werd verdergezet. In totaal zijn vier verschillende kandidaten op kantoor uitgenodigd voor een gesprek. Uit deze gesprekken kwam één kandidaat als geschikt naar voren. Deze kandidaat heeft echter op een later moment afgezien van de functie, met als reden dat hij ervan uitging dat de woning ruimer zou zijn.

De syndicus benadrukt dat de huidige staat van de conciërgewoning, waarvan de renovatie eerder reeds werd afgekeurd onder punt 7.02, een aanzienlijke belemmering vormt in het aantrekken van geschikte kandidaten. Zonder deze noodzakelijke renovatie acht de syndicus de slaagkans voor het vinden van een geschikte inwonende conciërge bijzonder klein.

Tenzij de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) alsnog beslist om de woning te renoveren of bereid is een conciërge aan te werven die tevreden is met de huidige woonomstandigheden, zal de syndicus de zoektocht naar een inwonende conciërge niet verderzetten.

Bespreking takenpakket en tewerkstelling

Tijdens de vergadering werd ook het takenpakket van de conciërge besproken. Er wordt voorgesteld om te starten met een tijdelijk contract van bepaalde duur, dat zal functioneren als proefperiode.

Daarnaast kwam de vraag aan bod of de nieuwe conciërge ook instaat voor de schoonmaak van het gebouw. De syndicus adviseert hiertegen, gelet op het belang van continuïteit in de schoonmaakdiensten. Wel zal samen met de raad van mede-eigendom worden onderzocht of, indien de toekomstige conciërge zich hiervoor geschikt toont, het schoonmaakluik op termijn alsnog kan worden overgenomen, eventueel met een uitbreiding van het aantal werkuren.

09. Diversen

/

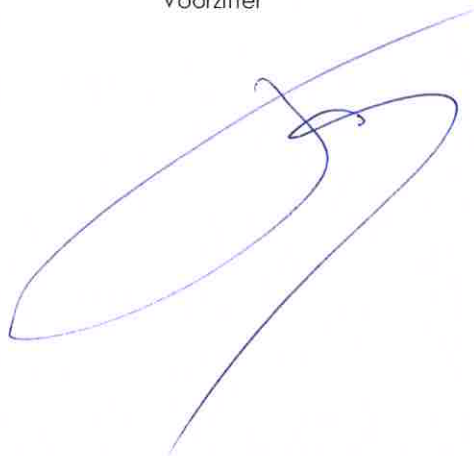
10. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om .. uur .. minuten,

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus



Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Diksmuide , Rodekruislaan 5-6 Blok II, KBO 0850.379.501, gehouden op 30/01/2025 om 18:00 te Syntra AB campus Antwerpen, Borsbeeksebrug 32, 2600 BERCHEM.

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 4.102,00/9.980,00 - 41,10 %

Eigenaars: 52/136 - 38,24 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar dhr. Van Rossum. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Uitzonderlijke / eenmalige uitgaven:

- Lijftherstellingen niet gedekt door onderhoudscontract: 10.284,73€
- Wettelijk verplichte aanpassingswerken liften: 9.504,36€ (via reservefonds)
- Herstelling waterleiding kolom A: 3.956,97€
- Procedurekosten: 514,59€
- Ereloon Arch. Verret: 2.069,10€
- Stookinstallatie: vervanging sanitaire retourpomp: 4.915,33€
- Stookinstallatie: vervangen compressor: 3.517,08€

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (9.980,00)

De algemene vergadering keurt de afrekening, de balans en de individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Stemming: unaniem

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe.

Kosten afgelopen boekjaar: 314.988,33€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: zie hoger

Huidige provisie ter beschikking: 87.500,00€ per kwartaal, zijnde 350.000,00€ per jaar

Dit is wel voldoende om te voorzien in de recurrente kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: unaniem

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (9.980,00)

Permanent werkkapitaal bestaat niet.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden opgericht. Deze post wordt een nieuwe balanspost, en zorgt ervoor dat er steeds een buffer is op de zichtrekening. Het voorgestelde bedrag is: 30.000,00€

Stemming: unaniem tegen

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (9.980,00)

Een reservefonds is cfr. de Wet op de Mede-Eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 161.122,26€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 01/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5de van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 12.500,00€ per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.
Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is verdeelsleutel 1.0.

Stemming: unaniem

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Verkiezingen en mandaten**04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (9.980,00)**

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de vergadering.

De vergadering geeft eveneens kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris.

Stemming: unaniem

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (9.980,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.339,46€ per maand.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 4.011,00/4.102,00 aandelen – 97,78 %

Tegen: 91,00/4.102,00 aandelen – 2,22 %

Namen tegen: Sudakov Ivan

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (9.980,00)

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris dhr. Delie. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem**04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (9.980,00)**

Kandidaten eigenaars:

- Dhr. Talon
- Dhr. Van Rossum
- Dhr. Van Keirsblick

Stemming: unaniem akkoord**04.05. Aanstelling verantwoordelijke(n) voor consultatie camera-beelden (1/2 + 1) (9.980,00)****05. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Stookolie: Proxifuel
- Elektriciteit: Engie
- Water: Water-Link
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Tuinonderhoud: Opti-Tuin
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: Atk (wordt Konhef)
- Toegangscontrole: Failsafe
- Garagepoort: Kips
- Schoonmaak: Omniservice

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (9.980,00)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervaldag. Van zodra de polisstukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

a. BA VME

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

b. PO klusjesman/poetshulp

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

c. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM – Federale Verzekering

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd voor zover er nog geen rechtsbijstand is. In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervaldag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

05.02. Bevestiging mandaat Arch. Verret (1/2 + 1) (9.980,00)

De mede-eigenaars hebben hun twijfels bij architect Verret. Vooral na de uiteenzetting tijdens de AV 2 jaar geleden over de gevelrenovatie, werd er melding gemaakt dat het gaat over een condensatieproblematiek in het gebouw. Er zijn meerdere verslagen die dat tegenspreken en waarin staat dat de problematiek afkomstig is van waterinfiltratie via de gevel.

Meerdere mede-eigenaars hebben vragen gesteld aan arch. Verret zonder daar enig antwoord op te ontvangen of geen duidelijk antwoord.

De mede-eigenaars wil een duidelijk en nieuw plan van aanpak voor de gevelrenovatie.

Resultaat stemming punt 05.02: Tegen

Voor: 200,00/4.102,00 aandelen - 4,88 %

Tegen: 3.902,00/4.102,00 aandelen - 95,12 %

Namen tegen: Van Keirsbilck Jacques, Poestovit Sergej & Elena, Janssen - Dillen M, Cools Dimitri, Raus Rosalia, Sudakov Ivan, Strobbe Annelinde, Van Waes A - Visser M, Schoumacker Genevieve, Van Hoof - Ndone, De Maeyer Paul, Lamzani Ahmed, Torfs Wim, Boogers Björk, Ceulemans Emmy, Casteels Alfons, Tarhan T- Sgrignuoli C, Slegers Elza, Coryns L, Geysen Thalia, Van Rossum Hubertus, Smeets Astrid, Claessens Elise, Delbove Fabienne, Heylen Roy, Van As Eddy, Smidts Henri - Weyn Anny, Verdonck Diana, Janssens Roger, Van den Boogaert Marc, Talon Alain, Gerrits Ingrid, Voortmans Ivan, Oosting Nick, De Graeve Ingrid, Time Management Company, Tersy Daniel, Massoels - Pardon, Maes -

de Hasque , Van den Broeck Glenn, Vansant Danny - Klubert Astrid, Hassan - Shehata, Rodriguez-Mendez-Hernandez, Spartak Kavaja , Liefoghe Katrijn, Tulfer Birgit , Callens Dao, De Kimpe Paula , Harzé Dirk, Georgoulas Apostolos

De vergadering wil dan ook niet langer verder werken met arch. Verret en wil het mandaat aan hem stopzetten. Een nieuwe architect wordt gezocht voor het maken van een duidelijke conditiestaatsmeting van het gebouw.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

06.01. Aanwerving nieuwe conciërge: status

Interimkantoor Synergie werd in december gevraagd om de vacature voor een conciërge voor het gebouw, terug online te zetten.

Deze week mocht de syndicus al 4 CV's ontvangen. Deze worden bekeken en uitgenodigd voor een gesprek op kantoor.

Van zodra er een goede sollicitant uitkomt, zal dit worden overgemaakt aan de RVME om te bekijken.

06.02. Vernieuwing technologische infrastructuur door nutsoperatoren: door Proximus uitgevoerde werken (fibernetwerk)

Tijdens de AV dd. 2022 werd het door Proximus bezorgde voorstel goedgekeurd op voorwaarde dat de aanleg niet in opbouw maar via de schachten zou gebeuren. De syndicus bevestigde e.e.a. in deze zin aan Proximus.

De syndicus vernam enerzijds dat de aansluiting van verschillende appartementen toch gedeeltelijk in opbouw uitgevoerd werd en anderzijds dat om technische redenen volledige aanleg via de schachten niet steeds mogelijk zou zijn, werd Proximus intussen opnieuw gecontacteerd.

De syndicus zal het dossier samen met Proximus ter plaatse bekijken.

Mail Ivan Voortmans:

Proximus de reeds getrokken kabels alsnog door de schachten te laten trekken en de gangen te herstellen. Op AV van 14/12/2022 werd er beslist dat Proximus hun nieuwe kabels mocht leggen in de bestaande schachten en niet door het gebouw. Dus niet in de gangen. Toch weet ik van het zelf te zien en van te horen van medebewoners dat Proximus deze kabels via gas- of elektriciteitskast trekt en zo door de gangen naar betreffende appartementen.

Mail Roger Janssens:

Mijn Fiber saga is begin juli '23 gestart. In september was er een 1ste keer contact van techniekers van Proximus met de Syndicus. Begin november telefonisch van Proximus vernomen dat indien geen kabels/kabelgoten toegelaten worden Fiber niet mogelijk is in ons gebouw, dus overstappen naar concurrentie. Het kopernetwerk zou nog tot 30 juni 2025 beschikbaar zijn. Bevestiging gekregen van tijdsduur kopernetwerk. Begin januari opnieuw gecontacteerd door Proximus, ging in orde komen. Medio maart is er een techniker Proximus gekomen. Het gebouw staat momenteel bij Proximus geblokkeerd voor Fiber. De enige mogelijkheid is om vertrekkende van waar hun kabels/dozen liggen/staan met behulp van draad/kabelgoten in de gangen naar de appartementen te gaan. Een appartement dat vlak naast die nutsschacht ligt kan eenvoudig aangesloten worden d.m.v. boring. Kabels leggen in andere schachten waar bijvoorbeeld ook water aanvoer- en afvoerleidingen etc liggen doet men niet wegens de hoge risico's op beschadiging van de Fiber kabel. Op de AV van 14/12/22 was unaniem de voorwaarde gestemd dat dit netwerk via de schachten diende aangelegd te worden. Inlichtingen ingewonnen en de beslissing van de mede-eigendom is juridisch bindend. Dan blijft volgens m.i. enkel Telenet over. Uit het Proximus Forum blijkt dat we niet het enige appartementsgebouw zijn met deze problematiek. Best een agendapunt voor de volgende AV.

Mail Proximus:

*Beste,
Ik heb vernomen dat er een aantal problemen zijn omtrent de fiber aansluitingen voor adres Rodekruislaan 5 en 6 in Berchem. Blijkbaar zou opbouw in de algemene delen hier geweigerd worden, waardoor de installaties niet kunnen uitgevoerd worden. Is het eventueel mogelijk om hier ter plaatse een afspraak te maken om de mogelijkheden voor de indoor uitrol van ons fibernetwerk te overlopen?
Met vriendelijke groeten,
Bien à vous,
Kind regards,
Tijn Huygen
Project Manager - Fiber Negotiator Flanders | CUO/FBR*

De mede-eigenaars gaan akkoord om de verdere werken door Proximus te laten uitvoeren, enkel en alleen als deze deffig gedaan worden.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (9.980,00)

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

07.01. Renovatie voor-, achter, en rechter zijgevel:

Vooreerst wordt herinnerd aan hetgeen toegelicht/beslist tijdens voorgaande vergaderingen. Gezien het aantal appartementen waar vochtproblemen vastgesteld worden enkel toeneemt, dringt een renovatie van de bewuste geveldelen zich op. Lokale herstellingen zijn kosten-baten niet te verantwoorden.

In een minimaal scenario wordt het voegwerk volledig vervangen en wordt een hydrofuge aangebracht. Let wel: hiermee wordt niet verholpen aan zgn. koudebruggen en condensatieproblemen. Hieraan kan enkel verholpen worden door het na-isoleren van de gevels.

Arch. Verret geeft uitgebreide toelichting en beantwoordt de vragen van de aanwezigen.

Na uitvoerige gedachtewisseling wordt opnieuw gestemd over het scenario dat door Arch. Verret verder dient uitgewerkt te worden tot een volledig aanbestedingsdossier, incl. financieringsmogelijkheid via kredietinstelling.

Scenario 1 = vervangen voegwerk en aanbrengen hydrofuge

Scenario 2 = volledige renovatie incl. isolatie

De vergadering beslist unaniem dat indien er voor uitwerking van beide scenario's een meerderheid zou zijn, enkel het scenario met de grootste meerderheid verder uitgewerkt zal worden.

Indien geen van beide scenario's een meerderheid zou halen, zal de syndicus genoodzaakt zijn bewarende maatregelen te treffen, nl. het laten uitvoeren van lokale herstellingen waar technisch mogelijk.

07.01.01. Vervangen voegwerk en aanbrengen hydrofuge (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

07.01.02. Isolatie gevels (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

07.02. Voorstellen mede-eigenaars:**07.02.01. Herschilderen inkomhallen (2/3) (9.980,00)****Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

07.02.02. Herschilderen liftdeuren (2/3) (9.980,00)**Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

07.02.03. Herschilderen trapzalen (2/3) (9.980,00)**Stemming:****07.02.04. Herschilderen in/uitrit garage (2/3) (9.980,00)****Stemming: unaniem tegen**

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering.

08. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**08.01. Keuring elektriciteit gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)**

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheid niet meer onder de huishoudelijke installatie. Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaïaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel
- elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

De syndicus kijkt na of dergelijk attest bestaat, laat desgevallend een onafhankelijk controleorgaan deze keuring uitvoeren. Indien er geen A attest wordt verkregen, krijgt de syndicus het mandaat om, mits opvraging van meerdere offertes, de attestering in orde te brengen voor de datum van herkeuring. Dit zal gefinancierd worden via een aparte bijzondere opvraging. De ondersteuning van de syndicus hiervoor gebeurt in regie.

Stemming: unaniem

08.02. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (9.980,00)

Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027

Context

Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.

De informatieplicht rond het asbestattest GD wordt daar op afgestemd: vanaf 01/01/2027 zal bij elke verkoop of schenking van een appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement zelf. Eerst was voorzien dat die informatieplicht van kracht zou worden vanaf 01/05/2025. Maar dat wijzigt dus nog!

Letterlijk zegt de Vlaamse regering het volgende in de Memorie van Toelichting:

'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisattest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen.' Het voorontwerp doorloopt nu het wetgevend proces en zal volgens de huidige planning nog dit voorjaar in het Parlement behandeld worden. Op dit ogenblik ligt het voor advies bij de Raad van State.

Actie syndicus

Ten einde tijdig aan de gestelde verplichting te voldoen, en de kosten niet te laten oplopen naarmate de deadline eindigt, zal de syndicus een asbestattest laten opmaken door een gecertificeerde deskundige na benchmarking van diverse offertes. De kost van het asbestattest valt ten laste van de VME. Het ondersteunend extra werk door de syndicus, zal aangerekend worden in regie. We ramen hiervoor, naargelang de grootte van het gebouw en de complexiteit van het dossier en de gevraagde ondersteuning, minimaal 2 tot maximaal 4 uren prestaties in regie.

Stemming: unaniem tegen

Er is al een asbestattest voorhanden.

08.03. CV audit voor gemene stookplaatsen (1/2 + 1) (9.980,00)

Verplichte verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar

Een verwarmingsaudit is een grondig onderzoek van uw verwarmingsinstallatie, waarbij gekeken wordt naar het rendement ervan. Ook wordt onderzocht of de grootte van de ketel past bij de verwarmingsbehoeften van het gebouw.

De Vereniging van Mede-) eigenaar(s) van een centraal stooktoestel (centrale verwarming) is verplicht om regelmatig een verwarmingsaudit te laten uitvoeren als dat centraal stooktoestel:

- ouder is dan 5 jaar en
- een vermogen heeft van 20 kilowatt (kW) of meer.

Er wordt verder een onderscheid gemaakt tussen installaties op aardgas of gasolie:

- Frequentie voor aardgasinstallaties: Van 20-100kw: 5 jaarlijks, +100 kw: 4 jaarlijks
- Frequentie voor gasolie installaties: +20 kw: 5 jaarlijks, + 100kw 2 jaarlijks

Na de verwarmingsaudit krijgt de eigenaar/verhuurder een **auditrapport** van de technicus.

In het rapport staan adviezen over het rendement van de installatie en de mogelijkheden om de prestaties van uw installatie te verbeteren. U komt ook te weten hoeveel u kunt besparen als u uw oude ketel laat vervangen door een modern, zuinig centraal stooktoestel of door andere aanpassingen. Aan de adviezen zijn geen verplichtingen verbonden.

In dit kader heeft de syndicus diverse offertes opgevraagd bij gecertificeerde partijen (Engie, Comtis – voorheen Debie Veba – Van Den Broeck Technics, BTV, Crescon BV - erkend verwarmingsauditor) om dergelijke audit uit te voeren.

Prijzen gaan van 350 EURO tot 1400 EURO excl. BTW, afhankelijk van het vermogen van de installatie.

Rangschikking van de offertes volgens prijs (excl. BTW):

1. Van Den Broeck Technics (350 € excl. BTW – vaste prijs) - chauffagist
2. **Crescon BV (380 € ex. BTW) - erkend verwarmingsauditor**
3. BTV - EDTC
 - a. Per stookplaats : 469,80 € excl. BTW
 - b. Per bijkomende ketel in de stookplaats : 58,73 € excl. BTW
4. Engie: energieleverancier
 - a. 100-300kw: 350 excl. BTW
 - b. 300-500 kw: 650 excl. BTW
 - c. >500 kw: 750 excl. BTW
5. Comtis (variabele prijs vanaf 400 EURO tot 1400 EURO +100 KW excl. BTW) - chauffagist

Rekening houdend met prijs, ervaring en specialisatie wordt gekozen om de audit te laten uitvoeren door **Crescon BV**.

Op basis van het rapport zal een offerte aangevraagd worden bij de onderhoudsfirma van de CV ter conformisering met de audit. Weet dat dit vooral zal gaan over rendementsadviezen enerzijds alsook bv. het plaatsen van een noodstop gasdetectie of plaatsen van een RF - brandvertragende deur anderzijds. De AV verkiest de te ontvangen offerte voor te leggen op de volgende (B)AV dan wel mandaat aan de RVME/syndicus om uit te voeren tussentijds (keuze door VME).

De resultaten van de audit zullen beschikbaar gesteld worden, en de offerte volgend uit de adviezen uit de audit, zullen voorgesteld worden op een (volgende) algemene vergadering.

Wetgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van [centrale] stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.
- VLAREL-besluit van 23 april 2013.
- Europese Richtlijn 2010/31/EU rond de energieprestaties van gebouwen.
- Meer informatie op <https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar>.

08.04. PID voor de VME

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 euro (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 EURO (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

09. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting (1/2 + 1) (9.980,00)

Dit wordt besproken op de volgende algemene vergadering van zodra er een conditiestaatsmeting voorhanden is.

10. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

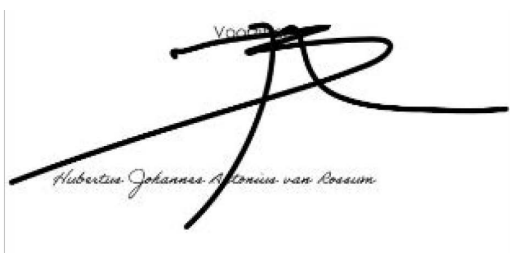
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 45 minuten.

Secretaris



10V.
PARTE ANTWERPEN
FRANS BECKERSSTRAAT 21
2600 BERCHEM

Voor Solvio
Syndicus



Hubertus Johannes Antonius van Rossum

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
antwerpen@parte.be

Res. Diksmuide

(0850.379.501)

Rodekruislaan 5-6 Blok II
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2025 - 31/12/2025)

De Bel Hilde

Res. Diksmuide
Rodekruislaan 5-6 Blok II
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.379.501

De Bel Hilde

Paradijzen 9
2222 WIEKEVORST

Afrekening - Periode: 2025 (1/01/2025 - 31/12/2025)

Privatief A11

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (90,00/9.980,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblustoestellen	930,12	8,39	1,46
610020	Brandbeveiliging	313,39	2,83	0,49
610100	Lift keuring	968,00	8,73	1,52
610110	Lift onderhoudscontract	4.210,24	37,97	2,15
610120	Lift onderhoud	3.279,47	29,57	1,67
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	760,55	6,86	0,39
610280	Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	956,87	8,63	0,64
610281	Camerabewaking	339,79	3,06	0,53
610360	Onderhoud waterleidingen	2.288,96	20,64	1,17
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.865,05	25,84	1,96
610500	Schoonmaak gebouw	26.269,73	236,90	41,12
610540	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	1.496,77	13,50	1,44
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	13.111,56	118,24	20,52
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	1.600,70	14,44	0,82
610900	Diversen	1.527,34	13,77	2,72
610910	Onderhoudscontract	839,33	7,57	1,31
611100	Renovatiewerken	7.412,38	66,85	4,50
612100	Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.362,67	48,36	2,74
612110	Elektriciteit liften (9941+9194)	1.934,39	17,44	0,99
612150	Elektriciteit parking (9989)	894,69	8,07	0,46
613030	Erelonen deskundigen	24.242,35	218,62	37,94
614000	Verzekering brand	21.999,82	198,40	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	2,46	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	2.426,09	21,88	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	43,82	0,40	1,56
615600	Conciërgewoning kosten	1.120,73	10,11	0,00
616000	Administratiekosten	5.699,75	51,40	0,91
616100	Kosten vergaderingen	2.366,35	21,34	1,88
616630	Beheer sociaal secretariaat	161,18	1,45	0,00
620000	Bezoldingen	1.697,64	15,31	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	1.508,62	13,60	0,00
650000	Bankkosten	157,26	1,42	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-1.033,12	-9,32	0,00
		138.025,63	1.244,72	130,88
EENHEDEN APP+STUDIO (90,00/9.490,00)				
610320	Onderhoud stookinstallatie	4.226,83	40,09	3,49
611100	Renovatiewerken	20.877,76	198,00	11,21
		25.104,59	238,08	14,70
Water (90,00/9.880,00)				
612010	Water Algemene delen	58.599,34	533,80	30,22
		58.599,34	533,80	30,22

EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (90,00/9.400,00)

612011 Warm water

18.999,37

181,91

31,57

18.999,37

181,91

31,57

GELIJKE DELEN app+studio (1,00/133,00)

613000 Beheersvergoeding

28.295,34

212,75

0,00

28.295,34

212,75

0,00

Kosten

269.024,27

2.411,26

207,36

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

Rappelkost

15,00

15,00

0,00

Rappelkost

15,00

15,00

0,00

Postkosten 2025

50,00

50,00

0,00

Verwarming 2025

294,13

294,13

51,05

374,13

374,13

51,05

INDIVIDUELE KOSTEN

374,13

374,13

51,05

Totaal kosten

269.398,40

2.785,39

258,41

BETALINGEN (1,00/1,00)

01/01/2024-31/12/2024

-29,57

-29,57

0,00

13/01/2025 RODE5 Provisie jan./feb./maart 2025

-789,08

-789,08

0,00

07/04/2025 Provisie april/mei/juni 2025

-789,08

-789,08

0,00

07/07/2025 RODE5 Provisie juli/aug./sept.2025

-789,08

-789,08

0,00

23/08/2025 01/01/2024-31/12/2024

29,57

29,57

0,00

23/08/2025 Rappelkost

-15,00

-15,00

0,00

19/10/2025 RODE5 Provisie okt./nov./dec. 2025

-789,08

-789,08

0,00

26/11/2025 Rappelkost

-15,00

-15,00

0,00

-3.186,32

-3.186,32

0,00

BETALINGEN

-3.186,32

-3.186,32

0,00

Totaal privaatief A11

-400,93

258,41

Totaal

-400,93

258,41

Saldo in uw voordeel**400,93**Situatie op 31/12/2025TotaalBetaaldTe betalen

Aandeel in reservefonds

2.354,83

2.354,83

Aandeel in werkkapitaal

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(9.980,00 - 9.980,00)		
610010 - Brandblustoestellen					
18/04/2025	IF	0025/00060	Sicli - Jaarlijks nazicht	930,12	161,43
			Brandblustoestellen	930,12	161,43
610020 - Brandbeveiliging					
10/12/2025	IF	0025/00196	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	313,39	54,39
			Brandbeveiliging	313,39	54,39
			Brandbeveiliging	1.243,51	215,82
610100 - Lift keuring					
01/09/2025	IF	0025/00028	ATK - Wettelijke controle	968,00	168,00
			Lift keuring	968,00	168,00
610110 - Lift onderhoudscontract					
02/06/2025	IF	0025/00083	Ora liften BV - Jaarcontract 2025/2026	2.105,12	119,16
02/06/2025	IF	0025/00084	Ora liften BV - Jaarcontract 2025/2026	2.105,12	119,16
			Lift onderhoudscontract	4.210,24	238,32
610120 - Lift onderhoud					
12/02/2025	IF	0025/00025	Ora liften BV - Vernieuwen elektronische besturing kooideur	840,07	47,55
13/03/2025	IF	0025/00037	Ora liften BV - Vernieuwen GSM module	575,75	32,59
26/03/2025	IF	0025/00043	Ora liften BV - Vernieuwen relais	196,75	11,14
16/07/2025	IF	0025/00105	Ora liften BV - Vernieuwen bekleding kooiglij schoenen	1.053,22	59,62
13/08/2025	IF	0025/00116	Ora liften BV - Afkoppelen kelderverdiepingen	222,38	12,59
20/08/2025	IF	0025/00124	Ora liften BV - Lift buiten dienst stellen	116,48	6,59
15/10/2025	IF	0025/00159	Ora liften BV - Plaatsen deurdemper	274,82	15,56
			Lift onderhoud	3.279,47	185,63
			Liften	8.457,71	591,95
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties					
25/01/2025	IF	0025/00012	AC-Electro - Nazicht lampen	295,21	16,71
03/05/2025	IF	0025/00065	AC-Electro - Vervangen defecte lampen	349,80	19,80
09/05/2025	IF	0025/00068	AC-Electro - Vervangen lampen nr.5 nazicht 2V.	115,54	6,54
			Overige onderhoud elektrische installaties	760,55	43,05
610280 - Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges					
18/02/2025	IF	0025/00030	Failsafe BV - Nazicht toegangscontrole	137,22	7,77
19/08/2025	IF	0025/00123	Failsafe BV - Systeem online zetten	297,48	16,84
26/08/2025	IF	0025/00129	Failsafe BV - Aankoop badges	147,70	25,63
13/10/2025	IF	0025/00158	Failsafe BV - Nazicht toegangscontrole	100,03	5,66
20/10/2025	IF	0025/00167	Failsafe BV - Interventie 16/10/2025	137,22	7,77
29/12/2025	IF	0025/00213	Failsafe BV - Interventie 15/12/2025	137,22	7,77
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	956,87	71,44
610281 - Camerabewaking					
09/08/2025	IF	0025/00115	Proximus - Augustus 2025	51,80	8,99
14/08/2025	IF	0025/00117	Proximus - Juli 2025	70,79	12,29
09/09/2025	IF	0025/00138	Proximus - September 2025	61,80	10,73
09/10/2025	IF	0025/00160	Proximus - Oktober 2025	51,80	8,99
09/11/2025	IF	0025/00180	Proximus - November 2025	51,80	8,99
09/12/2025	IF	0025/00197	Proximus - December 2025	51,80	8,99
			Camerabewaking	339,79	58,97
			Elektrische installaties	2.057,21	173,46
610360 - Onderhoud waterleidingen					
27/02/2025	IF	0025/00035	Van den Broeck Technics BV - Herstellen waterleiding schacht	2.288,96	129,56
			Onderhoud waterleidingen	2.288,96	129,56
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
27/12/2024	IF	0025/00004	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek kelder	453,15	25,65
31/01/2025	IF	0025/00017	DDC - Nazicht lek in schacht toiletten	471,90	26,71
24/02/2025	IF	0025/00049	DDC - Nazicht lek schacht	471,90	81,90
11/10/2025	IF	0025/00157	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstopping hoofdafvoer	381,60	21,60
31/10/2025	IF	0025/00173	Van den Broeck Technics BV - Herstellen afvoer 11e verd.	349,80	19,80
29/11/2025	IF	0025/00185	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstopping 22/11/2025	736,70	41,70
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.865,05	217,36
			Sanitair en verwarming	5.154,01	346,93
610500 - Schoonmaak gebouw					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	30/01/2025	IF 0025/00016	Omniservice - Januari 2025	1.809,17	313,99
	23/02/2025	IF 0025/00027	Omniservice - Februari 2025	2.307,59	400,49
	26/03/2025	IF 0025/00047	Omniservice - Maart 2025	2.261,44	392,48
	30/04/2025	IF 0025/00063	Omniservice - April 2025	2.391,83	415,11
	30/04/2025	IF 0025/00064	Omniservice - April 2025 Opkuis kelder en sluikestort	350,90	60,90
	31/05/2025	IF 0025/00077	Omniservice - Mei 2025	2.242,69	389,23
	30/06/2025	IF 0025/00114	Omniservice - Juni 2025	1.775,07	308,07
	31/07/2025	IF 0025/00112	Omniservice - Juli 2025	2.403,79	417,19
	31/08/2025	IF 0025/00130	Omniservice - Augustus 2025	2.034,13	353,03
	30/09/2025	IF 0025/00150	Omniservice - September 2025	2.153,17	373,69
	31/10/2025	IF 0025/00169	Omniservice - Oktober 2025	2.080,11	361,01
	30/11/2025	IF 0025/00184	Omniservice - November 2025	2.152,25	373,53
	01/12/2025	IF 0025/00188	Omniservice - December 2025	2.307,59	400,49
Schoonmaak gebouw				26.269,73	4.559,21
610540 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract					
	12/05/2025	IF 0025/00069	Bubbels Group - Ophalen stortafval	459,80	79,80
	20/07/2025	IF 0025/00106	Bubbels Group - Ophalen stortafval 18/07/2025	459,80	79,80
	30/10/2025	IF 0025/00174	Edifix Construct BV - Wegbrengen oude vuilcontainers	577,17	0,00
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract				1.496,77	159,60
Schoonmaak en huisvuilverwerking				27.766,50	4.718,81
610600 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract					
	12/01/2025	IF 0025/00003	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	2.112,66	366,66
	15/04/2025	IF 0025/00054	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	16/05/2025	IF 0025/00066	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/06/2025	IF 0025/00082	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/07/2025	IF 0025/00098	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/08/2025	IF 0025/00111	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/09/2025	IF 0025/00137	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/10/2025	IF 0025/00146	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	15/11/2025	IF 0025/00172	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	14/12/2025	IF 0025/00186	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
	08/01/2026	IF 0025/00208	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.099,89	190,89
Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract				13.111,56	2.275,56
Tuinen, parkings en wegen				13.111,56	2.275,56
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	05/05/2025	IF 0025/00067	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuningen	614,80	34,80
	05/08/2025	IF 0025/00113	Meiren BV - Spoedinterventie, plaatsen afspanlint aan toegangsdeuren	397,50	22,50
	17/09/2025	IF 0025/00144	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuning	175,00	9,91
	30/09/2025	IF 0025/00148	Edifix Construct BV - Vastzetten trapleuning kelder	185,50	10,50
	21/10/2025	IF 0025/00166	Sleutelcentrale BV - Plaatsen noodkast	227,90	12,90
Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen				1.600,70	90,61
Onderhoud bouwwerken				1.600,70	90,61
610900 - Diversen					
	28/02/2025	IF 0025/00036	Edifix Construct BV - Strooizout	267,57	46,44
	19/03/2025	MB 0025/00007	Aankoop badges	-36,54	0,00
	18/06/2025	IF 0025/00094	TrafficSupply Belgium - Aankoop sleutel verhuispaaletje	46,47	8,07
	31/07/2025	IF 0025/00108	RVME - Aankoop toner	85,49	14,84
	30/09/2025	IF 0025/00147	Edifix Construct BV - Correctie facturatie	-175,00	0,00
	22/12/2025	IF 0025/00209	TrafficSupply Belgium - Plaatsen fietsrek	649,65	112,75
	29/12/2025	IF 0025/00214	Bubbels Group - Verwijderen stortafval en leegpompen stookruimte	689,70	119,70
Diversen				1.527,34	301,79
610910 - Onderhoudscontract					
	19/08/2025	IF 0025/00125	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract camerabewaking	476,33	82,67
	19/08/2025	IF 0025/00126	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract Toegangscontrole	363,00	63,00
Onderhoudscontract				839,33	145,67
Diversen				2.366,67	447,46
611100 - Renovatiewerken					
	29/05/2025	IF 0025/00078	AC-Electro - Elektriciteits nav keuring voorschot 50%	3.272,75	185,25
	09/07/2025	IF 0025/00099	AC-Electro - Elektriciteitswerken nav keuring	3.457,19	195,69
	31/08/2025	IF 0025/00152	Bobrik - 2 asbestsaneerders in regie	682,44	118,44
Renovatiewerken				7.412,38	499,38
Renovatie				7.412,38	499,38
612100 - Elektriciteit algemene delen (9613+9156)					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	14/01/2025	IF 0025/00007	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	23,00	1,30
	14/01/2025	IF 0025/00008	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	441,00	24,96
	16/02/2025	IF 0025/00018	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	23,00	1,30
	16/02/2025	IF 0025/00019	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	441,00	24,96
	16/03/2025	IF 0025/00038	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	23,00	1,30
	16/03/2025	IF 0025/00039	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	441,00	24,96
	14/04/2025	IF 0025/00055	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	23,00	1,30
	14/04/2025	IF 0025/00056	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	441,00	24,96
	14/05/2025	IF 0025/00071	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	23,00	1,30
	14/05/2025	IF 0025/00072	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	441,00	24,96
	15/06/2025	IF 0025/00087	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	23,00	1,30
	15/06/2025	IF 0025/00088	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	441,00	24,96
	14/07/2025	IF 0025/00100	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	23,00	1,30
	14/07/2025	IF 0025/00101	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	441,00	24,96
	17/08/2025	IF 0025/00118	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	23,00	1,30
	17/08/2025	IF 0025/00119	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	441,00	24,96
	14/09/2025	IF 0025/00139	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	23,00	1,30
	14/09/2025	IF 0025/00140	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	441,00	24,96
	14/10/2025	IF 0025/00161	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	23,00	1,30
	14/10/2025	IF 0025/00162	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	441,00	24,96
	04/11/2025	IF 0025/00175	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 19/11/2024-21/10/2025	-477,85	-27,05
	05/11/2025	IF 0025/00176	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 19/11/2024-21/10/2025	41,46	2,35
	17/12/2025	IF 0025/00199	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	29,00	1,64
	17/12/2025	IF 0025/00200	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	397,00	22,47
	11/01/2026	IF 0025/00217	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/10/2025-31/12/2025	733,06	41,49
Elektriciteit algemene delen (9613+9156)				5.362,67	303,55
612110 - Elektriciteit liften (9941+9194)					
	14/01/2025	IF 0025/00009	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	112,00	6,34
	14/01/2025	IF 0025/00010	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	133,00	7,53
	16/02/2025	IF 0025/00020	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	112,00	6,34
	16/02/2025	IF 0025/00021	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	133,00	7,53
	16/03/2025	IF 0025/00040	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	112,00	6,34
	16/03/2025	IF 0025/00041	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	133,00	7,53
	14/04/2025	IF 0025/00057	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	112,00	6,34
	14/04/2025	IF 0025/00058	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	133,00	7,53
	14/05/2025	IF 0025/00073	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	112,00	6,34
	14/05/2025	IF 0025/00074	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	133,00	7,53
	15/06/2025	IF 0025/00089	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	112,00	6,34
	15/06/2025	IF 0025/00090	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	133,00	7,53
	14/07/2025	IF 0025/00102	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	112,00	6,34
	14/07/2025	IF 0025/00103	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	133,00	7,53
	17/08/2025	IF 0025/00120	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	112,00	6,34
	17/08/2025	IF 0025/00121	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	133,00	7,53
	14/09/2025	IF 0025/00141	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	112,00	6,34
	14/09/2025	IF 0025/00142	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	133,00	7,53
	14/10/2025	IF 0025/00163	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	112,00	6,34
	14/10/2025	IF 0025/00164	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	133,00	7,53
	05/11/2025	IF 0025/00177	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2024-21/10/2025	-834,63	-47,24
	17/11/2025	IF 0025/00181	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	133,00	7,53
	17/12/2025	IF 0025/00201	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	117,00	6,62
	17/12/2025	IF 0025/00202	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	133,00	7,53
	11/01/2026	IF 0025/00218	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 22/10/2025-31/12/2025	175,44	9,93
	11/01/2026	IF 0025/00219	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2025-31/12/2025	-118,32	-6,70
	11/01/2026	IF 0025/00222	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2024-11/12/2025	-121,10	-6,85
Elektriciteit liften (9941+9194)				1.934,39	109,49
612150 - Elektriciteit parking (9989)					
	14/01/2025	IF 0025/00011	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	66,00	3,74
	16/02/2025	IF 0025/00022	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	66,00	3,74
	16/03/2025	IF 0025/00042	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	66,00	3,74
	14/04/2025	IF 0025/00059	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	66,00	3,74
	14/05/2025	IF 0025/00075	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	66,00	3,74
	15/06/2025	IF 0025/00091	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	66,00	3,74
	14/07/2025	IF 0025/00104	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	66,00	3,74
	17/08/2025	IF 0025/00122	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	66,00	3,74
	14/09/2025	IF 0025/00143	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	66,00	3,74
	14/10/2025	IF 0025/00165	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	66,00	3,74
	17/11/2025	IF 0025/00182	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	66,00	3,74
	17/12/2025	IF 0025/00203	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	66,00	3,74
	11/01/2026	IF 0025/00220	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2025-31/12/2025	-51,32	-2,90
	11/01/2026	IF 0025/00221	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 09/12/2024-11/12/2025	154,01	8,72

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Elektriciteit parking (9989)	894,69	50,64
				Elektriciteit	8.191,75	463,68
613030 - Erelonen deskundigen						
19/08/2025	IF	0025/00127	Studiebureel Kennis - Opmaak rapport analyse bestaande situatie - voorschot aanvang studie	2.268,75	393,75	
30/11/2025	IF	0025/00190	LUMO - Renovatiebegeleiding	5.287,70	917,70	
30/11/2025	IF	0025/00191	LUMO - Renovatiebegeleiding	9.879,65	1.714,65	
01/12/2025	IF	0025/00193	Studiebureel Kennis - Opmaak rapport analyse bestaande situatie - eindfactuur	6.806,25	1.181,25	
				Erelonen deskundigen	24.242,35	4.207,35
				Erelonen	24.242,35	4.207,35
614000 - Verzekering brand						
01/01/2025	MB	0025/00001	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 30/06/2025	10.999,91	0,00	
03/06/2025	IF	0025/00092	Baloise Insurance - Premie 01/07/2025-01/01/2026	10.999,91	0,00	
15/12/2025	IF	0025/00207	B.D.M. - Premie 2026	21.031,08	0,00	
31/12/2025	MB	0025/00084	Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 31/12/2026	-21.031,08	0,00	
				Verzekering brand	21.999,82	0,00
				Brandverzekering	21.999,82	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid						
03/06/2025	IF	0025/00093	Baloise Insurance - Premie 10/07/2025-10/07/2026	273,14	0,00	
				Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	273,14	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
01/01/2025	MB	0025/00002	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 28/09/2025	1.796,04	0,00	
28/09/2025	IF	0025/00168	Arag se - Premie 29/09/2025-28/9/2026	2.446,49	0,00	
09/12/2025	MB	0025/00036	Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 28/09/2026	-1.816,44	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	2.426,09	0,00
				Rechtsbijstand	2.426,09	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
20/02/2025	IF	0025/00029	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek nav schade	834,75	47,25	
16/06/2025	MB	0025/00016	Verg. 2024-0157DM	-1.986,12	0,00	
03/09/2025	IF	0025/00134	Nelek bv - Nazicht lek schacht EF	363,00	63,00	
03/09/2025	IF	0025/00135	Nelek bv - Lekdetectie kelder	363,00	63,00	
19/09/2025	IF	0025/00145	Nelek bv - Lekdetectie 2025-0127GJ	471,90	0,00	
10/12/2025	MB	0025/00037	Verg. 2025-0079AH	-2,71	0,00	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	43,82	173,25
				Andere	43,82	173,25
615600 - Conciërgewoning kosten						
27/11/2025	IF	0025/00183	Van Pelt Christophe - Onkosten	627,67	0,00	
19/12/2025	IF	0025/00205	Van Pelt Christophe - Onkosten	119,14	0,00	
05/01/2026	IF	0025/00212	Van Pelt Christophe - Onkosten	197,63	0,00	
19/01/2026	IF	0025/00223	Van Pelt Christophe - Onkosten	176,29	0,00	
				Conciërgewoning kosten	1.120,73	0,00
				Kosten	1.120,73	0,00
616000 - Administratiekosten						
17/12/2024	IF	0025/00006	Solvio by Parte - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00	
27/02/2025	B1	0025/00160	Aanvraag PROMAZ	30,25	0,00	
28/02/2025	IF	0025/00031	Solvio by Parte - Sollicitatie conciërge	85,00	0,00	
28/02/2025	IF	0025/00031	Solvio by Parte - HAV 30/01/2025 na kantooruren	2.210,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 12/3/25 Conciërgewoning	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 17/3/25 plaatsbezoek proximus	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 2024-0157 DM	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - 2025-0079AH	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Openen schade dossier Smeets	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Aanwerving personeelsleden 3/3/25	340,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00046	Solvio by Parte - Aanvraag subsidie bodemsanering	85,00	0,00	
31/03/2025	IF	0025/00052	Solvio by Parte - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00	
31/05/2025	IF	0025/00081	Solvio by Parte - Conciërge sollicitaties	85,00	0,00	
03/06/2025	IF	0025/00095	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	580,80	100,80	
30/06/2025	IF	0025/00097	Solvio by Parte - Bijmaken sleutels/badges	87,69	0,00	
04/07/2025	IF	0025/00109	Solvio by Parte - Tegemoetkoming kosten Sodexo/Pluxee 2024	-13,40	0,00	
31/08/2025	IF	0025/00132	Solvio by Parte - 13/8/2025 plaatsbezoek, opvolging	175,38	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/08/2025	IF 0025/00132	Solvio by Parte - Aanwerving/evaluatie personeel	87,69	0,00
	30/09/2025	IF 0025/00151	Solvio by Parte - Instellen badges	87,69	0,00
	30/09/2025	IF 0025/00151	Solvio by Parte - Plaatsbezoek studiebureel Kennis 10/9/25	131,54	0,00
	30/11/2025	IF 0025/00189	Solvio by Parte - Voorstelling conditiestaatsmeting	309,48	0,00
	30/11/2025	IF 0025/00189	Solvio by Parte - Opstart conciërge + opmaak contract	350,76	0,00
	17/12/2025	IF 0025/00198	Solvio by Parte - Postkosten 2025	50,00	0,00
	17/12/2025	IF 0025/00204	Solvio by Parte - Permanentiekosten	123,80	0,00
	23/12/2025	IF 0025/00215	Solvio by Parte - Individuele rappelkosten	1.315,00	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00039	Individuele rappelkosten	-1.315,00	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00216	Parte Group BV - Inschrijving nieuwe conciërge	175,38	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00216	Parte Group BV - Opvolging juridische dossiers	87,69	0,00
			Administratiekosten	5.699,75	100,80
			Administratiekosten syndicus	5.699,75	100,80
616100 - Kosten vergaderingen					
	02/04/2025	IF 0025/00050	Syntra AB campus Antwerpen - AV 30/01/2025	683,65	118,65
	03/06/2025	IF 0025/00085	Syntra AB campus Antwerpen - HAV 08/05/2025	1.167,00	0,00
	02/12/2025	IF 0025/00192	Syntra AB campus Antwerpen - BAV 24/11/2025	515,70	89,50
			Kosten vergaderingen	2.366,35	208,15
			Kosten vergaderingen	2.366,35	208,15
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	11/12/2025	IF 0025/00211	SD Worx - November 2025	80,59	0,00
	25/12/2025	IF 0025/00210	SD Worx - December 2025	80,59	0,00
			Beheer sociaal secretariaat	161,18	0,00
			Diverse kosten beheer	161,18	0,00
620000 - Bezoldingen					
	29/12/2025	MB 0025/00040	November 2025	789,60	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00041	December 2025	908,04	0,00
			Bezoldingen	1.697,64	0,00
			Bezoldigingen	1.697,64	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	29/12/2025	MB 0025/00040	November 2025	719,99	0,00
	29/12/2025	MB 0025/00041	December 2025	788,63	0,00
			Werkgeversbijdragen	1.508,62	0,00
			Wergeversbijdragen	1.508,62	0,00
650000 - Bankkosten					
	08/01/2025	B1 0025/00042	Bankkosten	37,50	0,00
	05/04/2025	B1 0025/00257	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B1 0025/00528	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B1 0025/00529	Bankkosten	7,26	0,00
	07/10/2025	B1 0025/00730	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	157,26	0,00
			Bankkosten	157,26	0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2025	B2 0025/00001	Intresten	-829,63	0,00
	02/04/2025	B2 0025/00145	Intresten	-64,88	0,00
	02/07/2025	B2 0025/00269	Intresten	-57,39	0,00
	02/10/2025	B2 0025/00361	Intresten	-81,22	0,00
			Intresten spaarrekening	-1.033,12	0,00
			Bankintresten	-1.033,12	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				138.025,63	14.513,19

1.2 EENHEDEN APP+STUDIO

(9.490,00 - 9.490,00)

610320 - Onderhoud stookinstallatie					
	31/01/2025	IF 0025/00023	Van den Broeck Services - Bijvullen expansievat	170,13	9,63
	31/01/2025	IF 0025/00024	Van den Broeck Services - Onderhoudscontract stookplaats	1.017,60	57,60
	31/03/2025	IF 0025/00044	Van den Broeck Services - Herstellingen stookplaats	1.058,75	59,93
	28/05/2025	IF 0025/00079	Van den Broeck Services - Nazicht verwarming	104,94	5,94
	26/08/2025	IF 0025/00128	Van den Broeck Technics BV - Ophangen verwarmingsleiding liftdeur	150,69	8,53
	04/09/2025	IF 0025/00133	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek CV	291,49	16,50

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	10/10/2025	IF 0025/00156	Van den Broeck Technics BV - Herstellen dompelpomp nav water stookplaats	1.100,92	191,07
	31/10/2025	IF 0025/00178	Van den Broeck Services - Nazicht geen Cv	332,31	18,81
			Onderhoud stookinstallatie	4.226,83	368,01
			Sanitair en verwarming	4.226,83	368,01
611100 - Renovatiewerken					
	04/01/2025	IF 0025/00005	Van den Broeck Technics BV - Herstellen mengkraan	2.496,83	141,33
	06/06/2025	IF 0025/00086	Van den Broeck Technics BV - Herstellen rechtse ketelblok	7.942,05	449,55
	10/10/2025	IF 0025/00154	Van den Broeck Technics BV - Herstelling rechtse ketelblok	7.942,05	449,55
	10/10/2025	IF 0025/00155	Van den Broeck Technics BV - Vervangen mengkraan	2.496,83	141,33
			Renovatiewerken	20.877,76	1.181,76
			Renovatie	20.877,76	1.181,76
EENHEDEN APP+STUDIO				25.104,59	1.549,77
1.5 Water (9.880,00 - 9.880,00)					
612010 - Water Algemene delen					
	07/03/2025	IF 0025/00033	Water-Link - Voorschot 8/12/2024-07/03/2025	13.816,00	782,04
	13/05/2025	IF 0025/00076	Water-Link - Afrekening 07/05/2024-07/05/2025	13.975,34	791,06
	07/09/2025	IF 0025/00136	Water-Link - Voorschot 08/05/2025-07/09/2025	15.404,00	871,92
	07/12/2025	IF 0025/00194	Water-Link - Voorschot 08/09/2025-07/12/2025	15.404,00	871,92
			Water Algemene delen	58.599,34	3.316,94
			Water	58.599,34	3.316,94
			Water	58.599,34	3.316,94
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (9.400,00 - 9.400,00)				18.999,37	3.297,41
612011 - Warm water					
	31/12/2025	MB 0025/00082	Opwarming warm water 20%	18.999,37	3.297,41
			Warm water	18.999,37	3.297,41
			Water	18.999,37	3.297,41
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL				18.999,37	3.297,41
2.0 GELIJKE DELEN app+studio (133,00 - 133,00)					
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2025	IF 0025/00002	Solvio by Parte - Januari 2025	2.413,40	0,00
	01/02/2025	IF 0025/00014	Solvio by Parte - Februari 2025	2.413,40	0,00
	01/03/2025	IF 0025/00032	Solvio by Parte - Maart 2025	2.413,40	0,00
	01/04/2025	IF 0025/00051	Solvio by Parte - April 2025	2.339,46	0,00
	01/05/2025	IF 0025/00061	Solvio by Parte - Mei 2025	2.339,46	0,00
	01/06/2025	IF 0025/00080	Solvio by Parte - Juni 2025	2.339,46	0,00
	01/07/2025	IF 0025/00096	Solvio by Parte - Juli 2025	2.339,46	0,00
	01/08/2025	IF 0025/00110	Solvio by Parte - Augustus 2025	2.339,46	0,00
	01/09/2025	IF 0025/00131	Solvio by Parte - September 2025	2.339,46	0,00
	01/10/2025	IF 0025/00149	Solvio by Parte - Oktober 2025	2.339,46	0,00
	01/11/2025	IF 0025/00170	Solvio by Parte - November 2025	2.339,46	0,00
	01/12/2025	IF 0025/00187	Solvio by Parte - December 2025	2.339,46	0,00
			Beheersvergoeding	28.295,34	0,00
			Erelonen	28.295,34	0,00
GELIJKE DELEN app+studio				28.295,34	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Meters en opname					
	10/01/2025	IF 0025/00015	ISTA - Jaarlijkse opname	3.368,64	584,64
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-3.368,64	-584,64
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-260,00	0,00
	29/01/2026	IF 0025/00224	ISTA - Tussenopnames	260,00	45,12
			Meters en opname	0,00	45,12
			Sanitair en verwarming	0,00	45,12
612300 - Stookolie					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	06/01/2025	IF 0025/00001	Proxifuel - Levering dd 06/01/2025 6239	5.362,42	930,67
	20/01/2025	IF 0025/00013	Proxifuel - Levering dd 20/01/2025 15115L	13.792,39	2.393,72
	14/02/2025	IF 0025/00026	Proxifuel - Levering dd 11/02/2025 15.441L	13.239,77	2.297,81
	26/02/2025	IF 0025/00034	Proxifuel - Levering dd 26/02/2025 9555L	8.054,12	1.397,82
	28/03/2025	IF 0025/00048	Proxifuel - Levering dd 28/03/2025 11.553L	9.324,50	1.618,30
	08/04/2025	IF 0025/00053	Proxifuel - Levering 08/04/2025 7032L	5.160,80	895,68
	15/05/2025	IF 0025/00070	Proxifuel - Levering 15/05/2025 11.333Ltr	8.110,24	1.407,56
	14/07/2025	IF 0025/00107	Proxifuel - Levering 14/07/2025 8.062L	6.413,24	1.113,04
	30/09/2025	IF 0025/00153	Proxifuel - Levering dd 30/09/2025 10.700L	8.329,19	1.445,56
	24/10/2025	IF 0025/00179	Proxifuel - Levering dd 24/10/2025 6612L	4.856,55	842,87
	27/11/2025	IF 0025/00195	Proxifuel - Levering dd 27/11/2024 16118L	12.353,64	2.144,02
	31/12/2025	MB 0025/00082	Opwarming warm water 20%	-18.999,37	-3.297,41
	31/12/2025	MB 0025/00083	Verwarming 2025	-75.997,49	-13.189,65
			Stookolie	0,00	0,00
			Stookolie	0,00	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	45,12
			Algemeen totaal	269.024,27	22.722,44

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	1.269,76	440	Leveranciers	42.948,06
		1.269,76			42.948,06
490000	Over te dragen kosten	22.847,52	489010	Reservefonds	261.448,12
496000	Afrondingen	-2,63			261.448,12
499000	Wachtrekening	-0,13			
		22.844,76	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		304.396,18
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		24.114,52			
552800	Zichtrekening Fortis	18.432,61			
552900	Spaarrekening Fortis	261.849,05			
		280.281,66			
Geldbeleggingen en liquide middelen		280.281,66			
Totaal: 304.396,18			Totaal: 304.396,18		

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Diksmuide

(0850.379.501)

Rodekruislaan 5-6 Blok II
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

De Bel Hilde

Res. Diksmuide
Rodekruislaan 5-6 Blok II
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.379.501

De Bel Hilde

Paradijzen 9
2222 WIEKEVORST

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief A11

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (90,00/9.980,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblustoestellen	1.209,46	10,91	1,89
610020	Brandbeveiliging	505,78	4,56	0,79
610100	Lift keuring	895,40	8,07	1,40
610110	Lift onderhoudscontract	4.074,18	36,74	2,08
610120	Lift onderhoud	6.629,01	59,78	3,38
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	1.377,66	12,42	1,15
610280	Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	300,03	2,71	0,18
610281	Camerabewaking	457,66	4,13	0,23
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.892,59	71,18	4,03
610500	Schoonmaak gebouw	27.503,40	248,03	43,05
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	8.450,64	76,21	13,23
610730	Onderhoud dak	181,50	1,64	0,28
610750	Onderhoud kelder	356,85	3,22	0,18
610760	Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	2.109,70	19,03	1,08
610900	Diversen	491,49	4,43	0,31
612100	Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.241,25	47,27	2,68
612110	Elektriciteit liften (9941+9194)	2.630,06	23,72	1,34
612150	Elektriciteit parking (9989)	1.037,34	9,35	0,53
613010	Erelonen advocaten	892,48	8,05	0,00
613030	Erelonen deskundigen	326,70	2,95	0,51
614000	Verzekering brand	21.852,92	197,07	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	403,13	3,64	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	2.421,11	21,83	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.649,90	14,88	1,78
616000	Administratiekosten	1.290,00	11,63	0,00
616100	Kosten vergaderingen	411,40	3,71	0,64
623010	Maaltijdcheques	13,40	0,12	0,02
650000	Bankkosten	135,00	1,22	0,00
751410	Intresten spaarrekening	-326,56	-2,94	0,00
		100.413,48	905,53	80,77
EENHEDEN APP+STUDIO (90,00/9.490,00)				
610320	Onderhoud stookinstallatie	4.786,77	45,40	2,57
		4.786,77	45,40	2,57
Water (90,00/9.880,00)				
612010	Water Algemene delen	52.795,19	480,93	27,22
		52.795,19	480,93	27,22
EENHEDEN Z GAR,DP,STPL (90,00/9.400,00)				
612011	Warm water	23.285,44	222,95	38,69
		23.285,44	222,95	38,69
GELIJKE DELEN app+studio (1,00/133,00)				
613000	Beheersvergoeding	28.073,64	211,08	0,00

		28.073,64	211,08	0,00
	Kosten	209.354,52	1.865,89	149,26
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Rappelkost		15,00	15,00	0,00
Rappelkost		15,00	15,00	0,00
Postkosten 2024		50,00	50,00	0,00
Verwarming 2024		406,78	406,78	23,03
		486,78	486,78	23,03
	INDIVIDUELE KOSTEN	486,78	486,78	23,03
	Totaal kosten	209.841,30	2.352,67	172,28
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		-1.133,98	-1.133,98	0,00
29/01/2024 RODE5 Provisie jan./feb./maart 2024		-789,08	-789,08	0,00
26/03/2024 Rappelkost		-15,00	-15,00	0,00
05/04/2024 RODE5 Provisie april/mei/juni 2024		-789,08	-789,08	0,00
25/06/2024 01/01/2023-31/12/2023		1.133,98	1.133,98	0,00
02/09/2024 RODE5 Provisie juli/aug./sept.2024		-789,08	-789,08	0,00
		-2.382,24	-2.382,24	0,00
	BETALINGEN	-2.382,24	-2.382,24	0,00
Totaal privaatief A11			-29,57	172,28
Totaal			-29,57	172,28
Saldo in uw voordeel			29,57	
<u>Situatie op 31/12/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1.903,91	1.903,91		
Aandeel in werkkapitaal				

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(9.980,00 - 9.980,00)		
610010 - Brandblustoestellen					
22/07/2024	IF	0024/00103	Sicli - Onderhoud brandblussers	1.209,46	209,91
			Brandblustoestellen	1.209,46	209,91
610020 - Brandbeveiliging					
20/02/2024	IF	0024/00029	Edifix - Controle rookmelders	252,89	43,89
10/12/2024	IF	0024/00173	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	252,89	43,89
			Brandbeveiliging	505,78	87,78
			Brandbeveiliging	1.715,24	297,69
610100 - Lift keuring					
10/01/2024	IF	0024/00001	ATK - Wettelijke controle 2023	895,40	155,40
			Lift keuring	895,40	155,40
610110 - Lift onderhoudscontract					
03/06/2024	IF	0024/00068	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.037,09	115,31
03/06/2024	IF	0024/00069	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	2.037,09	115,31
			Lift onderhoudscontract	4.074,18	230,61
610120 - Lift onderhoud					
03/07/2024	IF	0024/00092	Ora liften BV - Inkorten van de kooihefkabels	919,78	52,06
10/07/2024	IF	0024/00095	Ora liften BV - Depanneren van de lift wegens overbelasting	137,38	7,78
05/09/2024	IF	0024/00122	Ora liften BV - Vernieuwen van de lagers aan de snelle as van de liftmac	1.960,34	110,96
30/09/2024	IF	0024/00136	Ora liften BV - Vernieuwen van de defecte GSM-module in de machineka	575,75	32,59
13/11/2024	IF	0024/00162	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
13/11/2024	IF	0024/00163	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
27/11/2024	IF	0024/00167	Ora liften BV - Vernieuwing schachtverlichting	1.011,92	57,28
			Lift onderhoud	6.629,01	375,23
			Liften	11.598,59	761,24
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties					
02/02/2024	IF	0024/00010	AC Electro - Herstellen verlichting	152,11	8,61
22/02/2024	IF	0024/00028	AC Electro - Vervangen lampen	260,76	14,76
06/03/2024	IF	0024/00032	AC Electro - Vervangen lamp 6e verd.	125,29	7,09
06/04/2024	IF	0024/00044	AC Electro - Verv. lamp 5e+11eV	135,68	7,68
12/06/2024	IF	0024/00078	Normec BTV - Controle van een niet-HH LS-installatie aangesloten op op	422,39	73,31
21/06/2024	IF	0024/00087	AC Electro - Vervangen lampen	145,75	8,25
22/10/2024	IF	0024/00151	AC Electro - Vervangen lamp	135,68	7,68
			Overige onderhoud elektrische installaties	1.377,66	127,38
610280 - Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges					
14/03/2024	MB	0024/00004	Aankoop badge	-48,72	0,00
29/10/2024	IF	0024/00149	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract Toegangscontrole	348,75	19,74
			Toegangscontrole alg. & aanmaken tags & badges	300,03	19,74
610281 - Camerabewaking					
30/08/2024	IF	0024/00123	Failsafe BV - Preventief onderhoudscontract camerabewaking	457,66	25,91
			Camerabewaking	457,66	25,91
			Elektrische installaties	2.135,35	173,03
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
26/04/2024	IF	0024/00056	Van den Broeck Services - Nazicht lek gelijkvloers	120,84	6,84
31/05/2024	IF	0024/00074	Van de Velde Pipe Inspections & Solutions - Ontstoppen afvoer sanitair e	445,20	25,20
31/05/2024	IF	0024/00077	Van de Velde Pipe Inspections & Solutions - Ledigen en reinigen pomppu	780,69	44,19
29/08/2024	IF	0024/00121	Van den Broeck Technics BV - Nazicht lek schacht I	95,40	5,40
24/09/2024	IF	0024/00132	Rio Service - Ruiming dd 10/07/2024	5.324,38	301,38
14/10/2024	IF	0024/00137	Van den Broeck Technics BV - Aanpassing gemeenschappelijke afvoer	780,10	44,16
29/12/2024	IF	0024/00186	Rio Service - Ontstopping keukenafvoer	345,98	19,58
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.892,59	446,75
			Sanitair en verwarming	7.892,59	446,75
610500 - Schoonmaak gebouw					
31/01/2024	IF	0024/00015	Omniservice - Januari 2024	1.862,81	323,30
29/02/2024	IF	0024/00026	Omniservice - Februari 2024	2.307,59	400,49
31/03/2024	IF	0024/00040	Omniservice - Maart 2024	2.261,44	392,48
30/04/2024	IF	0024/00054	Omniservice - April 2024	2.262,36	392,64
16/05/2024	IF	0024/00064	Omniservice - April 2024	95,80	16,63
26/05/2024	IF	0024/00065	OMNISERVICE + - Grondige reiniging kelder + deels garage	347,88	60,38
31/05/2024	IF	0024/00066	Omniservice - Mei 2024	2.413,59	418,89

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	30/06/2024	IF 0024/00088	Omniservice - Juni 2024	2.259,31	392,11	
	31/07/2024	IF 0024/00102	Omniservice - Juli 2024	2.262,40	392,65	
	31/08/2024	IF 0024/00116	Omniservice - Augustus 2024	2.262,34	392,64	
	30/09/2024	IF 0024/00130	Omniservice - September 2024	2.311,22	401,12	
	31/10/2024	IF 0024/00146	Omniservice - Oktober 2024	2.258,95	392,05	
	30/11/2024	IF 0024/00161	Omniservice - November 2024	2.290,12	397,46	
	01/12/2024	IF 0024/00164	Omniservice - December 2024	2.307,59	400,49	
				Schoonmaak gebouw	27.503,40	4.773,32
				Schoonmaak en huisvuilverwerking	27.503,40	4.773,32
610600 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract						
	30/03/2024	IF 0024/00045	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	16/05/2024	IF 0024/00075	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	09/06/2024	IF 0024/00076	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	26/06/2024	IF 0024/00093	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	09/08/2024	IF 0024/00108	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	12/09/2024	IF 0024/00131	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	30/09/2024	IF 0024/00140	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
	20/11/2024	IF 0024/00165	Opti-tuin - Sprengers GCV - Tuinonderhoud	1.056,33	183,33	
				Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	8.450,64	1.466,64
				Tuinen, parkings en wegen	8.450,64	1.466,64
610730 - Onderhoud dak						
	02/08/2024	IF 0024/00107	Bubbels Group - Nazicht dakgoten	181,50	31,50	
				Onderhoud dak	181,50	31,50
610750 - Onderhoud kelder						
	08/11/2024	IF 0024/00152	Edifix Construct BV - Herstellen garagevloer	356,85	20,20	
				Onderhoud kelder	356,85	20,20
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen						
	01/02/2024	IF 0024/00014	Sleutelcentrale BV - Plaatsen deuropompen	1.166,00	66,00	
	15/04/2024	IF 0024/00051	Sleutelcentrale BV - Herstelling slotsystemen toegangsdeuren	249,00	14,09	
	25/06/2024	IF 0024/00086	Sleutelcentrale BV - Plaats slotsysteem	344,50	19,50	
	29/10/2024	IF 0024/00150	Failsafe BV - Nazicht elektrische deuropener	350,20	19,82	
				Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	2.109,70	119,42
				Onderhoud bouwwerken	2.648,05	171,12
610900 - Diversen						
	04/07/2024	IF 0024/00091	Edifix Construct BV - Plaatsen advalvas	292,20	0,00	
	08/11/2024	IF 0024/00153	Edifix Construct BV - Opruimen sluikestort	199,29	34,59	
				Diversen	491,49	34,59
				Diversen	491,49	34,59
612100 - Elektriciteit algemene delen (9613+9156)						
	14/01/2024	IF 0024/00003	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	21,00	1,19	
	14/01/2024	IF 0024/00004	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	453,00	25,64	
	14/02/2024	IF 0024/00020	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	21,00	1,19	
	14/02/2024	IF 0024/00021	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	453,00	25,64	
	14/03/2024	IF 0024/00034	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	21,00	1,19	
	14/03/2024	IF 0024/00035	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	453,00	25,64	
	14/04/2024	IF 0024/00046	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	21,00	1,19	
	14/04/2024	IF 0024/00047	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	453,00	25,64	
	14/05/2024	IF 0024/00058	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	21,00	1,19	
	14/05/2024	IF 0024/00059	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	453,00	25,64	
	16/06/2024	IF 0024/00079	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	21,00	1,19	
	16/06/2024	IF 0024/00080	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	453,00	25,64	
	14/07/2024	IF 0024/00097	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	453,00	25,64	
	14/07/2024	IF 0024/00101	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	21,00	1,19	
	15/08/2024	IF 0024/00109	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	21,00	1,19	
	15/08/2024	IF 0024/00110	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	453,00	25,64	
	15/09/2024	IF 0024/00125	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	21,00	1,19	
	15/09/2024	IF 0024/00126	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	453,00	25,64	
	14/10/2024	IF 0024/00141	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	21,00	1,19	
	14/10/2024	IF 0024/00142	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	453,00	25,64	
	14/11/2024	IF 0024/00155	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	21,00	1,19	
	14/11/2024	IF 0024/00156	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	453,00	25,64	
	04/12/2024	IF 0024/00169	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/10/2023-18/11/2024	-483,61	-27,37	
	04/12/2024	IF 0024/00170	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/10/2023-18/11/2024	46,86	2,65	
	15/12/2024	IF 0024/00181	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	23,00	1,30	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	15/12/2024	IF 0024/00182	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	441,00	24,96
			Elektriciteit algemene delen (9613+9156)	5.241,25	296,67
612110	- Elektriciteit liften (9941+9194)				
	14/01/2024	IF 0024/00005	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	92,00	5,21
	14/01/2024	IF 0024/00006	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	134,00	7,58
	14/02/2024	IF 0024/00022	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	92,00	5,21
	14/02/2024	IF 0024/00023	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	134,00	7,58
	14/03/2024	IF 0024/00036	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	92,00	5,21
	14/03/2024	IF 0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	134,00	7,58
	14/04/2024	IF 0024/00048	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	92,00	5,21
	14/04/2024	IF 0024/00049	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	134,00	7,58
	14/05/2024	IF 0024/00060	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	92,00	5,21
	14/05/2024	IF 0024/00061	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	134,00	7,58
	16/06/2024	IF 0024/00081	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	92,00	5,21
	16/06/2024	IF 0024/00082	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	134,00	7,58
	14/07/2024	IF 0024/00098	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	92,00	5,21
	14/07/2024	IF 0024/00099	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	134,00	7,58
	15/08/2024	IF 0024/00111	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	92,00	5,21
	15/08/2024	IF 0024/00112	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	134,00	7,58
	15/09/2024	IF 0024/00127	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	92,00	5,21
	15/09/2024	IF 0024/00128	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	134,00	7,58
	14/10/2024	IF 0024/00143	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	92,00	5,21
	14/10/2024	IF 0024/00144	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	134,00	7,58
	14/11/2024	IF 0024/00157	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	92,00	5,21
	14/11/2024	IF 0024/00158	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	134,00	7,58
	12/12/2024	IF 0024/00190	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	8,78	0,50
	15/12/2024	IF 0024/00183	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	92,00	5,21
	15/12/2024	IF 0024/00184	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	134,00	7,58
	27/12/2025	IF 0024/00189	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	-90,72	-5,14
			Elektriciteit liften (9941+9194)	2.630,06	148,87
612150	- Elektriciteit parking (9989)				
	14/01/2024	IF 0024/00007	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	112,00	6,34
	14/02/2024	IF 0024/00024	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	112,00	6,34
	14/03/2024	IF 0024/00038	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	112,00	6,34
	14/04/2024	IF 0024/00050	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	112,00	6,34
	14/05/2024	IF 0024/00062	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	112,00	6,34
	16/06/2024	IF 0024/00083	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	112,00	6,34
	14/07/2024	IF 0024/00096	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	112,00	6,34
	15/08/2024	IF 0024/00113	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	112,00	6,34
	15/09/2024	IF 0024/00129	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	112,00	6,34
	14/10/2024	IF 0024/00145	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	112,00	6,34
	14/11/2024	IF 0024/00159	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	112,00	6,34
	08/12/2024	IF 0024/00188	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/05/2024-31/12/2024	-306,66	-17,36
	15/12/2024	IF 0024/00180	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	112,00	6,34
			Elektriciteit parking (9989)	1.037,34	58,72
			Elektriciteit	8.908,65	504,26
613010	- Erelonen advocaten				
	01/02/2024	IF 0024/00011	CASTOR advocaten - Erelonen dossier Can Yilmaz	2.738,25	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00074	Ontvangen gerechtskosten dossier Yilmaz	-1.845,77	0,00
			Erelonen advocaten	892,48	0,00
613030	- Erelonen deskundigen				
	01/04/2024	IF 0024/00043	Architectenbureau Verret BVBA - 25/1: Nazicht vochtproblemen in het g	326,70	56,70
			Erelonen deskundigen	326,70	56,70
			Erelonen	1.219,18	56,70
614000	- Verzekering brand				
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	10.926,46	0,00
	05/06/2024	IF 0024/00085	Baloise Belgium NV NG - Premie 01/07/2024-01/01/2025	10.926,46	0,00
	04/12/2024	IF 0024/00179	Baloise Belgium NV NG - Premie 2025	10.999,91	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00075	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 30/06/2025	-10.999,91	0,00
			Verzekering brand	21.852,92	0,00
			Brandverzekering	21.852,92	0,00
614100	- Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid				
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	63,41	0,00
	05/06/2024	IF 0024/00084	Baloise Belgium NV NG - Premie 10/07/2024-10/07/2025	273,14	0,00
	04/12/2024	IF 0024/00178	Baloise Insurance - Premie 02/01/2025-08/01/2026	66,58	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
				Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	403,13 0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	403,13 0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	23/04/2024	MB 0024/00012	Aandeel 2024	1.791,50	0,00
	28/07/2024	IF 0024/00114	Arag se - Premie 28/09/2024-28/09/2025	2.425,65	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00076	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 28/09/2025	-1.796,04	0,00
				Verzekering rechtsbijstand	2.421,11 0,00
				Rechtsbijstand	2.421,11 0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	23/04/2024	MB 0024/00013	Vrijstelling 2023-0282AH	793,49	0,00
	03/09/2024	IF 0024/00118	DDC - Vochtschade woonkamer gelijkvloers	653,40	113,40
	30/09/2024	IF 0024/00139	Cibor - Lekdetectie 21/08/2024 2024-0091AH	485,00	84,17
	21/10/2024	MB 0024/00026	Verg. 2024-0083AH	-281,99	0,00
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.649,90 197,57
				Andere	1.649,90 197,57
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 0024/00025	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - HAV dd. 11/09/2023	405,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2023-0388ND	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2023-0400AH	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2024-0001AH	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00030	Solvio Beheer - Aangifte 2024-0035AH	85,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00175	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	425,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00187	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	760,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00072	Individuele rappelkosten	-760,00	0,00
				Administratiekosten	1.290,00 0,00
				Administratiekosten syndicus	1.290,00 0,00
616100 - Kosten vergaderingen					
	26/04/2024	IF 0024/00053	Syntra AB campus Antwerpen - Huur zaal HAV 23/04/2024	411,40	71,40
				Kosten vergaderingen	411,40 71,40
				Kosten vergaderingen	411,40 71,40
623010 - Maaltijdcheques					
	31/12/2024	IF 0024/00192	Sodexo/Pluxee - Vervanging vervallen Pluxee kaart	13,40	2,33
				Maaltijdcheques	13,40 2,33
				Andere personeelskosten	13,40 2,33
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B1 0024/00031	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B1 0024/00271	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B1 0024/00575	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B1 0024/00750	Bankkosten	37,50	0,00
				Bankkosten	135,00 0,00
				Bankkosten	135,00 0,00
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2024	B2 0024/00001	Intresten	-249,95	0,00
	01/04/2024	B2 0024/00147	Intresten	-25,84	0,00
	02/07/2024	B2 0024/00292	Intresten	-19,35	0,00
	02/10/2024	B2 0024/00396	Intresten	-31,42	0,00
				Intresten spaarrekening	-326,56 0,00
				Bankintresten	-326,56 0,00
				KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	100.413,48 8.956,63

1.2 EENHEDEN APP+STUDIO

(9.490,00 - 9.490,00)

610320 - Onderhoud stookinstallatie

	08/12/2023	IF 0024/00013	Van den Broeck Services - Reinigen branderkoppen	242,21	13,71
	18/01/2024	IF 0024/00012	Van den Broeck Technics BV - Vervanging lekkende gemeenschappelijke	811,73	45,95
	23/02/2024	IF 0024/00027	Van den Broeck Services - Jaarlijks onderhoud van de centrale verwarmi	981,07	55,53
	30/04/2024	IF 0024/00090	Van den Broeck Services - Interventie CV	206,70	11,70
	31/05/2024	IF 0024/00073	Van den Broeck Services - Verv. stookoliepomp	319,06	18,06

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	29/06/2024	IF 0024/00094	Van den Broeck Technics BV - Nazicht water stookplaats	349,80	19,80
	25/07/2024	IF 0024/00104	Van den Broeck Technics BV - Uitschakelen centrale verwarming	79,50	4,50
	27/08/2024	IF 0024/00120	Van den Broeck Services - Nazicht water in stookplaats	174,90	9,90
	30/09/2024	IF 0024/00135	Van den Broeck Services - Opstarten centrale verwarming	111,30	6,30
	03/11/2024	IF 0024/00154	Van den Broeck Technics BV - Bijvullen cv-installatie en ontluchten op de	222,60	12,60
	29/11/2024	IF 0024/00166	Van den Broeck Services - Interventie panne CV	95,40	5,40
	02/12/2024	IF 0024/00172	Van den Broeck Services - Nazicht regeling	969,90	54,90
	17/12/2024	IF 0024/00177	Van den Broeck Services - Bijvullen CV	222,60	12,60
			Onderhoud stookinstallatie	4.786,77	270,95
			Sanitair en verwarming	4.786,77	270,95
			EENHEDEN APP+STUDIO	4.786,77	270,95
1.5 Water			(9.880,00 - 9.880,00)		
612010 - Water Algemene delen					
	07/03/2024	IF 0024/00033	Water-Link - Voorschot 08/12/2023-07/03/2024	13.692,00	775,02
	14/05/2024	IF 0024/00057	Water-Link - Afrekening 08/05/2023-06/05/2024	11.471,19	649,31
	07/09/2024	IF 0024/00124	Water-Link - Voorschot 07/05/2024-07/09/2024	13.816,00	782,04
	07/12/2024	IF 0024/00174	Water-Link - Voorschot 08/09/2024-07/12/2024	13.816,00	782,04
			Water Algemene delen	52.795,19	2.988,41
			Water	52.795,19	2.988,41
			Water	52.795,19	2.988,41
1.6 EENHEDEN Z GAR,DP,STPL			(9.400,00 - 9.400,00)		
612011 - Warm water					
	31/12/2024	MB 0024/00078	Opwarming warm water 20%	23.285,44	4.041,27
			Warm water	23.285,44	4.041,27
			Water	23.285,44	4.041,27
			EENHEDEN Z GAR,DP,STPL	23.285,44	4.041,27
2.0 GELIJKE DELEN app+studio			(133,00 - 133,00)		
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 0024/00008	Solvio Beheer - Januari 2024	2.339,47	0,00
	01/02/2024	IF 0024/00017	Solvio Beheer - Februari 2024	2.339,47	0,00
	01/03/2024	IF 0024/00031	Solvio Beheer - Maart 2024	2.339,47	0,00
	01/04/2024	IF 0024/00041	Solvio Beheer - April 2024	2.339,47	0,00
	01/05/2024	IF 0024/00055	Solvio Beheer - Mei 2024	2.339,47	0,00
	01/06/2024	IF 0024/00070	Solvio Beheer - Juni 2024	2.339,47	0,00
	01/07/2024	IF 0024/00089	Solvio Beheer - Juli 2024	2.339,47	0,00
	01/08/2024	IF 0024/00106	Solvio Beheer - Augustus 2024	2.339,47	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00117	Solvio Beheer - September 2024	2.339,47	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00134	Solvio Beheer - Oktober 2024	2.339,47	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00147	Solvio Beheer - November 2024	2.339,47	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00168	Solvio Beheer - December 2024	2.339,47	0,00
			Beheersvergoeding	28.073,64	0,00
			Erelonen	28.073,64	0,00
			GELIJKE DELEN app+studio	28.073,64	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN			(0,00 - 0,00)		
610380 - Meters en opname					
	30/01/2024	IF 0024/00016	ISTA - Correctie facturatie	-14,52	-2,52
	22/08/2024	IF 0024/00115	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	3.368,64	584,64
	31/12/2024	MB 0024/00077	Afrekening 2023	14,52	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-3.368,64	-584,64
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-65,00	-11,28
	29/01/2025	IF 0024/00193	ISTA - Move-in/out administratiekosten	65,00	11,28
			Meters en opname	0,00	-2,52
			Sanitair en verwarming	0,00	-2,52
612300 - Stookolie					
	03/01/2024	IF 0024/00002	Proxifuel - Levering dd 03/01/2024 11625L	10.105,62	1.753,87

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	19/01/2024	IF 0024/00009	Proxifuel - Levering 19/01/2024 780.83L	11.414,24	1.980,98
	02/02/2024	IF 0024/00019	Proxifuel - Levering 02/02/2024 11011L	10.585,77	1.837,20
	01/03/2024	IF 0024/00039	Proxifuel - Levering 01/03/2024 12511L	11.672,10	2.025,74
	16/04/2024	IF 0024/00052	Proxifuel - Levering dd 16/04/2024 17693L	16.936,93	2.939,47
	23/05/2024	IF 0024/00067	Proxifuel - Levering dd 23/05/2024 10665L	9.295,91	1.613,34
	17/07/2024	IF 0024/00100	Proxifuel - Levering dd 17/07/2024 10306L	9.113,64	1.581,71
	02/10/2024	IF 0024/00138	Proxifuel - Levering dd 02/10/2024 10.709L	8.268,81	1.435,08
	30/10/2024	IF 0024/00160	Proxifuel - Levering dd 30/10/2024 7967L	6.166,08	1.070,15
	27/11/2024	IF 0024/00171	Proxifuel - Levering dd 27/11/2024 14034L	11.654,67	2.022,71
	18/12/2024	IF 0024/00185	Proxifuel - Levering dd 18/12/2024 13558L	11.213,43	1.946,13
	31/12/2024	MB 0024/00078	Opwarming warm water 20%	-23.285,44	-4.041,27
	31/12/2024	MB 0024/00079	Verwarming 2024	-93.141,76	-16.165,10
			Stookolie	0,00	0,00
			Stookolie	0,00	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	-2,52
			Algemeen totaal	209.354,52	16.254,74

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-40.613,76	440	Leveranciers	28.463,23
		-40.613,76			28.463,23
490000	Over te dragen kosten	12.795,95	489010	Reservefonds	211.440,07
496000	Afrondingen	-2,60			211.440,07
		12.793,35			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-27.820,41	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		239.903,30
552800	Zichtrekening Fortis	57.596,43			
552900	Spaarrekening Fortis	210.127,28			
		267.723,71			
Geldbeleggingen en liquide middelen		267.723,71			
Totaal:		239.903,30	Totaal:		239.903,30

1. IDENTIFICATIE PROCEDURE

LE/LEM/7200/A : ASBESTINVENTARIS

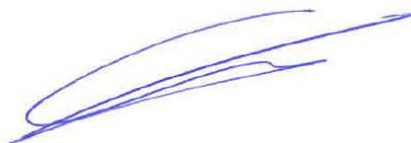
2. OMSCHRIJVING

RAPPORT	E-20-002117
PROJECT	SOLVIO 008 Rodekruislaan 5-6, Berchem
OPDRACHTGEVER	SOLVIO Syndicus - Beheer
UITVOERING	Laboratorium ECCA

1

GOEDKEURING Beoordeeld als volledig en correct.

Asbestdeskundige,



Gert Nuijts

Labmanager,



Stefan De Vriese

3. INHOUD

1. IDENTIFICATIE PROCEDURE	1
2. OMSCHRIJVING	1
3. INHOUD	2
4 INLEIDING	3
4.1 Algemene beschrijving	3
4.2 Reikwijdte van de opdracht	4
4.3 Eventueel voorbehoud	4
4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader	5
5 DE ASBESTINVENTARIS	6
5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang	7
5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse	7
5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen	8
6 BEHEERSPLAN	10
7 REFERENTIES	11
8 BIJLAGEN	12
8.1 Relevante informatie	12
8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses	14
8.3 Plannen en schema's	17
8.4 Analyseverslagen	17
8.5 Foto's en waarnemingen	17
8.6 Overige info	23

4 INLEIDING

4.1 Algemene beschrijving

Adres van de geïnventariseerde site

Rodekruislaan 5-6
2600 Berchem

Benaming van het gebouw en/of van de delen van het gebouw waarop de inventaris betrekking heeft

Deze inventaris heeft betrekking op de gemeenschappelijke delen van het hoofdgebouw Res. Rodekruislaan, te Rodekruislaan 5-6, zie figuur 1.

Opdracht

Laboratorium ECCA werd door SOLVIO aangesteld voor het opmaken van een niet-destructieve asbestinventaris in het kader van de verplichting voor werkgevers van het opstellen van een asbestinventaris voor de gebouwen waarin personeel te werk gesteld is, zoals beschreven in de federale arbeidswetgeving.

Opdrachtgever

SOLVIO Syndicus - Beheer
Fruithoflaan 17 b18
2600 Berchem

Uitvoering

Gert Nuijts, Asbest- en Tracimatdeskundige
Laboratorium ECCA NV
Ambachtsweg 3
9820 Merelbeke
www.labecca.be

Laboratorium

Laboratorium ECCA NV

Op de website van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal overleg (http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx) bevindt zich een lijst met erkende laboratoria.

Datum(s) van bezoek(en) ter plaatse

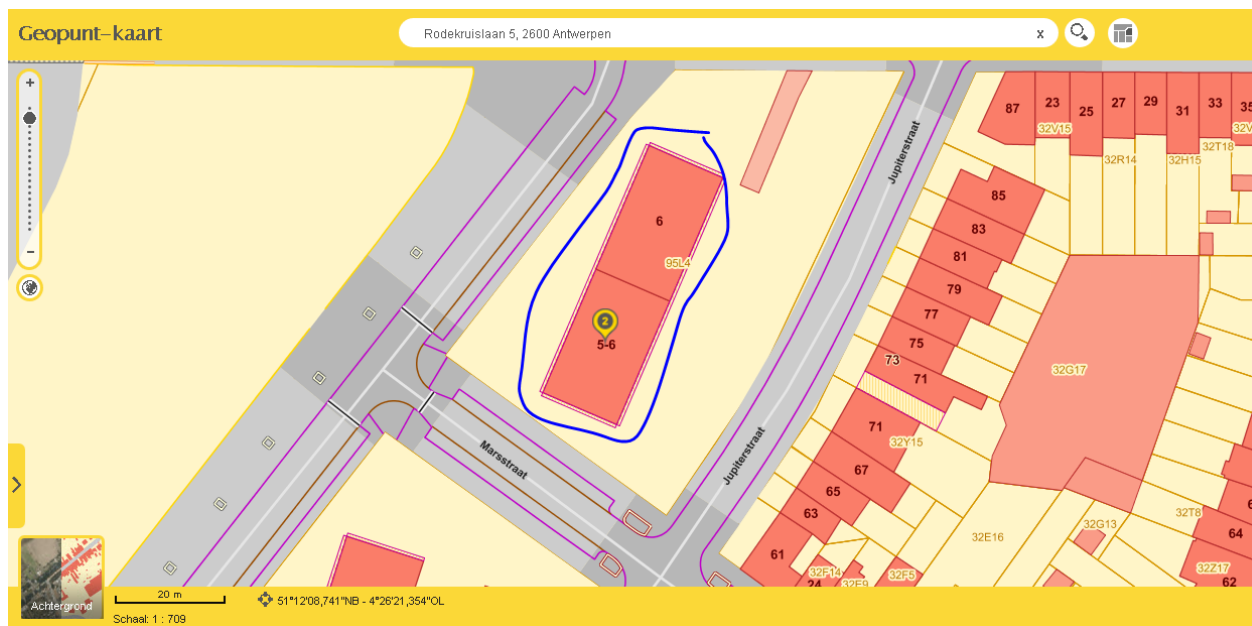
14/01/2020 ; 12:00 – 13:20

Contactpersoon in het gebouw

Lucien Bremer

4.2 Reikwijdte van de opdracht

Geografische omvang van de opdracht



Figuur 1: Situering van het gebouw (bron: Geopunt.be).

4

Voorgeschiedenis van het gebouw

Bouwjaar: 1966

Bouwplannen: Niet beschikbaar.

Overige info:

- CV ketel vernieuwd (bouwjaar 2002): geen asbest.

4.3 Eventueel voorbehoud

De asbestinventaris beperkt zich tot gemakkelijk toegankelijke plaatsen. Er worden geen uitspraken gedaan over ondergrondse, niet zichtbare of ontoegankelijke ruimtes, uitgezonderd op specifieke aanvraag waar mogelijk.

Volgende delen van de site werden **niet bezocht**: geen

Dit onderzoek maakt deel uit van een niet-destructieve asbestinventaris. Asbestverdachte materialen waarbij geen monsternamen mogelijk is, worden beoordeeld als asbestverdacht of asbesthoudend, op basis van de ervaring van de deskundige.

4.4 Toepassingsgebied – Wettelijk kader

Gevaarlijke vrije asbesttoepassingen (zoals bvb. spuitasbest) zijn reeds verboden sinds 1 januari 1980. Sinds 1998 werd een lange lijst met toepassingen verboden door het koninklijk besluit van 3 februari 1998. Met het koninklijk besluit van 23 oktober 2001 werd een algemeen verbod op asbest ingevoerd vanaf 1 januari 2002 (voor een zeer beperkt aantal specifieke industriële toepassingen werd het gebruik van chrysotielasbest echter nog toegelaten tot 1 januari 2005). Veralgemeend kan men stellen dat het gebruik van asbest in België verboden is sinds 1998, uitgebreid tot een totaal verbod in 2001.

De actuele wetgeving inzake asbest staat beschreven in het koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest. Volgens deze bepalingen is de werkgever verplicht een inventaris op te stellen van alle asbesthoudende materialen die aanwezig zijn in alle delen van de gebouwen, machines, installaties, beschermingsmiddelen en andere uitrustingen die zich in de werkplaats bevinden.

In 1991 werd in de arbeidswetgeving bij Koninklijk Besluit (22/07/1991) de verplichting opgenomen dat iedere werkgever een inventaris van alle asbesthoudende producten en andere asbesttoepassingen in het bedrijf moet opstellen. Sedert 1 januari 1995 moet elke werkgever over zo'n inventaris beschikken.

De inventaris geeft een overzicht van alle asbest, asbesthoudende en asbestverdachte materialen aanwezig in het gebouw. Dit houdt in:

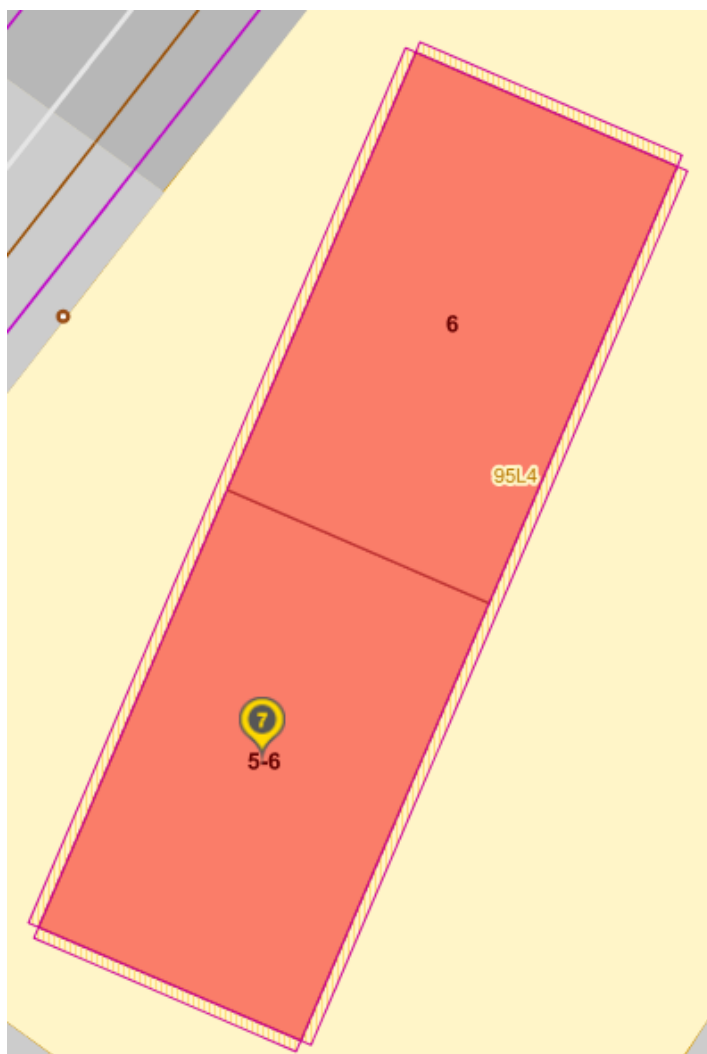
- Een oplijsting van alle asbesthoudende toepassingen per lokaal of installatie.
- Een risicobeoordeling per asbesthoudende toepassing en de werkzaamheden die aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbestvezels.

Indien asbest aanwezig is, en de werknemers hiermee in contact kunnen komen, dient eveneens een beheersprogramma opgesteld te worden met als doel de blootstelling van de werknemers en onrechtstreeks ook die van bezoekers en klanten aan asbestvezels tot een minimum te beperken. De inventaris moet steeds beschikbaar zijn voor de inspectiediensten en moet worden overgemaakt aan elke onderneming die in opdracht werkzaamheden moet uitvoeren in het bedrijf omdat er blootstelling aan asbestvezels kan zijn.

Indien asbestverdachte materialen niet met een analyse als asbesthoudend kunnen worden bevestigd, moeten in de risicobeoordeling de regels over asbesthoudende materialen gevolgd worden. Bij werkzaamheden (verbouwingen, bouw of sloop) dient deze inventaris steeds voorgelegd te worden aan alle betrokken partijen.

5 DE ASBESTINVENTARIS

Op onderstaande staalnameplan (figuur 2) worden de asbestverdachte materialen aangeduid. Tijdens het controlebezoek werd 4 stalen vastgesteld, opgelijst en beschreven in art. 5.1. Deze stalen worden, indien mogelijk, geanalyseerd op aanwezigheid van asbest door een erkend analyse labo, Laboratorium ECCA, zie art. 5.2. Asbesthoudende toepassing worden vervolgens volledig beschreven in art. 5.3. Beschrijvend fiche.



Gang:

1 Pleister

Kelder stookruimte:

2 Buisisolatie

3 Pleister

Kelder gangen:

4 Buisisolatie

Dak:

5 Leien (gevel)

Figuur 2: Staalnameplan (geen detailplan beschikbaar): asbesthoudende materialen worden rood aangeduid, mogelijk asbesthoudende materialen oranje, asbestvrije materialen in groen.

5.1 Overzicht van de asbestverdachte materialen vastgesteld tijdens de rondgang

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	HOEEVEELHEID	FOTO	ANALYSENUMMER
Staal 1	Traphal, 13de verd., aan de muur	pleister	vast	goed	nvt	Fig 4	E-20-002117/01
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	100 - 200 m	Fig 6 & 7	E-20-002117/02
Staal 3	Kelder: in de stookruimte	pleister	vast	verweerd	nvt	Fig 8	E-20-002117/03
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	100 - 200 m	Fig 9 & 10	E-20-002117/04
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	los	goed	nvt	Fig 11 & 12	E-20-002117/05

De stalen met een analysenummer worden naar het labo verstuurd voor een asbestanalyse.

5.2 Overzichtstabel van de asbesthoudende materialen na analyse

REF	LOCATIE	TOEPASSING	BEVESTIGING	TOESTAND	ASBEST?	HOEEVEELHEID	ANALYSENUMMER
Staal 1	Traphal, 13de verd., aan de muur	pleister	vast	goed	geen asbest	nvt	E-20-002117/01
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	ASBEST aanwezig	100 - 200 m	E-20-002117/02
Staal 3	Kelder: in de stookruimte	pleister	vast	verweerd	geen asbest	nvt	E-20-002117/03
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	vast rond buis	verweerd	ASBEST aanwezig	100 - 200 m	E-20-002117/04
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	los	goed	ASBEST aanwezig	nvt	E-20-002117/05

7

Voor de analyseverslagen van deze stalen wordt verwezen naar de bijlage.

5.3 Beschrijvende fiche van de verdachte materialen

	
Kenmerkenfiche 1: Buisisolatie	
Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 2 & 4: zelfde materiaal</i>
Type van materiaal	<i>Buisisolatie</i>
Exakte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>In de kelder rond buizen in de stookruimte (links bij ketels geen asbest, rechts aan plafond wel asbest) en de keldergangen</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>2 staalnames: E-20-002117/02 & E-20-002117/04</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>100 – 200 m</i>
Bevestiging	<i>Vast rond buis</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Verweerde toestand</i>
Eventuele opmerkingen	De buisisolatie bestaat uit verschillende lagen: - Minerale vezels: geen asbest. - Karton: geen asbest. - Gipspleister: asbesthoudend.
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	E-20-002117/02 & E-20-002117/04
Type asbest	Chrysotiel (= witte asbest)
Hechtgebonden / Losgebonden	Losgebonden
Blootstellingsrisico	HOOG
Voorgestelde beheersmaatregelen	Tijdelijk inkapselen of verwijderen
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>Deze buisisolatie is een niet-hechtgebonden asbesttoepassing en mag enkel worden verwijderd door een erkend asbestverwijderaar (erkenning door FOD WASO) met de couveuzezakmethode of in hermetische zone. Gezien de grote lengte van de buisisolatie is de techniek van de hermetische zone aangewezen.</i>
3-delige TRACIMATcode	342



Kenmerkenfiche 2: Leien

Nummer(s) van de toepassing en van de eventuele monsters ervan	<i>Staal 5</i>
Type van materiaal	<i>Leien</i>
Exakte plaatsbepaling(en) van het verdachte materiaal	<i>Op het dak, tegen een gevel.</i>
Aantal monsternemingen van het verdachte materiaal en situering van de monsterneming op het verdachte materiaal	<i>1 staalname: E-20-002117/05</i>
Geschatte hoeveelheid van het verdachte materiaal	<i>nvt</i>
Bevestiging	<i>los</i>
Toestand van degradatie, eventuele beschadigingen en omvang ervan	<i>Goede staat</i>
Eventuele opmerkingen	
Aanwezigheid of afwezigheid van asbest	ASBEST aanwezig
Staalnummer	E-20-002117/05
Type asbest	Chrysotiel (= witte asbest)
Hechtgebonden / Losgebonden	Hechtgebonden
Blootstellingsrisico	LAAG
Voorgestelde beheersmaatregelen	<i>Niet beschadigen</i>
Voorgestelde verwijderingswijze	<i>De leien in hun geheel – dubbel verpakt - verwijderen (zonder beschadigen of breken). Dit materiaal is een hechtgebonden toepassing en mag verwijderd worden als eenvoudige handeling. Deze verwijderstechniek mag uitgevoerd worden door opgeleid personeel zonder erkenning in asbestverwijdering.</i>
3-delige TRACIMATcode	111

6 BEHEERSPLAN

Asbesthoudende of asbestverdachte materialen worden onderworpen aan een risico evaluatie. Op basis van volgende criteria wordt een toepassing beoordeeld als LAAG, BEPERKT of HOOG risico:

- Aard van de toepassing
- Asbestconcentratie in de toepassing
- Aanwezigheid van amfibole asbestvezels
- Staat en hechtgebondenheid van de toepassing
- Kans op mechanisch contact resulterend in vezelvrijgave

Op basis van de risicobeoordeling worden beheersmaatregelen voorgesteld. Algemeen gelden volgende aanbevelingen:

- Laag risico: geen onmiddellijke actie vereist.
- Beperkt risico: actie op lange termijn vereist.
- Hoog risico: onmiddellijke actie vereist.

Volgende aanbevelingen worden gemaakt voor deze inventaris en zijn niet bindend. De code vermeld bij de aanbeveling 'verwijderen' is de 3delige code met betrekking tot verwijdering (zie bijlage 8.1.2):

REF	LOCATIE	TOEPASSING	ASBEST?	RISICO	BEHEERSMAATREGELEN	CONTROLE	VERWIJDERING
Staal 2	Kelder: in de stookruimte	buisisolatie	0.5-2% CHR ; NH	HOOG	inkapselen of verwijderen	jaarlijks	342
Staal 4	Kelder: in de gangen	buisisolatie	0.5-2% CHR ; NH	HOOG	inkapselen of verwijderen	jaarlijks	342
Staal 5	op het dak, tegen muur	leien	10-15% CHR ; H	LAAG	verwijderen	jaarlijks	111

10

Terminologie: CHR = Chrysotiel (witte asbest) ; CRO = Crocidoliet (blauwe asbest) ; AMO = Amosiet (bruine asbest) ; H = Hechtgebonden ; NH = Niet-hechtgebonden.

Bijkomende toelichting 1: Staal 2 & 4 (buisisolatie) is een losgebonden asbesttoepassing. Bij dit materiaal is er een **HOOG blootstellingsrisico** bij normaal gebruik. Deze toepassing dient **verwijderd te worden in hermetische zone (of met de couveuzezakmethode) door een erkend asbestverwijderaar**. De couveuzezakmethode wordt vaak toegepast bij buisisolatie, maar bij een grotere lengte wordt meestal toch voor de hermetische zone gekozen. Beide technieken zijn toegestaan. indien niet meteen voor verwijdering wordt gekozen, wordt tijdelijke inkapseling aangeraden. Beschadigde of sterk verweerde zones kunnen in normale omstandigheden immers aanleiding geven tot vezelvrijgave.

Ter info: Een lijst met erkende asbestverwijderaars kan teruggevonden worden op de website van FOD WASO:

http://www.werk.belgie.be/lijs_t_asbestverwijderaars.aspx

Bijkomende toelichting 2: Staal 5 (leien) is een hechtgebonden toepassing, waarbij er slechts een **LAAG blootstellingsrisico** is. Dit materiaal zal bij normaal gebruik geen aanleiding geven tot blootstelling aan asbestvezels. Voor verwijdering: Deze toepassingen mogen, in hun geheel, **verwijderd worden door aannemers met opgeleid personeel (conform KB 16.03.06) zonder erkenning voor asbestverwijdering** en – dubbel verpakt – afgevoerd als asbesthoudend afval. Het gebruik van een FFP3-mondmasker wordt aangeraden (en bij voorkeur ook een wegwerpoverall, handschoenen en een veiligheidsbril).

Voor vragen over asbest, asbestverwijdering en asbesthoudend afval, wordt verwezen naar de FAQ van www.alertvoorasbest.be. Asbestverwijdering dient steeds te gebeuren conform KB 16.03.06.

7 REFERENTIES

- KB 16.03.06 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest, gewijzigd bij KB 08.06.07.
- MB 03.02.17 tot bepaling van de procedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag houdende de uitvoering van artikel 4.3.5,§3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaal-kringlopen en afvalstoffen.
- KB 22.07.91 tot wijziging en aanvulling, wat de bescherming tegen asbest betreft, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB).
- <http://www.werk.belgie.be/>
- <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>
- <http://www.leefmilieu.brussels/>
- <https://emis.vito.be/nl>
- <http://www.alertvoorasbest.be/#>

8 BIJLAGEN

8.1 Relevante informatie

8.1.1 Over asbest

Asbest is een natuurlijk voorkomend vezelvormig mineraal dat in het verleden in tal van materialen en toepassingen gebruikt werd omwille van zijn eigenschappen: sterk, hittebestendig, warmte-isolerend, elektrisch isolerend, zuurbestendig...

Volgens zijn vezelstructuur kunnen de 6 bekende asbestsoorten in onderverdeeld worden in 2 groepen, serpentijn (wollig) en amfibool (naaldvormig). Chrysotiel, of witte asbest, is de meest gebruikte asbestsoort met ongeveer 90% van alle asbesttoepassingen in België. De overige toepassingen bevatten voornamelijk amosiet en crocidoliet. De andere 3 soorten werden veel minder toegepast.

SERPENTIJN	AMFIBOOL
Chrysotiel (wit)	Amosiet (bruin)
	Crocidoliet (blauw)
	Tremoliet (grijs)
	Actinoliet (groen)
	Anthofylliet (geel)

12

Er zijn enkele duizenden verschillende bekende asbesttoepassingen en -materialen, welke worden onderverdeeld in 2 groepen:

- **Hechtgebonden toepassingen**, bvb. golfplaten, dakleien, schoorsteenbuizen, wand-, gevel- en plafondbedekking, vinylvloeren, ...
- **Niet-hechtgebonden toepassingen**, bvb. spuitasbest, afdichtingskoord, buisisolatie, plaaster, pakkingen, dichtingen, voegen, ...

De afgelopen decennia is de wetgeving inzake asbest, inventarisatieplicht, verbod op gebruik van asbesttoepassingen, blootstellingsnormen aanzienlijk verstrengd. De reden hiervoor is het toenemende inzicht in de risico's op de gezondheid die aan inademing van asbest gekoppeld zijn. Volgens de huidige medische kennis kan blootstelling aan asbest de volgende aandoeningen veroorzaken: asbestose (stoflong t.g.v. asbestvezels), mesothelioom, longkanker en larynxkanker.

8.1.2 De 3-delige TRACIMATcode

Deze code hoort bij de risico-evaluatie van de gevonden asbesthoudende toepassingen, waarop vervolgens het beheersplan kan worden gebaseerd. De 3-delige code omschrijft welke asbestverwijderingstechniek en welk type asbestverwijderaar past bij een asbesthoudende toepassing in een bepaalde toestand.

Het KB van 16 maart 2006 (en 08 juni 2007) is onverkort van toepassing. Dit houdt o.m. in dat steeds minimaal de nodige algemene maatregelen, algemene technische preventiemaatregelen en specifieke technische maatregelen genomen moeten worden zoals opgenomen in dit KB.

Onderstaande 3-delige code voor asbesthoudende toepassingen houdt een verstrenging in van dit KB en dit via de invoeging van een tussencategorie voor toestand ('semi-hechtgebonden') en verwijderingstechniek ('eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen').

	CODE		Omschrijving
Toestand (a)	1	Hechtgebonden	asbestcement, asbesthoudende tegels en vloerbekledingen, asbesthoudende bitumen en roofingproducten en asbesthoudende pakkingen en dichtingen waarvan het bindmiddel bestaat uit cement, bitumen, kunststof of lijm <u>EN in goede staat</u> - geen of erg klein risico op vezelvrijgave (visueel geen beschadigingen vast te stellen)
	2	semi-hechtgebonden	in oorsprong hechtgebonden <u>maar beschadigd of verouderd</u> - risico op vezelvrijgave
	3	Losgebonden	<u>alle andere</u> asbesthoudende materialen, ongeacht beschadiging of degradatie.

Verwijderingstechniek (b)	1	eenvoudige handelingen	verwijderen van niet-beschadigde materialen, zonder deze stuk te maken, waarin de vezels stevig in een matrix gebonden zijn.
			verwijderen van hechtgebonden asbest die niet beschadigd is of waarbij er geen vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			asbesthoudende remvoeringen en analoge materialen
	2	eenvoudige handelingen met bijkomende maatregelen	verwijderen van hechtgebonden asbest (<u>buitentoepassing</u>) die beschadigd is of waarbij er vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij de verwijdering geen aanleiding geeft tot wijziging van de toestand
			losgebonden asbesthoudend plaatmateriaal, asbestkarton, voor zover het asbest gefixeerd is en het eenvoudig gedemonteerd, weggenomen en verpakt kan worden zonder de asbesthoudende materialen te breken of beschadigen
			asbesthoudende dichtingen en pakkingen
			asbesthoudende koorden en geweven materialen
	3	glovebagmethode	verwijderen van isolatie rond leidingen die losgebonden asbest onder de voorwaarden van het KB van 16 maart 2006 en het KB van 08 juni 2007
	4	hermetische zone	verwijderen van asbesthoudende materialen die niet met een van de bovenvermelde technieken mogen verwijderd worden

type aannemer (c)	1	opgeleid personeel - ook aannemers zonder erkenning asbestverwijdering	opleiding conform het KB van 16 maart 2006
	2	enkel erkende asbestverwijderende bedrijven	bedrijven erkend door de FOD WASO

Een voorbeeld: *een dakbedekking van golfplaten (niet vastgeschroefd): code = 1 1 1*

→ *Een hechtgebonden toepassing (1), te verwijderen met eenvoudige handelingen (1) door opgeleid personeel, ook zonder erkenning asbestverwijdering (1).*

Een voorbeeld: *asbesthoudende buisisolatie (10 m): code = 3 3 2*

→ *Een niet-hechtgebonden toepassing (3), te verwijderen met de glovebagmethode (= couveuzemethode) (3), door een erkend asbestverwijderaar (2).*

8.2 Beschrijving van de methode om de inventaris op te stellen: monsternemingen en analyses

8.2.1 Manier van monsterneming

14

Hier wordt algemeen de techniek en richtlijnen van de monsternemingen beschreven.

Voor richtlijnen wordt verwezen naar de “standaardprocedure opmaak sloopopvolgingsplan en controleverslag” (bron: <http://www.tracimat.be/info/vakinformatie/>)

Ook de onderstaande voorwaarden worden nageleefd (Bron: Gebruiks- en interpretatiegids voor de formulieren die bestemd zijn voor de uitvoering van een asbestinventaris van een te verbouwen of af te breken gebouw; Leefmilieu Brussel; <http://www.leefmilieu.brussels/>):

- De afdichtingen van de doorvoer van de technische aansluitingen, de afwerking aan de gevels, de bescherming van de metalen draagstructuren, de verticale en horizontale scheidingen worden systematisch gecontroleerd.
- De genomen monsters zijn voldoende groot om representatief te zijn. In het algemeen hebben de monsters ten minste een volume van 2 cm³.
- Om representatief te zijn, worden de monsters van broze materialen genomen tot op de drager. De gereedschappen voor deze monsternemingen, moeten handgereedschappen zijn (geen elektrische gereedschappen) en dienen voor eenmalig gebruik, of ze moeten gemakkelijk schoongemaakt kunnen worden om kruisbesmetting te voorkomen.

- Om de verspreiding van vezels te beperken en afhankelijk van hun aard, worden de materialen waarvan monsters moeten worden genomen, natgemaakt voorafgaand aan de monsterneming.
- De uitvoerder ziet er op toe dat personen die niet aanwezig moeten zijn bij de monsterneming, op een afstand worden gehouden. De uitvoerder draagt het nodige materiaal voor ademhalingsbescherming. Afhankelijk van de aard van het materiaal en de staat van degradatie ervan, kan hij een plastic folie uitspreiden onder de zone waar de monsters worden genomen, om deze niet te besmetten, hij draagt dan ook een beschermende wegwerpoverall. Na de monsterneming wordt het puin opgeraapt en wordt de drager schoongemaakt met een vochtige doek. De gaten worden gedicht.
- Specifiek geval van warmte-isolerend materiaal: om representatieve monsters te hebben, is het noodzakelijk dat men de opeenvolging van de lagen kent, van de buitenkant tot op de metalen buis.
- Materiaal dat niet bij het warmte-isolerend materiaal mag worden gevoegd: de minerale wol die men zeer vaak aantreft tussen de buis en de asbesthoudende isolatie. Wanneer dit materiaal bij een monster wordt gevoegd, bemoeilijken de stijve vezels van de glaswol het opsporen van kleine hoeveelheden amosite in de rest van het monster.
- Specifiek geval van spuitasbest: de monsters worden eveneens genomen over de hele dikte. De monsterneming van spuitasbest dient voorzichtig te gebeuren.
- Specifiek geval van de verlaagde plafonds: de inspecteur moet zich informeren over de aard van de platen, de aard van het plafond dat erboven zit (beton, metaal, hout, ...), de aard van de draagstructuur (betonnen zuil, metalen balken, draagmuren, ...), het bestaan van leidingen boven deze verlaagde plafonds (toevoer- en afvoerkokers van de verluchting, warm- en koudwaterleidingen, ...), en of deze met isolatiemateriaal zijn bekleed. Hij moet ook weten op welke manier deze platen aan het plafond zijn bevestigd (asbesttouw ter hoogte van de hangstaven) en of er brandwerende elementen aanwezig zijn (platen van het "Pical"-type).
- De toegang tot de moeilijk toegankelijke plaatsen moet worden vergemakkelijkt door het gebruik van geschikte technieken, zoals de demontage van decoratieve elementen of door gebruik te maken van meer geavanceerde gereedschappen zoals een endoscoop.
- In dit stadium is het nodig om, het aantal en de plaats van de destructieve sonderingen die nodig zijn om de studie uit te voeren, te evalueren.
- Wanneer een gebouw nog in gebruik is, moeten de sonderingen plaatsvinden buiten de bezettingen en moet het materiaal in oorspronkelijke staat worden hersteld.
- De gebruikte techniek mag niet tot gevolg hebben dat het aantal asbestvezels dat eventueel in het lucht aanwezig is, toeneemt.

8.2.2 Werkmiddelen waarover de onderzoeker beschikt

Op basis van een risicobeoordeling van de inventarist werden volgende werkmiddelen aangewend voor de inventarisatie en monsterneming:

- PBM's: stofmasker type P3, handschoenen, ~~oogbescherming~~, ~~wegwerpoverall~~, veiligheidsschoenen, veiligheidshelm, ~~oordopjes~~. (geschrap = niet van toepassing)

- Handgereedschappen (geen mechanische werktuigen)
- Waterspuitfles met verstuiver, vochtige doekjes
- Afsluitbare zakjes en emmer, asbestlabels
- Digitale afstandsmeter
- LED verlichting, Fototoestel
- Ladder, ~~Hoogtewerker~~

8.2.3 Markering en opsporing op het terrein

Onderstaande richtlijnen worden in rekening gebracht:

- Elke locatie waar een monster genomen werd, wordt aangeduid op het terrein en in het verslag.
- Een foto van de plaats waar het monster werd genomen, wordt in het verslag opgenomen. De uitvoerder dient er bij het nemen van de foto op te letten dat de plaats waar het monster werd genomen, kan worden herkend.
- Een foto van de andere toepassingen die de deskundige tijdens zijn bezoek herkent als asbesthoudend (type asbestcement, gekend asbesthoudend industrieel materiaal, ...) worden eveneens bij deze inventaris gevoegd.
- De plaats van de monsternemingen en van de herkende asbesthoudende toepassingen, worden aangeduid op de bestaande plannen of schema's.

8.2.4 Aantal te nemen monsters

De richtlijnen zoals opgenomen in de "standaardprocedure voor opmaak van een sloopopvolgingsplan en controleverslag" worden nageleefd.

8.2.5 Analyse in het laboratorium

Elk monster moet overeenkomen met een analyse, tenzij een monsterneming onmogelijk is. De monsters mogen in geen geval worden vermengd voordat de analyse werd uitgevoerd. De asbestanalyse dient uitgevoerd te worden door een door FOD WASO erkend laboratorium:

Laboratorium ECCA NV

(zie lijst erkende laboratoria: http://www.werk.belgie.be/asbest_in_materialen.aspx)

De norm die door Laboratorium ECCA wordt gehanteerd voor de identificatie van asbesttypes in materialen, NEN5896 (interne methodereferentie: LE/LEM/7000/A), beschrijft de analysemethode: visuele beoordeling, beoordeling met stereomicroscopie en bevestiging met polarisatiemicroscopie.

De aan- of afwezigheid van 1 of meerdere van de 6 asbestsoorten wordt gerapporteerd onder erkenning door FOD WASO. De percentageschattingen van de aanwezige asbestsoort(en) en de hechtgebondenheid vallen niet onder erkenning en worden informatief mee gerapporteerd. Deze extra informatie van de concentratie en hechtgebondenheid zijn ook van belang bij de risicobeoordeling bij elk asbesthoudend materiaal in deze inventaris.

8.3 Plannen en schema's

Niet van toepassing

8.4 Analyseverslagen

Zie rapport E-20-002117/01-05 van laboratorium ECCA. **Dit rapport met de analyseresultaten dient te allen tijde als bijlage bij deze inventaris gevoegd te blijven.**

8.5 Foto's en waarnemingen

Omranding foto's kleurencodes: **groen** = geen asbest ; **oranje** = mogelijk asbesthoudend ; **rood** = asbesthoudend.

Volgende vaststellingen werden gedaan tijdens het controlebezoek ter plaatse:



Figuur 3: Liftmachinekamer (zie ook attest in bijlage 8.6): geen asbest.



Figuur 4: Pleisterbezetting aan de muren in de traphal, 2 lagen (bruin en wit): geen asbest.



Figuur 5: Vernieuwde branders (2002): geen asbest.



Figuur 6: Buisisolatie in de stookruimte in de kelder:

- Vernieuwd gedeelte (links): geen asbest.
- Ouder gedeelte (rechts): wel asbest in de witte gips/pleisterlaag aan de buitenkant rond de buizen



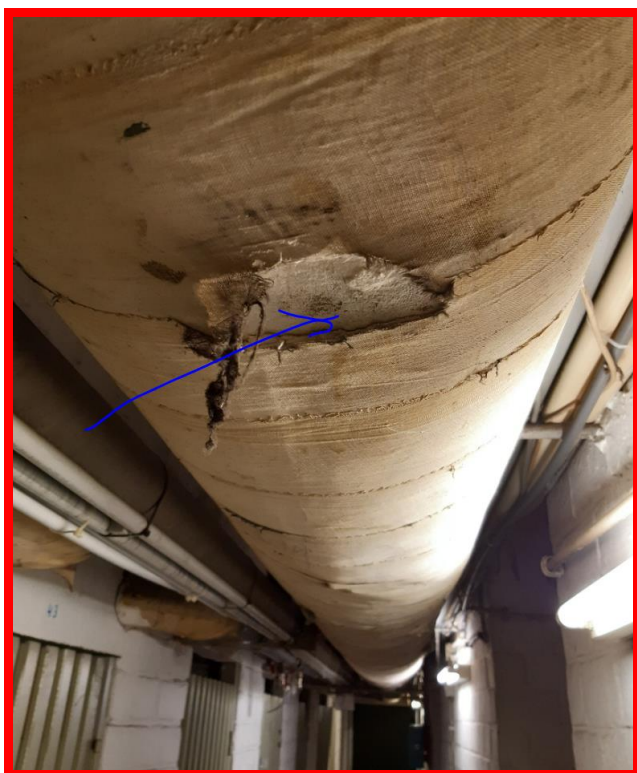
Figuur 7: Buisisolatie in de stookruimte in de kelder: asbest aanwezig



Figuur 8: Pleisterbezetting van de muren in de stookruimte in de kelder: geen asbest.



Figuur 9: Buisisolatie in de keldergangen: asbest aanwezig



Figuur 10: Buisisolatie in de keldergangen: asbest aanwezig.



Figuur 11: Leien aan de gevel op het dak: Asbest aanwezig.



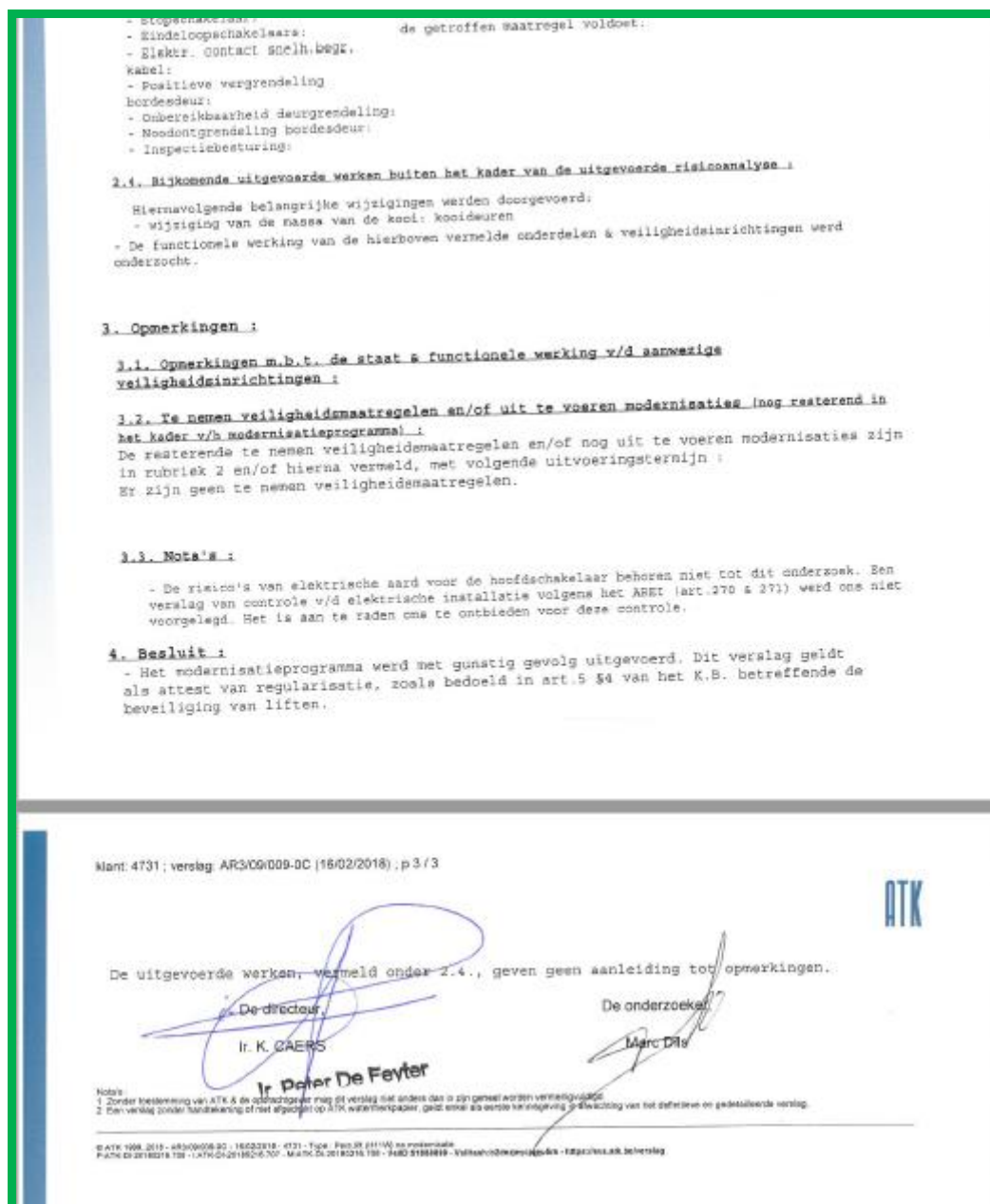
Figuur 12: Leien aan de gevel op het dak: asbest aanwezig.

22



Figuur 13: Roofing op het dak onlangs vernieuwd: geen asbest. Uitstekende buizen geen cement: geen asbest.

8.6 Overige info



Figuur 14: Uittreksel uit attest voor wederinbedrijfstelling van de liften na modernisering (16/02/2018): Geen melding van veiligheidsmaatregelen i.v.m. asbest. De Remvoering zijn bijgevolg asbestvrij.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Rodekruislaan 5, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220428-0002592374-GD-1

Daken

$U = 0,31 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 2,33 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,79 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 2,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Deuren, poorten en panelen

$U = 5,89 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,47 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming



Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



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: 28-04-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.04.28
17:11:09 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC

Expertise
Vlootplein 7 bus 3.3
2600 Boom
tel. 0495 22 69 71
mail. paris@expartise.be
web. www.expartise.be
fax. 03 457 24 41
btw. 0806.136.804

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 28 april 2032.

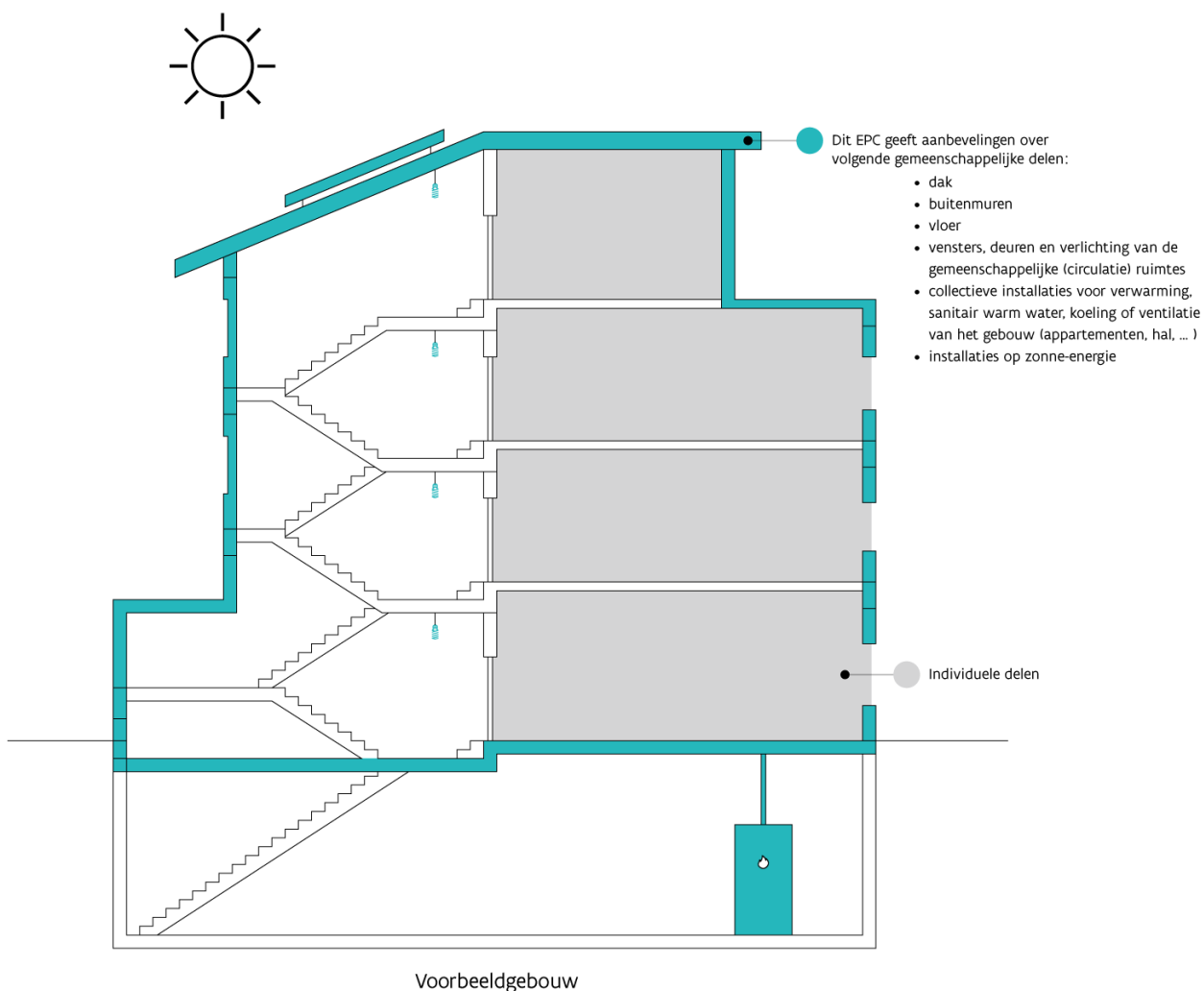
Wat bevat dit EPC?

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.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 9,6 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Deuren en poorten 1,6 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 1622 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 375 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vensters 6,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).	

	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! 366 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

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

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:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

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 geBENOverd 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

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.

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15934903 / 15935594
Datum plaatsbezoek	04/03/2022
Referentiejaar bouw	1965
Beschermd volume (m ³)	14.010
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,88

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

9,6 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 366 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● Plat dak 12e verdieping	-	184	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	181	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
● Plat dak gelijkvloers onder terrassen	-	9,6	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Deuren en poorten

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

Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.



Vensters

6,2 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

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 (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel									
●	inkomdeur in glas	NW	verticaal	2,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
●	Ramen naast inkomdeur	NW	verticaal	4,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
	Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	14,3	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	412	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	9,7	-		-	-	-
In achtergevel									
	Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	13,1	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	421	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	8,8	-		-	-	-
In rechtergevel									
	Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	4,4	-		-	-	-
	Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	147	-		-	-	-

Legende glastypes

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten											
In achtergevel											
●	Deur hal tussen garages	ZO	1,6	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	metaal niet therm	5,89

Legende deur/paneeltypes

a deur/paneel in metaal

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur

1622 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. 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 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										
• Voorgevels	NW	509	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping schalies	NW	16,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping	NW	5,6	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevels	ZO	505	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping schalies	ZO	16,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping	ZO	7,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZW	455	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Rechtergevels dakverdieping schalies	ZW	16,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevels	NO	88	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel aangebouwd	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

375 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 vloer(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 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											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels en boven portaal	30	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	346	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

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

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1		
	⊗		
Omschrijving	2 buderus ketels logano ge515		
Type verwarming	centraal		
Aandeel in volume (%)	-		
Aantal opwekkers	2		
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)			
	⊗	⊗	
Type opwekker	collectief	collectief	
Energiedrager	stookolie	stookolie	
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel	niet-condenserende ketel	
Bron/afgiftemedium	-	-	
Vermogen (kW)	455	455	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-	
Aantal (woon)eenheden	134	134	
Rendement	-	-	
Referentiejaar fabricage	2001	2001	
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 buitenvoeler		

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

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	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	134		
Volume (l)	500l / 500l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	134		

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.

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

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Rodekruislaan 6, 2660 Antwerpen

certificaatnummer: 20220428-0002592371-GD-1

Daken

U = 0,34 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,33 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 3,79 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 2,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 4,89 W/(m²K)

Doelstelling: 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,46 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming



Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



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.

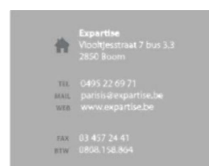
Datum: 28-04-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.04.28
17:14:02 +02'00'

expartise
SCHATTING VASTGOED & EPC



EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 28 april 2032.

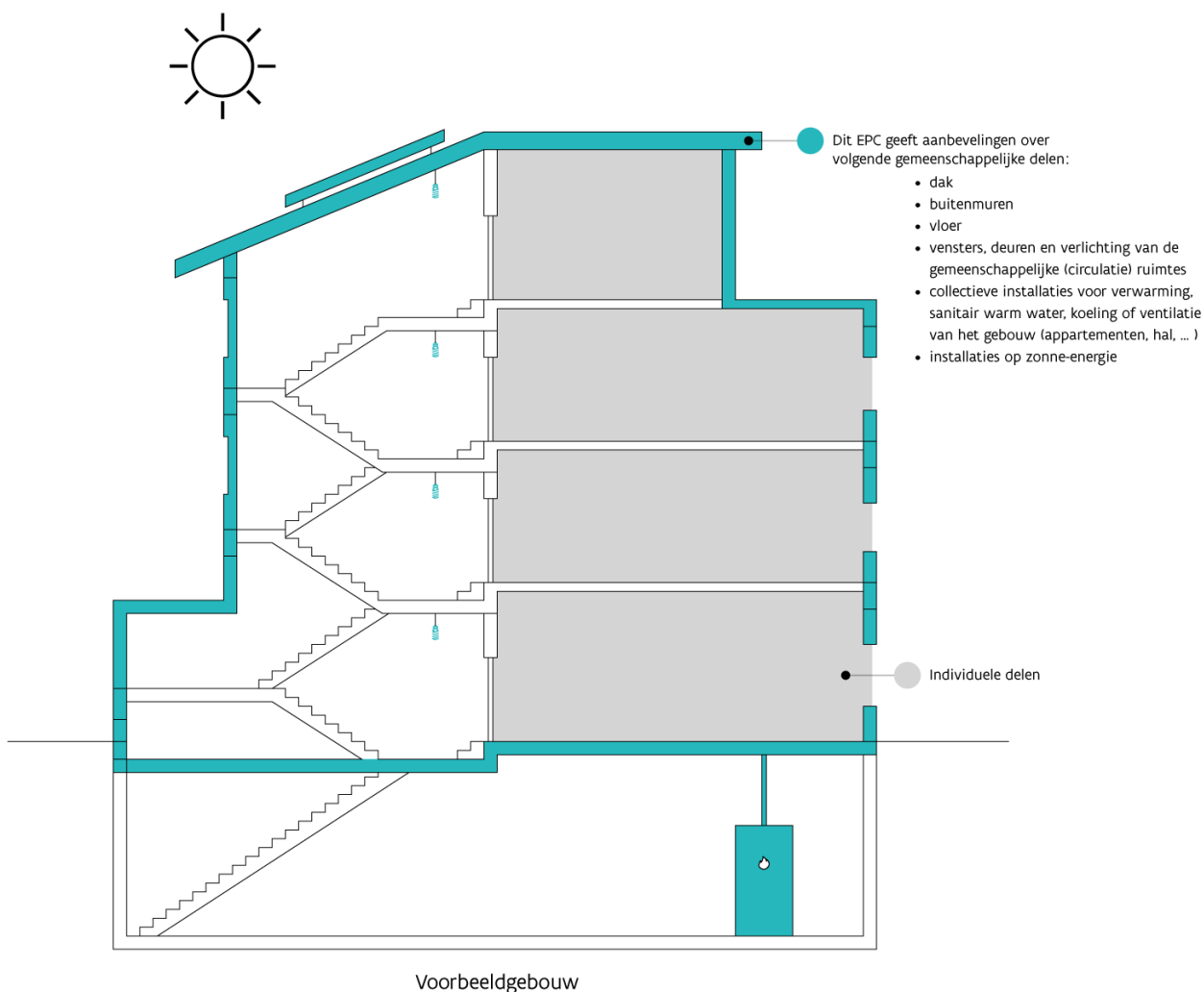
Wat bevat dit EPC?

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.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 14,5 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Deuren en poorten 1,6 m ² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	Muur 1776 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 430 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vensters 6,2 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 1,3 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.	

	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig. Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	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! 416 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

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

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:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
2850 Boom
EP09296

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 geBENOverd 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	16116568 / 16118067
Datum plaatsbezoek	04/03/2022
Referentiejaar bouw	1965
Beschermd volume (m ³)	15.970
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,87

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

14,5 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.



Proficiat! 416 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
Plat dak 12e verdieping	-	201	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
Plat dak 13e verdieping - dakverdieping	-	214	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,54	onbekend	a	0,21
Plat dak gelijkvloers onder terrassen	-	14,5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Deuren en poorten

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

Vervang de niet-energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.



Vensters

6,2 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

Deuren en poorten

1,3 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								
• inkomdeur in glas	NW	verticaal	2,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
• Ramen naast inkomdeur	NW	verticaal	4,1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	485	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	10,1	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	12,6	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	8,6	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	10,1	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	492	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	143	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	4,4	-		-	-	-

Legende glastypes

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
• Deur traphal naar dak	ZO	1,3	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64
• Deur hal tussen garages	ZO	1,6	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	metaal niet therm	5,89

Legende deur/paneeltypes

a deur/paneel in metaal
b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

hout Houten profiel
metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren



Muur

1776 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. 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 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										
• Voorgevels	NW	574	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping schalies	NW	17,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Voorgevel dakverdieping	NW	14,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevels	ZO	571	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping schalies	ZO	20	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Achtergevel dakverdieping	ZO	14,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZW	88	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevels	NO	459	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Linkergevel dakverdieping schalies	NO	16,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
Rechtergevel aangebouwd	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

430 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 vloer(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 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	Luchtlaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels en boven portaal	30	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	400	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

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

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

Omschrijving Type verwarming Aandeel in volume (%) Aantal opwekkers	RV1			
	⊗			
	2 buderus ketels logano ge515			
	centraal			
	-			
2				
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker Energiedrager Soort opwekker(s) Bron/afgiftemedium Vermogen (kW) Elektrisch vermogen WKK (kW) Aantal (woon)eenheden Rendement Referentiejaar fabricage Labels Locatie	⊗	⊗		
	collectief	collectief		
	stookolie	stookolie		
	niet-condenserende ketel	niet-condenserende ketel		
	-	-		
	455	455		
	-	-		
	134	134		
	-	-		
	2001	2001		
	CE	CE		
	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 buitenvoeler			

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

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	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
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 over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	134		
Volume (l)	500l / 500l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	134		

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.

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