

VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983

Syndicus : Charlotte Verheyen

VERSLAG AV dd. 26.01.2026

De algemene vergadering vindt plaats om 17u30 in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig bij aanvang:

- | | |
|---------------|----------|
| - in aandelen | 592/1000 |
| - in aantal | 9/13 |

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Kapetanovic |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Financieel

2.1 Bespreking en goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2025

De afrekeningen over deze 4 kwartalen werden tijdig voor de vergadering en na controle en goedkeuring door de rekening-commissaris overgemaakt aan de eigenaars.

De syndicus ontving geen bemerkingen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2025:

- | | |
|------------------|--|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen. De syndicus vraagt dat de tekorten uiterlijk 15/02/2026 worden betaald, zodat de tegoeden eind februari 2026 kunnen worden teruggestort |

2.2 Budgettering en provisionering 2026

De syndicus maakte op basis van de ontvangen facturen van vorige boekkwartalen volgende kostenraming voor 2026 :

Kostenvergelijking en -raming gezamenlijke kosten 2026							
Kostpost	Raming 2023	Kost 2023	Raming 2024	Kost 2024	Raming 2025	Kost 2025	Raming 2026
Verzekering	€ 4.250,00	€ 4.146,45	€ 4.500,00	€ 4.374,43	€ 4.500,00	€ 4.599,70	€ 4.750,00
Elektriciteit	€ 4.500,00	€ 1.731,91	€ 2.500,00	€ 1.611,46	€ 2.000,00	€ 3.098,79	€ 3.000,00
Liftkeuring	€ 450,00	€ 1.163,72	€ 500,00	€ 374,50	€ 500,00	€ 225,74	€ 300,00
Liftonderhoud	€ 1.700,00	€ 1.741,38	€ 2.000,00	€ 1.877,15	€ 2.000,00	€ 1.994,03	€ 2.250,00
Lift andere		€ 1.081,21	€ 1.000,00	€ 1.831,92	€ 500,00	€ 0,00	€ 500,00
Stookinstallatie	€ 1.000,00	€ 2.283,58	€ 4.000,00	€ 4.793,91	€ 2.000,00	€ 468,68	€ 1.000,00
Water	€ 6.500,00	€ 4.348,17	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mazout	€ 15.000,00	€ 14.082,90	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Meteropname	€ 1.700,00	€ 348,19	€ 500,00	€ 738,29	€ 500,00	€ 772,21	€ 800,00
Onderhoud trapzaal + huisvuil	€ 6.800,00	€ 4.726,44	€ 5.300,00	€ 4.107,63	€ 5.000,00	€ 5.793,73	€ 6.000,00
Ramenwasser	€ 2.000,00	€ 2.193,12	€ 2.500,00	€ 2.222,82	€ 2.500,00	€ 1.910,45	€ 2.500,00
Syndicus	€ 5.600,00	€ 6.306,54	€ 6.000,00	€ 5.838,32	€ 6.000,00	€ 6.022,80	€ 6.500,00
Brandveiligheid	€ 500,00	€ 279,87	€ 500,00	€ 294,54	€ 500,00	€ 305,72	€ 500,00
Ruiming	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 273,46	€ 500,00	€ 273,46	€ 500,00
Bankkosten/intresten	€ 100,00	€ 291,56	€ 300,00	€ 228,01	€ 250,00	€ 174,67	€ 250,00
Ind kosten (vooral verbruik)				€ 23.711,58	€ 25.000,00	€ 30.256,74	€ 30.000,00
Andere	€ 1.000,00	€ 4.479,17	€ 2.500,00	€ 11.287,01	€ 5.000,00	€ 4.324,70	€ 1.500,00
Totaal	€ 52.100,00	€ 49.204,21	€ 50.100,00	€ 63.565,03	€ 56.750,00	€ 60.221,42	€ 60.350,00

De syndicus stelt voor om het bedrag van de provisies te verhogen vanaf het tweede kwartaal 2026 naar 15.000,00 € per kwartaal .

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent een jaarbudgettering tbv 60.350,00 € en verhoging van de driemaandelijke provisies naar 15.000,00 € vanaf kwartaal 2.2026 te verdelen volgens de quotiteiten:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

2.3 Beslissing omtrent verdere uitbreiding reservefonds in functie van genomen beslissingen

De boekhoudkundige stand van de spaarrekening bedraagt 36.522,47 €.

Gezien er nog twee schachtvernieuwingen nodig zal zijn, stelt de syndicus voor om 4.000,00 € per kwartaal te blijven sparen.

Er wordt overgegaan tot stemming :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

2.4 Overlopen aantal bewoners 8B, 6B, 5B, 3B, 2B, 1B+1A met het oog op verdeling water

- 8B 1
- 6B 2
- 5B 2
- 3B 5
- 2B 0
- 1B 1
- 1A 2

3. Beheer

3.1 Kwijting/herbenoeming commissaris over de rekeningen

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming van de heer Janssens als rekening-commissaris:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : de heer Janssens wordt unaniem kwijting verleend en herbenoemd als rekening-commissaris.

3.2 Kwijting/(her)benoeming/verlenging mandaat syndicus

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming Charlotte Verheyen als syndicus:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : Charlotte Verheyen wordt unaniem kwijting verleend en wordt unaniem herbenoemd tot het volgende boekjaar en minstens tot aan de volgende vergadering waarop tot herbenoeming wordt gestemd

3.3 Kwijting/(her)benoeming leden raad voor mede-eigendom

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting/herbenoeming van de leden van de Raad voor mede-eigendom, bestaande uit eigenaars Van Hoeck, Van Broekhoven-Bru, Janssens

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel wordt aangenomen

4. Update betalingsachterstand mede-eigenaars

De syndicus legt uit dat er weer een procedure nodig is geweest teneinde eigenaar GUR te overtuigen tot betaling van de achterstand over te gaan, hetgeen pas gebeurde nadat een procedure onroerend beslag werd gevoerd.

De syndicus hoopt dat dit geen jaarlijkse traditie wordt, maar indien dit de enige manier is om de bewuste eigenaars tot betaling te doen bewegen, zal de syndicus ook in 2026 een procedure starten.

5. Technisch – onderhoud

5.1 Vernieuwing derde + vierde schacht

5.1.1 Beslissing omtrent uitvoering

5.1.2 Toewijzing werken aan aannemer

Er zijn twee schachten die nog vernieuwd moeten worden :

- o Schachten achter douchekamers
- o Centrale kast aan WC

De syndicus vroeg offertes op bij twee firma's :

- COMTIS, gezien deze eerder al twee schachten vernieuwde
- Adriaensens, gezien deze eveneens gekend zijn met het gebouw en dienvolgens eveneens een geschikte aannemer zijn om de werken uit te voeren.

De offerteprijzen waren op de vorige jaarlijkse vergadering :

- COMTIS 42.420,00 € voor beide schachten op voorwaarde dat beide schachten worden gerenoveerd
- Adriaensens 38.722,00 €

Sinds de vorige vergadering zijn er via deze schachten geen lekken geweest, waardoor er vermoedelijk geen hoogdringendheid is.

Op de vorige jaarlijkse vergadering werd het voorstel nog verworpen (met hoofdreden dat er nog niet voldoende geld op de spaarrekening stond om de werken te financieren en omdat de meeste eigenaars geen aanzienlijke extra provisie wensten) en uitgesteld naar een volgende buitengewone vergadering in het najaar.

Aangezien de syndicus prioriteit wilde verlenen aan het invorderen van de achterstal zodat de nodige gelden op de rekening stonden om eventuele werken te kunnen financieren, werd geen BAV georganiseerd.

De syndicus vroeg voormelde firma's om een actualisering van de offertes.

Firma Adriaensens was op 16/01/2026 ter plekke, maar kon geen geactualiseerde offerte voorleggen, gezien ze in alle appartementen binnen moeten zijn om per appartementen de toegankelijkheid tot de schachten te kunnen verifiëren. Het werk is immers in alle appartementen anders oww de vele verbouwingen die in meerdere appartementen zijn gebeurd.

De syndicus ontving wel de actualisering van firma COMTIS : prijzen ex BTW zijn :

- Offerte 2500001: Werken aan schacht achter douchekamers €24.252,34
- Offerte 2500002: Werken aan centrale schacht €28.800,14

Hierin zijn de werken gelijkvloers nog niet inbegrepen gezien deze in regie worden uitgevoerd : de reden is dat werken in een handelszaak vaak moeilijker zijn : meestal zijn er meerdere aanpassingen gebeurd en is niet alles goed toegankelijk. Bovendien moeten de werken worden uitgevoerd op een wijze die de uitbating van de handelszaak zo weinig mogelijk verstoort.

De syndicus informeerde eveneens naar de reden dat de offerte op een jaar tijd met 10.000,00 € is opgeslagen : blijkbaar is de reden een "calculatiefout" door de ex-werknemer van COMTIS, die de eerdere offertes van 2025 opmaakte.

Een derde optie, naast firma Comtis en Adriaensens is het laten uitvoeren van de werken in regie door loodgieter HENDRICKX of een andere loodgieter. Nadeel is dat er geen duidelijkheid is vooraf omtrent de aannemingsprijs : voordeel is dat de eigenaars enkel de werkelijk uitgevoerde werken betalen en niet, zoals bij een vaste aannemingssom, er een risico is ingecalculeerd.

Er wordt opnieuw overgegaan tot stemming teneinde de leidingen in voormelde twee schachten (achter douchekamers en in centrale kast WC) te vernieuwen :

- Stemmen voor : niemand
- Stemmen tegen : iedereen
- Onthouden zich : niemand

- Resultaat van de stemming : het voorstel is afgewezen. De eigenaars wensen eerst een gedetailleerde offerte van firma Adriaensens en liefst ook van andere firma's alvorens over te gaan tot stemming omtrent de werken, aannemer, uitvoeringsperiode... Het agendapunt wordt naar een volgende vergadering uitgesteld.

5.1.3 Financiering via reserve-bijkomende provisie-opvraging

Gezien er voorlopig geen werken zijn goedgekeurd is evenmin een bijkomende provisie-opvraging nodig.

5.1.4 Bijkomend beslissing omtrent vernieuwing leidingen de heer DE DECKER die beschadigd zijn na werken bij zijn buurman met voorstel om deze kosten te verdelen door twee (kavel DE DECKER + naburige kavel)

Ook dit agendapunt wordt naar een volgende vergadering verplaatst. Mevrouw Kapetanovic is akkoord om de vernieuwing van deze buizen mee te financieren.

5.2 Vernieuwing afvoeren terrassen

De firma Adriaensens was een 10-tal dagen ter plekke om te kijken of deze werken kunnen worden uitgevoerd.

Dit is technisch mogelijk. Enkel op de 6^{de} verdieping is er een moeilijkheid gezien er blijkbaar een drietal airco-units boven elkaar zijn geplaatst, wat de uitvoering van de werken ter hoogte van deze terrassen bemoeilijkt.

Ondanks de uitdrukkelijke vraag om de offerte tijdig voor de vergadering te bezorgen, diende de syndicus de firma vandaag nogmaals te rappeleren teneinde de offerte te bekomen.

De offerteprijs volgens offerte O250045-2 bedraagt 3290,24 € BTW inbegrepen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent offerte O250045-2 :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel wordt aangenomen

5.3 Evaluatie onderhoudsfirma stookplaats

Het onderhoudscontract is gewijzigd van firma COMTIS naar firma Raets.

De reden was de opzeg door COMTIS zelf.

De syndicus informeert naar de tevredenheid bij de eigenaars.

Er zijn geen klachten.

5.4 Stemming omtrent offerte Caloribel

Volgens de heer Mosselmans van Caloribel hebben de huidige meters hun maximale levensduur bereikt, waardoor het risico verhoogt dat deze zouden uitvallen.

Er wordt dan ook aangeraden om deze te vervangen : gezien de meters worden gehuurd zijn er normaal geen kosten verbonden.

De huurprijs zou zelfs dalen.

Er wordt dan ook overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring van offerte GM/MH/2500236 dd. 11.02.2025 :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel is aangenomen

5.5 Verlichting trapzaal

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent plaatsing energiezuinige verlichting die werkt met bewegingssensoren zodat niet telkens de verlichting in de volledige trapzaal wordt ontstoken, volgens offerte B-Built 09/2025 dd. 05-03-2025 tbv 1.632,39 € ex BTW

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel is aangenomen; De heer GUR die tijdens het laatste agendapunt toekomt formuleert zijn bezwaar om religieuze redenen. Alle eigenaars zijn akkoord dat de electricien een voorstel formuleert om tegemoet te komen aan deze religieuze wensen en dat diens voorstel wordt uitgevoerd op kosten van de familie GUR. Indien geen voorstel mogelijk blijkt uiterlijk 1.04.2026 wordt het voorstel uitgevoerd zoals voorgesteld in de offerte 09/2025

5.6 Verlenen van toestemming aan de heer DE DECKER om airco unit te plaatsen aan de buitenkant gebouw

Dit agendapunt is op de vergadering niet meer aan bod gekomen. De syndicus had eerder geïnformeerd naar de specificaties van dit aircotoestel, maar de heer DE DECKER zou deze op de vergadering meedelen, wat niet is gebeurd. De syndicus zal persoonlijk navragen of dit agendapunt nog aan de orde is.

5.7 Fibernet 5G

Tesamen met de ontwerp eindafrekeningen maakte de syndicus het technisch rapport van Wyre over teneinde de gemeenschappelijke delen te kunnen aansluiten op het glasvezelnetwerk van Wyre.

Wyre is het infrastructuurbedrijf dat glasvezel- en coaxnetwerken uitrolt en onderhoudt in Vlaanderen en Brussel. Zij zijn opgericht in 2023 door Telenet en Fluvius.

De voordelen :

- glasvezel is het netwerk van de toekomst en maakt supersnel internet mogelijk.
- Het Wyre netwerk kan bovendien ook gebruikt worden door verschillende telecomoperatoren. Vandaag zijn er drie operatoren actief op het Wyre-netwerk: Telenet, Orange en Wan Connect.
- De installatie in de gemeenschappelijke delen is volledig gratis en brengt geen verdere verplichtingen met zich mee.

Zodra de VME akkoord geeft, neemt Wyre de installatie op in hun planning. De werken worden alleen uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, niet in appartementen of privédelen.

De eigenaars zijn in principe voorstander om fiber binnen te leggen, doch niet via de trapzaal, maar via de gevel teneinde schade aan de trapzaal te vermijden.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring van de werken zoals voorgesteld door Wyre, met dien verstande dat de werken via de gevel worden gedaan in plaats van via de trapzaal :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel is aangenomen

5.8 Herinnering om collectief te ontluchten (voorkeur oktober)

Teneinde een optimale werking van de verwarmingsinstallatie te garanderen, vraagt de syndicus dat iedereen begin oktober de radiatoren ontlucht.

5.9 Voorzien van de 2 nog openliggende roosters langs de straatkant van een afdekplaat

Mevrouw Buyse vroeg op de vorige vergadering om de 2 openliggende roosters te voorzien van een afdekplaat.

De raad voor mede-eigendom had zich geëngageerd om een gaas te voorzien.

De syndicus heeft reeds een kostennota ontvangen, waardoor deze meende dat de werken waren uitgevoerd.

De syndicus doet navraag op de vergadering. Blijkbaar kon er nog maar 1 rooster gedaan worden omdat de andere niet kon worden opgehoften. Hiervoor is toegang via de kelder van mevrouw Buyse nodig. De leden van de Raad en mevrouw Buyse zullen hiervoor onderling afspreken.

De heer Gur vervoegt zich bij de vergadering en maakt zijn bemerkingen bij agendapunt 5.5 (zie hoger).

5.10 Varia : afvalbeleid, asbestverwijdering, defecte verlichting, mazooutketel

De syndicus deelt mee dat er een nieuw afvalbeleid zal gelden vanaf medio 2026 in de Stad.

Er zal voortaan per hoeveelheid worden aangerekend.

De syndicus dient door te geven welke afmetingen en hoeveelheid van welk type afvalcontainer gewenst is, alsmede of de eigenaars wel of geen slot wensen.

De eigenaars wensen unaniem dat een slot wordt geplaatst op deze containers.

Er zijn volgende containers :

- Papier + karton 2 van 240 liter
- Rest 2 van 240 liter
- PMD 1 van 240 liter

Belangrijk is dat iedereen zo goed mogelijk sorteert.

De leden van de Raad merken op dat er soms ook glas, olie... zaken die er niet in thuis horen gedeponeerd worden, waardoor de wielen van de containers zijn beschadigd. Ingevolge fout sorteren worden de containers immers dermate zwaar dat de wielen doorzakken onder het gewicht.

De syndicus vraagt met aandrang dat er degelijk wordt gesorteerd en dat ieder zijn verantwoordelijkheid opneemt om bijvoorbeeld glas, olie, andere materialen,... zelf weg te doen naar het containerpark/glasbol/....

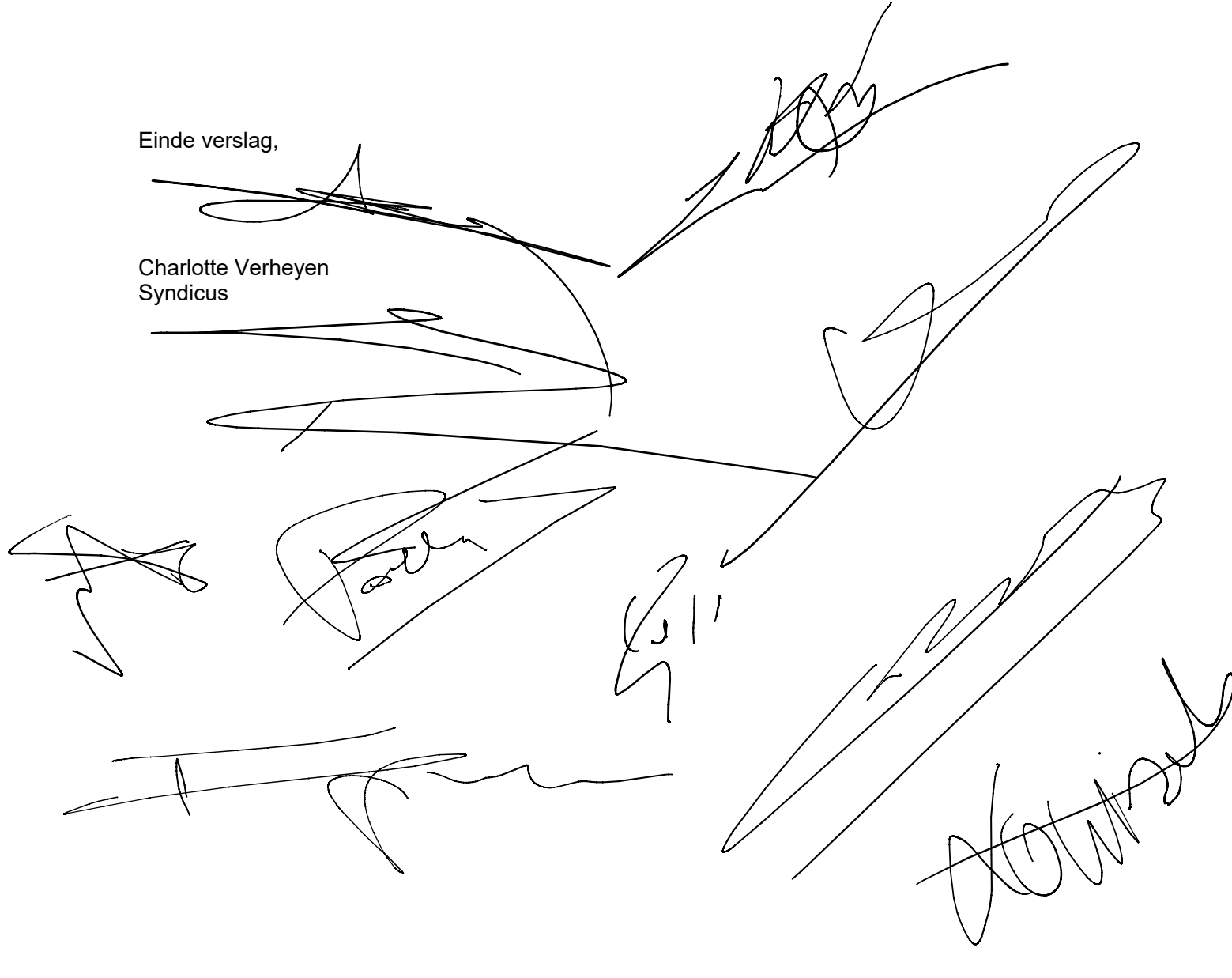
Mevrouw Kapetanovic suggereert om offertes te vragen voor asbestverwijdering gezien er nu subsidies zijn (vb Asbitech). De syndicus zal tegen een volgende vergadering een offerte voor verwijdering opvragen teneinde een idee omtrent de kosten te hebben.

Er is een lamp stuk op het gelijkvloers tweede halletje : de syndicus zal de electricien vragen om dit na te kijken en te vervangen.

Er wordt nu reeds gesuggereerd om uit te zoeken wat de alternatieven zijn voor de actuele mazoutketel, gezien deze reeds een zekere leeftijd heeft en op termijn mogelijks niet meer mag worden vervangen.

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus

The lower half of the page is filled with various handwritten signatures and scribbles. There are several large, overlapping loops and lines, some of which appear to be initials or names. One signature is clearly legible as 'Fouen'. Another signature is 'Gili'. There are also some smaller, more abstract scribbles and lines scattered around.

VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983

Syndicus : Charlotte Verheyen

VERSLAG AV dd. 28.01.2025

De algemene vergadering vindt plaats om 17u30 in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig bij aanvang:

- | | |
|---------------|----------|
| - in aandelen | 847/1000 |
| - in aantal | 11/13 |

De heer Gur vervoegt zich bij de vergadering vanaf agendapunt 4.2, waardoor er alsdan 12/13 eigenaars aanwezig zijn met 955/1000 quotiteiten

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Kapetanovic |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Financieel

2.1 Bespreking en goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2024

De afrekeningen over deze 4 kwartalen werden tijdig voor de vergadering en na controle en goedkeuring door de rekening-commissaris overgemaakt aan de eigenaars.

De syndicus ontving geen bemerkingen.

Ze licht toe dat de kosten het voorbije jaar hoger lagen dan geraamd ingevolge :

- | | |
|--|------------|
| - Vervanging stookoliebrander | 3.393,29 € |
| - Herstelling Betotec 8 ^{ste} verdiep | 3.901,93 € |
| - Extra liftkosten | 1.831,92 € |
| - Lekopzoekkosten kelder | 829,65 € |

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2024:

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen. De syndicus vraagt dat de tekorten uiterlijk 15/02/2025 worden betaald |

2.2 Budgettering en provisionering 2025

De syndicus maakte op basis van de ontvangen facturen van vorige boekkwartalen volgende kostenraming voor 2025 :

Kostenvergelijking en -raming gezamenlijke kosten 2025					
Kostpost	Raming 2023	Kost 2023	Raming 2024	Kost 2024	Raming 2025
Verzekering	€ 4.250,00	€ 4.146,45	€ 4.500,00	€ 4.374,43	€ 4.500,00
Elektriciteit	€ 4.500,00	€ 1.731,91	€ 2.500,00	€ 1.611,46	€ 2.000,00
Liftkeuring	€ 450,00	€ 1.163,72	€ 500,00	€ 374,50	€ 500,00
Liftonderhoud	€ 1.700,00	€ 1.741,38	€ 2.000,00	€ 1.877,15	€ 2.000,00
Lift andere		€ 1.081,21	€ 1.000,00	€ 1.831,92	€ 500,00
Comtis	€ 1.000,00	€ 2.283,58	€ 4.000,00	€ 4.793,91	€ 2.000,00
Water	€ 6.500,00	€ 4.348,17	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Mazout	€ 15.000,00	€ 14.082,90	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Meteropname	€ 1.700,00	€ 348,19	€ 500,00	€ 738,29	€ 500,00
Onderhoud trapzaal	€ 5.000,00	€ 3.190,14	€ 3.500,00	€ 3.012,63	€ 3.500,00
Ramenwasser	€ 2.000,00	€ 2.193,12	€ 2.500,00	€ 2.222,82	€ 2.500,00
Afval (buitenzetten + vuilzakken)	€ 1.800,00	€ 1.536,30	€ 1.800,00	€ 1.095,00	€ 1.500,00
Syndicus	€ 5.600,00	€ 6.306,54	€ 6.000,00	€ 5.838,32	€ 6.000,00
Brandveiligheid	€ 500,00	€ 279,87	€ 500,00	€ 294,54	€ 500,00
Ruiming	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 273,46	€ 500,00
Bankkosten/intresten	€ 100,00	€ 291,56	€ 300,00	€ 228,01	€ 250,00
Ind kosten (vooral verbruik)				€ 23.711,58	€ 25.000,00
Andere	€ 1.000,00	€ 4.479,17	€ 2.500,00	€ 11.287,01	€ 5.000,00
Totaal	€ 52.100,00	€ 49.204,21	€ 50.100,00	€ 63.565,03	€ 56.750,00

De syndicus stelt voor om het bedrag van de provisies te behouden.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent een jaarbudgettering tbv 56.750,00 € en behoud van de maandelijkse provisies:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

2.3 Beslissing omtrent verdere uitbreiding reservefonds (voorstel : 4.000,00 € per kwartaal)

De boekhoudkundige stand van de spaarrekening bedraagt 20 522,47€.

Gezien er nog twee schachtvernieuwingen nodig zal zijn, stelt de syndicus voor om 4.000,00 € per kwartaal te blijven sparen.

Er wordt overgegaan tot stemming :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

Afhankelijk van de goed te keuren werken kan er tot een extra provisie-opvraging worden beslist.

2.4 Overlopen aantal bewoners 8B, 6B, 5B, 3B, 2B, 1B+1A met het oog op verdeling water

- 8B	1
- 6B	2
- 5B	2
- 3B	5
- 2B	0
- 1B	2
- 1A	2

2.5 Update betalingsachterstand mede-eigenaars

In 2024 werd er geen procedure gevoerd.

Dit betekent evenwel niet dat er stipte betalingen volgden.

Gezien de omvang van de eindafrekening over kwartaal 4.2024 voor eigenaar GUR, zal de syndicus dit extra opvolgen en desgevallend wederom laten overgaan tot dagvaarding.

3. Beheer

3.1 Kwijting/herbenoeming commissaris over de rekeningen

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming van de heer Janssens als rekening-commissaris:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : de heer Janssens wordt unaniem kwijting verleend en herbenoemd als rekening-commissaris.

3.2 Kwijting/(her)benoeming/verlenging mandaat syndicus

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming Charlotte Verheyen als syndicus:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : Charlotte Verheyen wordt unaniem kwijting verleend en wordt unaniem herbenoemd tot het volgende boekjaar en minstens tot aan de volgende vergadering waarop tot herbenoeming wordt gestemd

3.3 Aanstelling raad voor mede-eigendom

De aanstelling van een Raad voor mede-eigendom is niet verplicht in een VME met minder dan 20 kavels.

Toch kan het handig zijn voor de syndicus om met een beperkt aantal eigenaars een extra communicatiekanaal te onderhouden omtrent kleinere beslissingen : afspraken om aannemers binnen te laten, aankoop kleinere materialen, uitvoeren van kleinere klussen zoals aankoop vuilzakken en lampen, nazicht mazoutketel- bijvullen water, opname meterstanden...

Jarenlang werden deze taken door de heer DE DECKER uitgevoerd, maar deze vraagt dat de fakkel hiervoor wordt overgedragen.

De syndicus meent dat deze taken door een Raad kunnen worden uitgevoerd en vraagt dan ook wie kandidaat is. Eigenaars Van Broekhoven-Bru, Janssens, de heer Van Hoeck (onder voorbehoud van aanvaarding) zijn kandidaat

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent oprichting van een Raad voor mede-eigendom, bestaande uit eigenaars Van Hoeck, Van Broekhoven-Bru, Janssens

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel wordt aangenomen

4. Technisch – onderhoud

4.1 Vernieuwing derde schacht

Blijkbaar betreft het twee schachten die nog vernieuwd moeten worden :

- o Schachten achter douchekamers
- o Centrale kast aan WC

De syndicus vroeg offertes op bij twee firma's :

- o COMTIS, gezien deze eerder al twee schachten vernieuwde
- o Adriaensens, gezien deze eveneens gekend zijn met het gebouw en dienvolgens eveneens een geschikte aannemer zijn om de werken uit te voeren.

De offerteprijzen zijn :

- COMTIS 42.420,00 € voor beide schachten op voorwaarde dat beide schachten worden gerenoveerd
- Adriaensens 38.722,00 €

Na debat wordt overgegaan tot stemming omtrent vernieuwing van de derde en vierde schacht in deze VME :

- Stemmen voor : eigenaars Coen (52), Clonen-Crauwels (108), De Decker-De Batist (52), Kapetanovic-Hadzimehanovic (56)
- Stemmen tegen : eigenaars BVBA BV Carl Hendrickx (108), Coco Consultancy BVBA (136), Claes (56), Buyse (108), Janssens (63), Van Broekhoven-Bru (56), Van Hoeck-Peeters (52)
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel wordt verworpen met 68,36% van de stemmen

Gezien de beslissing omtrent uitvoering van de werken wordt uitgesteld naar een volgende buitengewone vergadering in september, oktober 2025, met het oog op beslissing omtrent uitvoering en toewijzing aan een aannemer met het oog op uitvoering in het begin van 2026, dient nu niet te worden gestemd omtrent toewijzing van de werken aan een aannemer en omtrent een bijkomende spaarprovisie-opvraging tbv 15.000,00 €.

De heer Gur vervoegt zich bij de vergadering.

4.2 Toestemming plaatsen buitenunit airco eigenaars 5de verdieping bovenop het dak

De eigenaar van het 5^{de} verdiep vraagt de toestemming om een airco te plaatsen met buitenunit op het dak, waarbij er een flexibel zal lopen via de schacht aan de kant van de Mozartstraat.

Er zijn een aantal bedenkingen : alle eigenaars willen de kans hebben om een airco te kunnen plaatsen. Bovendien zou een airco de mogelijkheid tot plaatsing op latere datum van zonnepanelen kunnen verminderen.

De vraagstellers delen mee dat de bak er al staat : deze hindert niemand, maar is nog niet aangesloten.

Er wordt na uitvoerig debat overgegaan tot stemming voor toestemming tot aansluiting van deze bak van 90*60*40 cm door de eigenaars van het 5^{de} zonder dat dit een precedent schept voor de overige eigenaars, maar mits hun techniek een voorstel uitwerkt zodat ook de andere eigenaars een mogelijkheid kunnen hebben om een buitenunit te plaatsen, wat dan op een volgende vergadering zal worden voorgelegd :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat van de stemming | : het voorstel wordt aangenomen |

4.3 Schoonmaak

4.3.1 uitbreiding takenpakket poetsfirma met maandelijkse poets volledige trapzaal

Op de vergadering van januari 2023 hebben de eigenaars beslist om het takenpakket van de poetsfirma te beperken tot de gelijkvloerse inkomhal, lift en kelder.

De eigenaars vragen toch om dit terug uit te breiden.

Voorgesteld wordt om de volledige trapzaal één keer per maand volledig te laten poetsen. Er wordt overgegaan tot stemming :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat van de stemming | : het voorstel wordt aangenomen |

4.3.2 vervanging poetsfirma

De poets gebeurt nu door firma GLANZER aan 242,79 € per maand.

De vuilbakken worden buitengezet aan een prijs van 90,00 € per maand.

De heer De Decker stelt firma Omniservice voor, die eveneens in het naburig pand poetsten, gezien deze eveneens kunnen instaan voor het buiten- en binnenzetten van het huisvuil.

Deze firma zou de werken uitvoeren aan een maandprijs van 403,72 € per maand BTW inbegrepen. Dit is +/- 70,00 € duurder, maar de maandelijkse poets van de volledige trapzaal is wel al inbegrepen.

De syndicus vroeg ook nog een offerte aan firma CWAS : de prijs van deze firma bedraagt 125,00 €, inbegrepen volledige poets trapzaal, niet inbegrepen het binnen- en buitenzetten van de vuilbakken.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent het opzeggen van het contract met firma Glanzer (met inachtnaam van de contractuele opzegtermijn van twee maanden) en opzegging firma Moisseets om de wekelijkse schoonmaak toe te vertrouwen aan OMNISERVICE volgens hun offerte van 09.01.2025 :

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat van de stemming | : het voorstel wordt aangenomen |

4.4 Verlichting

4.4.1 Bijplaatsen lamp in inkomhal

Aangezien voor de syndicus niet duidelijk is of deze vraag een melding van een defect betreft of een vraag om een nieuwe lamp te voorzien, wordt toelichting gevraagd.

Het betreft een foute aansluiting. De Raad gaat zelf eerst eens kijken of ze dit kunnen herstellen vooraleer de syndicus een aannemer moet sturen.

4.4.2 Vraag voor plaatsing energiezuinige verlichting in de trapzaal.

Vanuit energetisch perspectief zou het aangewezen zijn om de trapverlichting te vervangen naar een verlichting die werkt met bewegingssensoren zodat niet telkens de verlichting in de volledige trapzaal wordt ontstoken.

De heer De Decker zou een offerte bezorgen, maar deze is op de vergadering niet voor handen.

De syndicus brengt de offerte van 20-05-2023 bij tbv 2.150,00 € ex BTW bij.

De jaarkost elektriciteit bedraagt op heden +/- 1.700,00 € waarvan vermoedelijk toch minstens de helft wordt gegenereerd door het gebruik van de lift.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent offerte B-Built dd. 20.05.2023, met dien verstande dat deze geactualiseerd dient te worden :

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - Stemmen voor | : niemand |
| - Stemmen tegen | : iedereen |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat van de stemming | : het voorstel wordt verworpen |

4.4.3 Vraag om verlichting in de kelder steeds te doven

De syndicus vraagt dat iedereen erop attent is om het licht in de kelder steeds te doven teneinde geen geld en energie te verspillen. De eigenaars vragen een bewegingssensor voor de kelder en nazicht van alle gemeenschappelijke verlichting op LED-verlichting. De syndicus zal deze laten plaatsen

4.5 Verifiëren of er een warmwaterleiding fout is aangesloten waardoor er warm water rechtstreeks naar het schoonheidssalon gaat.

De syndicus heeft geen kennis van een fout aangesloten waterleiding. Bovendien worden mazout en water verdeeld volgens opnames, waardoor iedereen enkel het eigen verbruik betaalt.

Blijkbaar gaat het over een boiler die zorgt voor verwarming van het koud water van het schoonheidssalon, waar geen afzonderlijke meter op staat. De syndicus zal SPM vragen om dit na te kijken en desgevallend te installeren.

4.6 Herinnering om collectief te ontluchten

Teneinde een optimale werking van de verwarmingsinstallatie te garanderen, vraagt de syndicus dat iedereen begin oktober de radiatoren ontluicht.

4.7 Voorzien van de 2 nog openliggende roosters langs de straatkant van een afdekplaat

Mevrouw Buyse vraagt om de 2 openliggende roosters te voorzien van een afdekplaat.

De syndicus merkt wel op dat dit verluchttingsroosters zijn : indien deze volledig dicht zijn is er een groot risico dat de kelder muf gaat ruiken bij gebrek aan verluchting. Ze suggereert dan ook eerder een fijn kippengaas om te vermijden dat bladeren door de openingen van de roosters in de kelder terechtkomen.

Er wordt overgegaan tot stemming teneinde de Raad voor mede-eigendom toe te laten een gaas te voorzien onder de roosters.

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat van de stemming | : het voorstel wordt aangenomen |

4.8 Vraag naar info omtrent stand van zaken werkzaamheden 5de verdiep

4.8.1 wat staat nog op de planning

De eigenaars op de 5^{de} verdieping hebben aanzienlijke werken laten uitvoeren, dewelke toch voor wat overlast hebben gezorgd (vuil, schade, afzetten warm water/verwarming...).

De eigenaars vragen een stand van zaken en verdere planning. Buiten enkele schilderwerken, levering keukenblad en aansluiting airco zijn de werken afgerond.

4.8.2 voorstel tot herstel schade door aannemers

Ter gelegenheid van de werken werd ook schade aangericht in het gebouw : de lekken werden hersteld.

De schade in de lift zou niet steeds door de aannemers van deze werken zijn berokkend.

De eigenaars dringen niet aan op een schadevergoeding.

De eigenaars hebben bedankt voor het begrip en chocolaatjes als attentie meegenomen op de vergadering.

4.9 Fiberaansluiting

De syndicus deed navraag wanneer de fiberaansluiting voor deze VME ingepland is, doch ze ontving nog geen reactie.

Zodra hierover meer nieuws is, zal de syndicus de eigenaars informeren.

4.10 RIO

Blijkbaar staan er in de gemene delen regelmatig fietsen, steps, huisvuil,... andere persoonlijke zaken.

De syndicus herinnert aan art. 2 van het RIO :

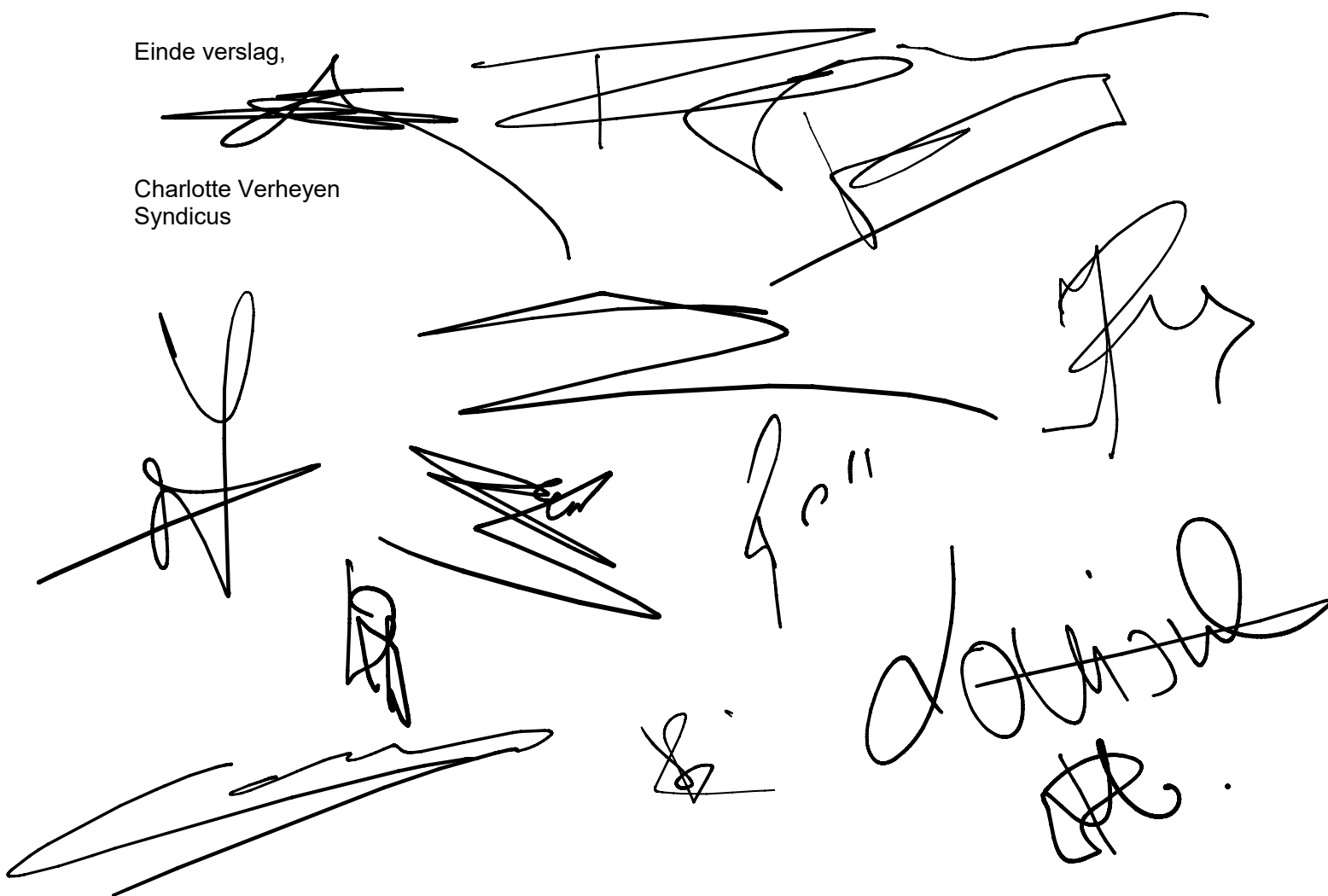
"In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken."

De heer GUR vraagt of er geen mogelijkheid is om in de kelder fietsen/steps te plaatsen.

De syndicus vraagt dat een voorstel wordt geformuleerd wat dan ter stemming kan worden voorgelegd op een eventueel volgende vergadering.

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus



VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983

Syndicus : Charlotte Verheyen

VERSLAG AV dd. 29.01.2024

De algemene vergadering vindt plaats om 17u30 in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig bij aanvang:

- | | |
|---------------|----------|
| - in aandelen | 672/1000 |
| - in aantal | 9/13 |

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Kapetanovic |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Financieel

2.1 Bespreking en goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2023

De afrekeningen over kwartalen deze 4 kwartalen werden tijdig voor de vergadering en na controle en goedkeuring door de rekening-commissaris overgemaakt aan de eigenaars.

De syndicus ontving geen bemerkingen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 1,2,3 en 4.2023:

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen. De syndicus vraagt dat de tekorten uiterlijk 15/02/2024 worden betaald |

2.2 Budgettering en provisionering 2024

2.3 Beslissing om voortaan driemaandelijks provisie op te vragen in plaats van maandelijkse

De syndicus maakte op basis van de ontvangen facturen van vorige boekkwartalen volgende kostenraming voor 2023 :

Kostenvergelijking en -raming gewone gezamenlijke kosten 2024			
Kostpost	Raming 2023	Kost 2023	Raming 2024
Verzekering	€ 4.250,00	€ 4.146,45	€ 4.500,00
Elektriciteit	€ 4.500,00	€ 1.731,91	€ 2.500,00
Liftkeuring	€ 450,00	€ 1.163,72	€ 500,00
Liftonderhoud	€ 1.700,00	€ 1.741,38	€ 2.000,00
Lift andere		€ 1.081,21	€ 1.000,00
Comtis	€ 1.000,00	€ 2.283,58	€ 4.000,00
Water	€ 6.500,00	€ 4.348,17	€ 5.000,00
Mazout	€ 15.000,00	€ 14.082,90	€ 12.000,00
Meteropname	€ 1.700,00	€ 348,19	€ 500,00
Onderhoud trapzaal	€ 5.000,00	€ 3.190,14	€ 3.500,00
Ramenwasser	€ 2.000,00	€ 2.193,12	€ 2.500,00
Afval (buitenzetten + vuilzakken)	€ 1.800,00	€ 1.536,30	€ 1.800,00
Syndicus	€ 5.600,00	€ 6.306,54	€ 6.000,00
Brandveiligheid	€ 500,00	€ 279,87	€ 500,00
Ruiming	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00
Bankkosten/intresten	€ 100,00	€ 291,56	€ 300,00
Andere	€ 1.000,00	€ 4.479,17	€ 2.500,00
Totaal	€ 52.100,00	€ 49.204,21	€ 50.100,00

De syndicus stelt voor om het bedrag van de provisies te behouden, doch om deze voortaan driemaandelijks op te vragen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent een jaarbudgettering tbv 50.100,00 € alsmede omtrent de opvraging van driemaandelijksse provisies tbv 12.000,00 € te verdelen volgens 1.000sten:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

De heer GUR vervoegt zich bij de vergadering.

2.4 Beslissing omtrent verdere uitbreiding reservefonds (voorstel : 4.000,00 € per kwartaal)

De stand van de spaarrekening bedraagt 4.522,47 €.

Gezien er nog een schachtvernieuwing nodig zal zijn, stelt de syndicus voor om 4.000,00 € per kwartaal te sparen.

Er wordt overgegaan tot stemming :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

3. Beheer

3.1 Kwijting/herbenoeming commissaris over de rekeningen

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming van de heer Janssens:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : de heer Janssens wordt unaniem kwijting verleend en herbenoemd als rekening-commissaris.

3.2 Kwijting/(her)benoeming/verlenging mandaat syndicus

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming Charlotte Verheyen:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : Charlotte Verheyen wordt unaniem kwijting verleend en wordt unaniem herbenoemd tot het volgende boekjaar en minstens tot aan de volgende vergadering waarop tot herbenoeming wordt gestemd

4. Technisch – onderhoud

4.1 Dak : bespreking uitgevoerde werken en stemming omtrent offerte 23.11.2023

Op de vorige jaarlijkse vergadering werd beslist om het kleine gemeenschappelijke dak gelijkvloers achterbouw te laten vernieuwen en isoleren met kostenverdeling volgens de 1000sten.

Deze werken zijn uitgevoerd volgens de offerte

De eigenares gelijkvloers deelt wel mee dat er volgens haar nog een laatste verluchtingspijp moet worden geplaatst. De syndicus deed navraag, maar ontving nog geen bericht. Eveneens dienen er nog tegeltjes terug geplaatst te worden bij de heer Van Hoeck

De firma Adraensen deelde mee dat het geïsoleerde dak grenst aan het terras van de heer VAN HOECK. Gezien dit terras niet is geïsoleerd, adviseert de firma om ook dit terras nog te isoleren. De offerte betreft 3.966,00 € (isolatie en waterdichting terras, aanpassen leidingen/omkasting, tegelwerken, vernieuwen asbest cementbuis) ex BTW

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent deze offerte :

- Stemmen voor : niemand
- Stemmen tegen : iedereen
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem afgewezen

4.2 Meteropnames

4.2.1 Goedkeuring tot plaatsing Individuele watermeters koud- en warmwatermeters met het oog op correcte opsplitsing van de waterfacturen volgens éénieders verbruik

De eigenaars wensen enkel te betalen voor het privatieve waterverbruik, gezien de verschillen in verbruik per appartement zeer groot zijn (het aantal inwoners per appartement is zeer verschillend, meerdere appartementen worden enkel als kantoor aangewend, andere appartementen staan meerdere maanden per jaar leeg...).

De plaatsing is zeer complex gezien niet alle appartementen hetzelfde aantal watermeters heeft, gezien deze vaak moeilijk toegankelijk zijn en gezien er breekwerk voor nodig is.

Om deze redenen wordt er voor uitvoering van de werken ook enkel met prijzen in regie gewerkt,

Mogelijks dienen er na plaatsing bezettings- en schilderwerken te worden uitgevoerd om de breekwerken te herstellen.

Er wordt overgegaan tot plaatsing van individuele watermeters (koud- en warm water) waarbij de herstellingswerken na dit eventuele breken door iedere eigenaar individueel worden gedragen :

- Stemmen voor : iedereen, behalve eigenaars Gur en Kapetanovic
- Stemmen tegen : de heer GUR (108)
- Onthouden zich : mevrouw Kapetanovic
- Resultaat : het voorstel wordt aangenomen met 480/588 stemmen (onthoudingen worden niet meegeteld, eigenaar Coco consultancy heeft een aparte aansluiting en telt dan ook niet mee in de stemming)

Wat het plaatsen van individuele koudwatermeters betreft, zijn er twee opties :

- De meters huren via Caloribel (15,55 € per meter) waarbij dan een eigen loodgieter de meters moet plaatsen aan regietarieven
- Samenwerken met SPM TECHNOLOGIES NV die eveneens meters verhuurt maar deze ineens ook zelf plaatst (10,75 € per meter)

Er wordt overgegaan tot toewijzing van de werken aan aannemer SPM TECHNOLOGIES volgens offerte 1169 dd. 18.01.2024 met dien verstande dat deze firma enkel zal instaan voor de warm- en koudwatermeters en niet voor de warmteverdelers

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

4.2.2 Goedkeuring offertes Caloribel 17/08/2023

Volgens Caloribel dienen de electronische verdelers vervangen te worden, gezien deze zijn verouderd.

De eigenaars merken op dat de jaarlijkse opnamekost duurder wordt met de nieuwe calorimeters.

Zij wensen eerst ook de samenwerking met SPM af te wachten om mogelijks op termijn ook voor de verwarmingskosten met SPM samen te werken, die dan hoedanook eigen calorimeters zal moeten plaatsen.

De syndicus deelt mee dat op termijn de nieuwe Calorimeters mogelijk vanuit europese richtlijnen hoedanook verplicht worden.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent offerte Caloribel dd. 18.08.2023 ref JM/GM/2304600

- | | | |
|---|----------------|--|
| - | Stemmen voor | : niemand |
| - | Stemmen tegen | : iedereen |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem afgewezen |

4.3 Vernieuwing derde schacht

Comtis beloofde reeds sinds de vorige schachtvernieuwing om een offerte te maken.

Ondanks meerdere rappels en beloftes om deze offerte tegen de vergadering van heden te bezorgen, ontving de syndicus deze offerte niet.

Zodra deze bezorgd is en er meer middelen op de rekening staan, zal de syndicus een buitengewone algemene vergadering bijeen roepen.

Er kan dan ook niet overgegaan worden tot stemming

4.4 Herstel van het afvoerpijpje en de bescherming met coating van het kleine terrasje aan kant A - appartement 8A mevrouw Buyse

Mevrouw Buyse had vorig jaar te kampen met waterschade op de muur van haar appartement

Onduidelijk was wat de oorzaak was : na destructief onderzoek is gebleken dat de oorzaak niet te vinden is in het dak.

Bij een eerste onderzoek bleek de oorzaak van het vocht de kleine afvoerpijp te zijn die naar de grote afvoerbuï leidt. Dit pijpje zat volledig verstopt.

Daardoor stijgt het water op het terras waardoor dit in de muur terecht komt.

De bescherming in beton, die voor de waterdichtheid rond dat kleine afvoerpijpje zorgt, is volledig weg, waardoor heeft het water ook toegang onder de tegels van het terras heeft.

Het water haalt op die manier meer en meer zand weg onder de tegels, met stabiliteitsproblemen op het terras.

De afwezigheid van de betonnen bescherming rond het afvoerpijpje zorgt voor meer en meer zand en extra verstopping.

Gelet op de problematiek dient de volledige waterdichting van dit terras te worden vernieuwd.

De syndicus vroeg een offerte op bij BETOTEC. Deze werd na meerdere rappels bezorgd op 15.01.2024. Betreft offerte 24017-o1 tbv +/- 2.990,00 € ex BTW

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent deze offerte met verdeling van de kosten volgens de 1000sten:

- | | | |
|---|----------------|---|
| - | Stemmen voor | : iedereen |
| - | Stemmen tegen | : niemand |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

4.5 Allerlei

De eigenaars zijn niet meer tevreden van de poetsfirma.

Er wordt gestemd omtrent wijziging van poetsfirma, mits de nieuwe door de syndicus aangestelde firma aan dezelfde voorwaarden poetst :

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus

The image contains several handwritten signatures and marks. At the top, there is a long, horizontal signature. Below it, on the left, is a signature for Charlotte Verheyen, the Syndicus. To the right of her signature are four other distinct handwritten marks or signatures, including one that looks like a large 'X' and another that is a stylized 'R'.

VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983

Syndicus : Charlotte Verheyen
VERSLAG BAV dd. 27-05-2024

De algemene vergadering vindt plaats om 18u00 in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig bij aanvang:

- | | |
|---------------|-----------|
| - in aandelen | 547 /1000 |
| - in aantal | 8/13 |

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Kapetanovic |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Technisch

2.1 Stemming omtrent offerte Adriaenssens dd. 23.11.2023

Op de laatste algemene vergadering van 29.01.2024 werd de offerte van Adriaenssens om ook het terras van de heer VAN HOECK te isoleren aan een offerteprijs tbv 3.966,00 € ex BTW, niet goedgekeurd.

Na een plaatsbezoek in aanwezigheid van eigenaar gelijkvloers, de heer Van Hoeck, de syndicus en dakwerken Adriaenssens, werd duidelijk dat de werken wel degelijk noodzakelijk zijn om de garantie op waterdichting van de uitgevoerde werken en om een degelijke afwatering van hoger liggende delen te garanderen.

De syndicus wenst, gelet op deze bijkomende informatie de eigenaars de kans te geven om hun stem van 29.01.2024 te herzien.

Er wordt dan ook overgegaan omtrent goedkeuring offerte Adriaenssens dd. 23.11.2023 (en derhalve herziening van de beslissing 4.1 van de algemene vergadering dd. 29.01.2024.

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

2.2 Goedkeuring offerte Kone (vloerbekleding lift) dd. 19-04-2024

In het kader van het jaarlijks nazicht van de lift door firma Kone, ontving de syndicus offerte dd. 19.04.2024, dewelke samen met de uitnodiging aan de eigenaars werd bezorgd

Na verder nazicht van de offerte merkte de syndicus op dat de offerte betrekking heeft op een lift 10308717 (Hof ter Beke) een VME die helemaal niet in beheer is bij onderhavige syndicus.

Ofwel heeft Kone een totaal verkeerde offerte naar de syndicus gestuurd ofwel is de offerte juist, maar is er door Kone op de offerte een foute liftnummer en gebouwnaam vermeld.

De syndicus deed navraag, doch ontving nog geen reactie.

Aangezien niet duidelijk is of deze offerte betrekking heeft op deze VME, kan er niet worden overgegaan tot stemming.

2.3 Financiering goedgekeurde werken

Gezien er voldoende middelen op de spaarrekening staan is geen afzonderlijke provisie-opvraging nodig.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent financiering van de werken Adriaensens via het reservefonds :

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Charlotte Verheyen'. To its right, there are several other signatures, including one that looks like 'Kone' and another that is more stylized. The signatures are written over the text of the document.

VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983

Syndicus : Charlotte Verheyen

VERSLAG AV dd. 31.01.2023

De algemene vergadering vindt plaats om 18u in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig:

- | | |
|---------------|----------|
| - in aandelen | 944/1000 |
| - in aantal | 12 /13 |

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Claes |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Financieel

2.1 Bespreking en goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 3.2022 en 4.2022

De afrekeningen over kwartalen 3.2022 en 4.2022 werden tijdig voor de vergadering en na controle en goedkeuring door de rekening-commissaris overgemaakt aan de eigenaars.

De syndicus beantwoordde alle bemerkingen voorafgaandelijk de vergadering.

De heer DE DECKER vindt het opvallend dat de factuur van 5298,35 € dateert van 9.11.2022 terwijl de levering dateert van 31.10.2022. De factuurdatum, is effectief 31.10, maar deze was bij de syndicus later toegekomen waardoor deze enkele dagen later is geboekt.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 3.2022 en 4.2022:

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

2.2 Budgettering 2023

De syndicus maakte op basis van de ontvangen facturen van vorige boekkwartalen volgende kostenraming voor 2023 :

Kostpost	Raming 2023
Verzekering	€ 4.250,00
Elektriciteit	€ 4.500,00
Liftkeuring	€ 450,00
Liftonderhoud	€ 1.700,00
Comtis	€ 1.000,00
Water	€ 6.500,00
Mazout	€ 15.000,00
Meteropname	€ 1.700,00
Onderhoud trapzaal	€ 5.000,00
Ramenwasser	€ 2.000,00
Afval (buitenzetten + vuilzakken)	€ 1.800,00
Syndicus	€ 5.600,00
Brandveiligheid	€ 500,00
Ruiming	€ 1.000,00
Bankkosten	€ 100,00
Andere	€ 1.000,00
Totaal	€ 52.100,00

Gezien er een zeer grote achterstal is door één eigenaar verkiest de syndicus dat de eigenaars voortaan maandelijkse provisies betalen in plaats van enkel hun kwartaalafrekeningen te voldoen, die slechts één keer per jaar worden goedgekeurd op de algemene vergadering.

De syndicus stelt voor om maandelijks 4.000,00 € provisies op te vragen, te verdelen volgens de 1000sten en betaalbaar iedere maand uiterlijk de 10^{de} van de maand, te starten vanaf januari 2023. De bedragen aldus per eigenaar zijn :

Voorstel maandelijkse provisies			
Eigenaar	Kavel	Quotiteiten	Maandbedrag
BVBA Carl Hendrickx	6A, 6B	€ 108,00	€ 432,00
Christophe Coen	5A	€ 52,00	€ 208,00
Clonen-Crauwels	2A, 2B	€ 108,00	€ 432,00
Coco Consultancy	GLVL,GARAGE, BERGING G	€ 136,00	€ 544,00
De Decker-De Batist	4A	€ 52,00	€ 208,00
Frederique Claes	1B	€ 56,00	€ 224,00
Hilde Buyse	8A, 8B	€ 108,00	€ 432,00
J. Deridder	5B	€ 56,00	€ 224,00
Kapetanovic-Hadzimehanovic	4B	€ 56,00	€ 224,00
Roel Janssens	7B	€ 63,00	€ 252,00
Staquet	7A	€ 45,00	€ 180,00
Van Hoeck-Peeters	1A	€ 52,00	€ 208,00
Gur	3A, 3B	€ 108,00	€ 432,00
		€ 1.000,00	€ 4.000,00

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent een jaarbudgettering tbv 52.100,00 € alsmede omtrent de opvraging van maandelijks provisie tbv 4.000,00 € te verdelen volgens 1.000sten conform voormelde tabel.

- Stemmen voor : iedereen, behalve mevrouw Claes
- Stemmen tegen : mevrouw Claes
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

2.3 Beslissing omtrent verdere uitbreiding reservefonds

De stand van de spaarrekening bedraagt 4.988,41 €, terwijl er boekhoudkundig een reserve is van 27.304,32 €.

De reden van de discrepantie is nog steeds de grote achterstal van de familie GUR, waardoor de reserve (zoals door de vorige syndicus al gebeurde) werd aangewend om dit "tijdelijk" tekort op te vangen.

Gezien er provisie-opvragingen volgen voor de dakherstelling en schachtvernieuwing wordt de trimestriële provisie niet opgevraagd in 2023.

2.4 Uiteenzetting stand van zaken procedure ter invordering financiële achterstallen eigenaar GUR

Op de vorige algemene vergadering werd overgegaan tot goedkeuring van de aanstelling van een raadsman ter invordering van de achterstallen.

Deze procedure is beëindigd voor de vrederechter.

Gezien er evenwel geen vrijwillige betaling volgde is er een procedure roerend beslag opgestart.

De achterstal op heden blijft evenwel oplopen gezien er geen enkele betaling volgt door eigenaar GUR, noch wat werkkapitaal betreft, noch wat de reserve betreft.

Intussen is er beslag op roerend goed gelegd. De openbare verkoop is gepland voor 3 maart 2023. De syndicus zal zich blijven verzetten tegen afkortingen. Eveneens zal aangedrongen worden op onroerend beslag.

Mevrouw GUR deelt mee dat tegen einde februari 2023 de volledige achterstal zal worden betaald.

3. Beheer

3.1 Kwijting/herbenoeming commissaris over de rekeningen

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming van de heer Janssens:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : de heer Janssens wordt unaniem kwijting verleend en herbenoemd als rekening-commissaris.

3.2 Kwijting/(her)benoeming/verlenging mandaat syndicus

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming Charlotte Verheyen:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : Charlotte Verheyen wordt unaniem kwijting verleend en wordt unaniem herbenoemd tot het volgende boekjaar en minstens tot aan de volgende vergadering waarop tot herbenoeming wordt gestemd

4. Verzekering-bespreking schadedossiers

Het schadedossier mbt de schade aan de keukenschacht, zijde Mozartstraat is afgehandeld.

Gezien er tijdens de expertise vier oorzaken werden weerhouden, werd jammer genoeg ook 4 keer de 4-voudige franchise aangerekend. De privatieve schadelijders hebben hun vergoeding ontvangen (dit is verrekend in de afrekening over kwartaal 4.2022), de franchise is ten laste van de VME. Het saldo is aangewend ter herstelling van de lekken in de schachten.

Recent heeft er zich nog een schade voorgedaan bij het naburig gebouw Mechelsesteenweg 210 : de oorzaak was gelegen in een schacht in deze VME : deze oorzaak werd intussen voorlopig hersteld, doch ook hier dringt een volledige schachtrenovatie zich op teneinde bijkomende schades te vermijden, gezien de slijtage van het buizenstelsel.

Verder zijn er nog twee andere schadedossiers met schadelijder VAN HOECK.

- een schadegeval van **04/05/2020** gaat over waterinfiltratie in de keuken. Daarvoor werd de schacht in de keuken opengelegd en werd een lek aan de ruimste afvoerleiding vastgesteld. Dit lek werd hersteld. Dit lek was gesitueerd in de vloer/het plafond tussen het 1ste en 2de verdiep. Na meerdere rappels bij de vorige syndicus is gebleken dat de verzekering voor de heer VAN HOECK een bedrag van 2.335,00 € uitkeerde, maar dat dit bedrag werd geboekt bij leverancier NIOTEC (intussen failliet) die de herstelling diende uit te voeren. De syndicus zal dit bedrag aan de heer VAN HOECK uitkeren zodat deze de herstelling in zijn privatieve kavel door een aannemer naar keuze kan laten uitvoeren.
- Bij de heer VAN HOECK is nog bijkomende schade ontstaan per **19/01/2022** afkomstig van een doucheprobleem bij de heer GUR : dit dossier zit muurvast, gezien de heer GUR weigert om herstellfacturen te bezorgen. Deze werd aangetekend in gebreke gesteld, doch zolang er geen bevestiging van herstel is, weigert de verzekering de schadevergoeding voor de heer VAN HOECK uit te keren. Mevrouw GUR belooft dat ze haar douche zal laten herstellen.

5. Technisch – onderhoud

5.1 Dak

5.1.1 Bespreking verslag dakpunctie

Op de vorige algemene vergadering werd beslist om een dakpunctie uit te voeren aangezien uit de vaststellingen en offertes van aannemers niet kon worden afgeleid of het dak wel of niet was geïsoleerd en of deze isolatie dan wel in goede staat was.

Firma ROOZENBURG werd aangesteld met het oog op deze dakpunctie. Alle eigenaars ontvingen tesamen met de uitnodiging voor deze vergadering het verslag dat duidelijk stelt :

*“Er is isolatie aanwezig op het dak van het appartement.
De PIR-isolatie is 50mm dik. De R-waarde hiervan is 2,25.
Het dak van de appartementen is in een goede staat.
Het dak voldoet aan de norm 2022”*

Gezien aan de 2020 norm is voldaan, dringt geen dringende dakherstelling zich op.

In het kader van energiebesparingen kan een aanpassing nuttig zijn door bijkomende isolatie te voorzien, maar alle eigenaars zijn het unaniem eens dat dit niet prioritair is, gezien er andere dringende herstellingen zich nog opdringen in de schachten.

5.1.2 *Beslissing omtrent uitvoering van een aantal kleinere mankementen*

- *Bekleding schouwen met roofing*
- *Vasthechting afvoerpijp dichtbij de liftkoker om waterinsijpeling te voorkomen*
- *Herbevestigen van de ijzeren deur die toegang verleent tot het dak zodat deze minder koude doorlaat*
- *Dichtspuiten opstaande roofing langs de zijkant van het dak dat grenst aan de Mechelsesteenweg*
- *(Her)bevestiging ontbrekende leistenen en bestaande leistenen langs de kant van de Mozartstraat*

De syndicus vroeg offertes op voor al deze kleinere herstellingen, doch ontving deze nog niet. Dit punt dient dan ook naar latere datum te worden verschoven.

5.1.3 *Vernieuwing dak (gelijkvloers achterbouw)*

Er wordt overgegaan tot stemming teneinde het kleine gemeenschappelijke dak gelijkvloers achterbouw te laten vernieuwen en isoleren met kostenverdeling volgens de 1000sten.

- | | | |
|---|----------------|---|
| - | Stemmen voor | : iedereen |
| - | Stemmen tegen | : niemand |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

5.1.4 *Toewijzing aannemer*

De syndicus vroeg meerdere offertes (Hendrickx loodgieterij, Profidak, Janssens), maar ontving op heden enkel de offerte Roozenburg tbv € 12.763,54, excl BTW met een bijkomende optie voor het voorzien van een EPDM-laag tbv € 2 435,18 .

De dakwerkers die eerder werden aangeschreven hebben enkele een offerte gemaakt voor het hoofddak. In een kleiner bijdak is duidelijk geen tot matige interesse. Voor dit kleinere dak maakten ze zelfs geen offerte

Er wordt niet overgegaan tot stemming omtrent de offerte Roozenburg tbv € 12.763,54, excl BTW met de bijkomende optie voor het voorzien van een EPDM-laag tbv € 2 435,18 aangezien de eigenaars bijkomende offertes wensen.

Teneinde deze dakvernieuwing niet nog eens een jaar uit te stellen wordt gestemd om de toewijzing van de werken aan een aannemer te laten gebeuren door de heer Janssens, de heer Van Hoeck en Coco Consultancy na vergelijking van minstens drie offertes. Er wordt overgegaan tot stemming

- | | | |
|---|----------------|---|
| - | Stemmen voor | : iedereen |
| - | Stemmen tegen | : niemand |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

5.1.5 Financiering - bijkomende provisie-opvraging

Zodra de aannemer is gevonden zal de syndicus op basis van de goedgekeurde werken een provisie opvragen ter financiering, indien dit nog nodig zou zijn, gelet op de belofte van mevrouw GUR om de achterstal aan te zuiveren.

5.2 Individuele watermeters

5.2.1 *Beslissing om individuele watermeters te plaatsen*

5.2.2 *toewijzing aan aannemer*

5.2.3 *financiering*

Het koud water wordt verdeeld volgens de 1000sten, behalve het gelijkvloers die niet bijdraagt in deze kosten.

Gezien er grote verschillen kunnen zijn in het verbruik per kavel wordt gesuggereerd om individuele meters te plaatsen en om dit koud water voortaan te verdelen volgens de meteropname, wat dan dient te gebeuren door een meteropnamebedrijf. Hiervoor dienen tussenmeters te worden geplaatst en dient een opnamebedrijf te worden aangesteld.

De syndicus vroeg een offerte aan COMTIS gezien deze eveneens de volledige stookinstallatie onderhouden en recent aanzienlijke werken uitvoerden in de schachten, alsmede aan CALORIBEL, gezien deze de meteropnames doen van verwarming/warm water.

De prijs bij COMTIS per watermeter bedraagt 249,00 €, hetzij 99,00 € indien de meters ter gelegenheid van de nog te beslissen werken in de schacht kunnen worden geplaatst. Deze voordeligere prijs betreft dan enkel de meters die in deze schacht worden geplaatst. Voor de overige meters blijft de prijs van 249,00 € per meter overeind.

COMTIS werkt voor de meteropname samen met firma VWM BENELUX aan wie dan ook een offerte werd opgevraagd. De prijs voor de meteropname (met huur van de tellers) bedraagt

- | | |
|--|----------|
| - jaarlijkse dienstverlening voor 76 meters à € 5,82 | € 442,32 |
| - opmaak verhuysafrekening (tussentijdse verhuizing) | € 10,89 |

De prijs van TECHEM bedraagt 1574,21 € per jaar voor gehuurde watermeters en opname, waarbij de plaatsing nog door een eigen loodgieter dient te gebeuren

De eigenaars menen evenwel dat het aangewezen is om eerst de leidingen te vernieuwen om te vermijden dat er nieuwe apparatuur wordt geplaatst op totaal versleten leidingen.

In afwachting van vernieuwing van leidingen zal de syndicus dit naar latere datum verschuiven.

De syndicus zal eveneens laten onderzoeken of er een mogelijkheid is om in de kelder een beperktere hoeveelheid koudwatermeters te plaatsen in plaats van het voorgestelde aantal in de verschillende schachten met een moeilijkere toegankelijkheid.

5.3 Wijziging aannemer ruiming van Rio Service naar Lazeroms

De vorige syndicus werkte samen met Rio De luxe voor ruiming van de beerput.

Gezien de hoge kost van deze firma (2.391,21 €) stelt de syndicus voor om een andere firma aan te stellen, Lazeroms, die een meer marktconforme prijs hanteert (de offerte dd. 22.12.2022 werd tesamen met de uitnodiging aan de eigenaars bezorgd).

Er wordt overgegaan tot stemming :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen met ruiming om de 18 maanden zonder het preventief ontstoppen. Eigenaar gelijkvloers wil hier de contactpersoon voor zijn.

5.4 Voorstel om de verlichting in de trapzaal te veranderen naar bewegingssensoren per verdiep zodat niet steeds de volledige trapzaal wordt verlicht wanneer iemand de verlichting ontsteekt

De syndicus heeft nog geen offertes voor deze werkzaamheden.

Dit wordt dan ook naar latere datum verschoven.

5.5 Aanpassing opdracht poetsfirma (voorstel : enkel de ingang en de overige gemeenschappelijke delen gelijkvloers, de rest van de trapzaal door de eigenaars/bewoners zelf)

In het kader van kostenbesparing wordt voorgesteld om de opdracht van de poetsfirma te beperken.

Op heden wordt de trapzaal volledig wekelijks geïetst.

Voorgesteld wordt om de poetsfirma enkel nog de gelijkvloerse inkomhal, lift en kelder te laten poetsen, waarbij de eigenaars-bewoners zullen afspreken om onderling het eigen verdiep en de trap naar het onderliggende verdiep te poetsen.

Er wordt overgegaan tot stemming :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

Mevrouw Claes, Coco consultancy en mevrouw GUR verlaten de vergadering

5.6 Problematiek verwarmingsinstallatie

5.6.1 *update over laatste nazicht/reiniging*

5.6.2 *voortdurend lawaai pomp warm water (mogelijks lek op verdiepingen 2 en/of 3*

5.6.3 *vervanging brander CV*

Een grondig nazicht gebeurde per 30.01.2023. De syndicus ontving nog geen feedback van COMTIS aangaande de meerdere gestelde vragen inzake het geluid, staat/noodzaak tot vervanging van de installatie of delen ervan, ...

5.7 Update liftdossier (oa display foutmelding)

Volgens de laatste rapporten die de syndicus ontving van OCB zijn er geen problemen met de lift.

Medio 2022 is de laatste liftrisico-analyse uitgevoerd. De syndicus ontving ondanks rappel nog geen offerte van Kone mbt de noodzakelijke aanpassingswerken. De syndicus zal dit op een volgende vergadering zeker agenderen.

De eigenaars delen mee dat de lift op de hogere verdiepingen rammelt. De syndicus geeft dit door aan de onderhoudsfirma.

5.8 Vernieuwing schachten andere zijde gebouw – planning

De keukenschachten aan de zijde Mozartstraat zijn intussen volledig gerenoveerd.

Recent is er eveneens een waterschade ontstaan in de badkamerschacht, met schade aan het naburig pand. Een voorlopige herstelling werd uitgevoerd, doch ook hier dringt een volledige vernieuwing zich op, gezien de slijtage.

De syndicus vroeg reeds een offerte op voor herstel van alle af- en toevoerleidingen in deze schacht. De offerte bedraagt 24.505,69 €, ex BTW.

De syndicus bespreekt met de eigenaars wanneer ze deze werken wensen uit te voeren.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent offerte COMTIS O-2300012 tbv 24.505,69 € ex BTW met dien verstande dat er ook individuele meters worden geplaatst indien er geen mogelijkheid is om beneden afzonderlijke meters voor warm en koud water te voorzien.

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

De syndicus zal de vereiste provisies opvragen ter financiering van deze werken.

De heer Janssens en mevrouw Kapetanovic verlaten de vergadering.

5.9 EPC

De syndicus ontving per 30.01.2023 het EPC voor de gemene delen. Zij zal dit tesamen met het verslag van deze vergadering aan de eigenaars bezorgen.

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus



VME residentie Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A, 2018 ANTWERPEN
BE 0847.635.983
Syndicus : Charlotte Verheyen
VERSLAG AV DD. 04.10.2022

De algemene vergadering vindt plaats om 18u in het gebouw zelf in de vergaderzaal op de 6^{de} verdieping.

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd om geldig te beraadslagen.

Aanwezig:

- | | |
|---------------|----------|
| - in aandelen | 739/1000 |
| - in aantal | 10/13 |

De syndicus heeft ter gelegenheid van een expertise op 04.10.2022 de heer GUR ontmoet, dewelke aangaf niet aanwezig te zullen zijn wegens een joodse feestdag.

1. Aanduiding, voorzitter, secretaris, twee stemopnemers

Worden unaniem benoemd tot

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ▪ Voorzitter | Mevrouw Claes |
| ▪ Secretaris | mevrouw Charlotte Verheyen |
| ▪ Stemopnemers | de heer Janssens, de heer Hendrickx |

2. Financieel

2.1 Bespreking en goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 4.2021, 1.2022 en 2.2022

De afrekeningen over kwartalen 4.2021 en 1.2022 werden opgemaakt door de vorige syndicus. De afrekeningen over kwartaal 2.2022 werden opgemaakt door de huidige syndicus.

Alle eigenaars ontvingen balans en afrekeningen een zeer ruime tijd voor de vergadering.

De syndicus ontving geen bemerkingen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent goedkeuring balans en individuele eindafrekeningen kwartalen 4.2021, 1.2022 en 2.2022:

- | | |
|------------------|---|
| - Stemmen voor | : iedereen |
| - Stemmen tegen | : niemand |
| - Onthouden zich | : niemand |
| - Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

2.2 Algemene uiteenzetting financiële toestand VME

2.2.1 Algemeen

In dit gebouw blijkbaar geen provisies betaald, doch enkel driemaandelijks kwartaalafrekeningen opgevraagd. De driemaandelijkse afrekeningen gelden als provisies tot deze zijn goedgekeurd op de algemene vergadering en derhalve definitieve eindafrekening worden.

Er is een werkingskapitaal (buffer) ten bedrage van 18.500,09 €.

2.2.2 situatie reservefonds

Trimestrieel wordt er een provisie van 2.000,00 € opgevraagd volgens de duizendsten.

Bijgewerkt tot en met kwartaal 2.2022 dient er in deze omstandigheden 15.483,28 € op de spaarrekening te staan.

De stand van de spaarrekening bedraagt evenwel slechts 4.983,65 €.

De reden hiervan is dat er een dermate grote achterstal is van één van de eigenaars, waardoor de vorige syndicus bedragen van de reserve heeft overgeboekt naar de zichtrekening teneinde de periodieke kosten te kunnen betalen.

Uiteraard is dit een onhoudbare situatie die dringend moet worden rechtgetrokken door aanzuivering en desgevallend invordering van de achterstallen en kosten.

2.2.3 Achterstallen - afbetalingstermijnen en/of aanstelling raadsman

Afbetalingen werden voorgesteld door de achterstallige eigenaar.

Deze zijn evenwel enkel nuttig indien de achterstal hiermee vermindert, wat niet het geval is, gezien de afbetalingen (niet) stipt worden gevolgd en gezien deze onvoldoende zijn om zelfs de lopende kosten te betalen.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent aanstelling van een raadsman met het oog op gerechtelijke procedure :

- | | | |
|---|----------------|--|
| - | Stemmen voor | : iedereen |
| - | Stemmen tegen | : niemand |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen; De aanwezige eigenaars wensen aanstelling van Mr Dobson |

Mevrouw Kapetanovic voegt zich bij de vergadering.

3. Technisch – onderhoud

3.1 Herstel buizen in schachten

In dit gebouw zijn er blijkbaar al vele vochtschades geweest in de meerdere schachten van dit gebouw.

De oorzaken zijn velerlei : kapotte aansluitingen, uitvoeren van werken , maar ter gelegenheid van de expertises is eveneens de zeer slechte staat van het buizenstelsel gebleken.

Bijkomend probleem is dat vele eigenaars geen toegang hebben tot deze schachten, hetgeen opzoekingen en herstellingen bemoeilijkt.

In juli 2022 is er wederom vochtschade ontstaan in de schachten van de keukens.

Lekdetectie kwam tussen door Dry Solutions met volgende bevindingen op 16/08/2022 :

“Uit bovenstaande vaststellingen kunnen we besluiten dat we hier te maken hebben met waterinfiltraties naar de onderliggende kelder dat die afkomstig zijn van een lek in de afvoer ter hoogte van de schacht in het appartement van de 4de verdieping. Tweede lek in de afvoer van het appartement van het 2de verdiep ter hoogte van de schacht. Waardoor er waterinfiltraties zijn naar de kelder. Dit wijst erop dat er in de oude eterniet afvoeren meerdere lekken aanwezig zijn. Dit is ook de algemene afvoer die dient als regenwaterafvoer van het bovenliggende terras en het platte dak van het 6de verdiep.”

Na een aanvullend onderzoek in de andere schachten werd op 30.08.2022 een aanvullend verslag opgemaakt met volgende bevindingen :

“Uit bovenstaande vaststellingen kunnen we besluiten dat we hier twee verschillende oorzaken hebben waardoor dat er waterinfiltraties zijn in de kelder via de schacht. Eerste lek is aanwezig in het appartement op de vierde verdiep waar het T-stuk van de algemene afvoerbuïs lekt. Tweede oorzaak is in de tweede schacht is dat de algemene afvoer van het toilet op de 2de verdieping ook lekt.”

De expertise voor de gevolgschade vond deze voormiddag, 04/10/2022, plaats. De syndicus ontving nog geen verslag.

Teneinde komaf te maken met de lekken, meent de syndicus dat het aangewezen is om geleidelijk het buizenstelsel te vernieuwen.

De syndicus stelt voor om te starten met de schacht aan de zijde van de keukens, gezien daar recentst het grootste gebrek is ontstaan en hierdoor de meeste waterschade.

3.1.1 beslissing omtrent uitvoering

De syndicus stelt voor om te starten met de schacht aan de keukens, gezien de recente waterschade op meerdere verdiepen door het gebrek aan de afvoer ter hoogte van de 4^{de} verdieping.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent vervanging van de toe- en afvoerleidingen in de volledige schacht ter hoogte van de keukens.

- | | | |
|---|----------------|---|
| - | Stemmen voor | : iedereen |
| - | Stemmen tegen | : niemand |
| - | Onthouden zich | : niemand |
| - | Resultaat | : het voorstel wordt unaniem aangenomen |

3.1.2 toewijzing aannemer

De syndicus vroeg offertes aan firma's FEBA (door de vorige syndicus), Renopart, Comtis, Hendrickx loodgieterij.

De syndicus ontving volgende offertes :

- offerte FEBA : 25.010,00 € excl BTW (dichtmaken schachten is niet inbegrepen, onduidelijk over welke schacht het gaat, de aannemer is overbezet en heeft weinig tijd om de werken nog in te plannen)
- offerte COMTIS : 25.719,98 € excl BTW (de schachten worden schilder- of tegelklaar gedicht)
- offerte RENOPART : 3.894,00 € excl BTW
- offerte HENDRICKX : deze werd voor dergelijke aannemingen liever in regie en kon hoedanook geen offerte tegen de algemene vergadering opmaken.

Gezien de prijs van firma Renopart dermate goedkoop was, heeft de syndicus aan de hand van de andere offertes bijkomende vragen gesteld aan RENOPART, waarna deze zijn offerte heeft aangepast naar een bedrag van 19.870,00 € excl BTW (meerprijs 8.380,00 € BTW indien de herstelling van de schachten in de appartementen gebeurt met vuurvaste platen). Deze offerte wordt op de vergadering aan de eigenaars rondgedeeld.

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent de offerte Comtis :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

3.1.3 financiering-bijkomende provisie-opvraging

Gelet op voormelde beslissing is een bijkomende provisie-opvraging nodig ten bedrage van 20.000,00 €

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent de spaarprovisie-opvraging ten bedrage van 20.000,00 € te verdelen volgens de quotiteiten, betaalbaar uiterlijk 31.10.2022

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt unaniem aangenomen

3.2 Dakrenovatie en in het bijzonder voorziening isolatie conform de wettelijke norm (offertes werden opgevraagd en indien mogelijk voor de vergadering bezorgd)

3.2.1 beslissing omtrent uitvoering

Dit gebouw zou nog niet voorzien zijn van de wettelijke vereiste verplichtingen inzake dakisolatie die uiterlijk 01.01.2020 dienden te worden uitgevoerd.

Er is wel een isolatie, maar die zou bovendien in slechte staat zijn, meer bepaald zeer vochtig.

De syndicus deed navraag bij dakwerken Van Steerteghem die antwoordt :

*“Naar mijn vermoeden ligt er een soort
Zachte rockwool isolatie op van 5 cm
De r waarde van 4,5 bekom je alleen met pur platen van tenminste 10 cm
Ik denk ook dat er water in de aanwezige isolatie zit
Door de verkeerde afwerking van het dak”*

Profidak antwoordt

*“Indien er 81mm van de beschreven isolatie op ligt momenteel en dit met een
factuur gestaafd kan worden is het dak idd in orde voor de minimum isolatie
van de 2020 norm.*

*Voor de huidige isolatienormen voldoet het dak echter niet hier moet het een
minimum waarde zijn van 4.5 rd-waarde.”*

Er wordt overgegaan tot stemming teneinde het dak en isolatie te vernieuwen

- Stemmen voor : niemand
- Stemmen tegen : iedereen
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt afgewezen

De eigenaar van de gelijkvloerse verdieping deelt mee dat er een lek is aan het kleine gemeenschappelijke dak. De syndicus stelt voor om aan het gemeenschappelijke hoofddak en aan het kleine dak een dakpunctie (met uitgebreid verslag en foto's) uit te voeren met het oog op de opmaak van een EPC.

Hierover wordt gestemd :

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat : het voorstel wordt aangenomen

Vervolgens zullen er voor het kleine dak offertes voor isolatie worden opgevraagd. Indien uit de punctie zou blijken dat er onvoldoende dakisolatie is zal de syndicus dit agendapunt hernemen op een volgende vergadering.

3.2.2 toewijzing aannemer

De syndicus vroeg offertes aan firma's Profidak, Janssens, Van Steerteghem, Apers en Dakette.

De syndicus ontving volgende offertes :

- dakwerken Janssens : 26.388,00 € + 14.641,00 € (of 13.012,00 € of 9.917,00 € afhankelijk van de graad van isolatie) ex BTW
- Profidak : 21.977,20 € excl BTW

- Van Steerteghem : 27.700,00 € of 35.570,00 €, afhankelijk of de bestaande isolatie kan worden hergebruikt

De offertes Profidak en Janssens kon de syndicus pas op de vergadering overhandigen, gezien de syndicus deze zelf maar zeer recent ontving.

Er wordt niet overgegaan tot stemming gezien er niet beslist is om de werken uit te voeren.

3.2.3 financiering-bijkomende provisie-opvraging

Er wordt niet overgegaan tot stemming gezien er niet beslist is om de werken uit te voeren.

3.2 Machtiging syndicus om EPC voor de gemene delen op te laten maken door Keurhuis

Er is een wettelijke verplichting om voor de gemeenschappelijke delen van appartementen een EPC-attest te laten opmaken tegen uiterlijk 01.01.2022, termijn die intussen is verlengd met een jaar voor kleinere gebouwen (tot 01.01.2023).

Er wordt overgegaan tot stemming teneinde de syndicus toe te laten hiertoe firma Keurhuis aan te stellen, na vergelijking van drie offertes.

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : het voorstel wordt aangenomen

3.3 CV-installatie, problemen met pomp, wijziging contract COMTIS (bespreking noodzaak hiertoe)

De pomp blijft draaien, terwijl die moet afslaan. De syndicus zal navragen dat hier een grondig nazicht van gebeurt.

3.4 Minuterie gelijkvloers

Hierover is geen probleem meer.

3.5 Bespreking onderhoudscontracten ramenpoets, lift en CV (nuttig-noodzakelijk-liftrisico-analyse)

Alle eigenaars zijn akkoord om de ramen voortaan om de twee maanden te poetsen ipv maandelijks.

Omtrent het CV-onderhoudscontract dient niets gewijzigd te worden. Er dient dringend een onderhoud te gebeuren.

Medio 2022 is de laatste liftrisico-analyse uitgevoerd. De syndicus ontving nog geen offerte van Kone mbt de noodzakelijke aanpassingswerken. Hoedanook hebben de eigenaars drie jaar tijd om deze werken uit te laten voeren. De syndicus zal dit op een volgende vergadering zeker agenderen. Alleszins brengt dit steeds bijkomende kosten met zich mee.

4. Beheer

4.1 Kwijting/herbenoeming commissaris over de rekeningen

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming van de Janssens:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : de heer Janssens wordt unaniem kwijting verleend en herbenoemd als rekening-commissaris.

4.1 Kwijting/(her)benoeming/verlenging mandaat syndicus

Er wordt overgegaan tot stemming omtrent kwijting en herbenoeming Charlotte Verheyen:

- Stemmen voor : iedereen
- Stemmen tegen : niemand
- Onthouden zich : niemand
- Resultaat van de stemming : Charlotte Verheyen wordt unaniem kwijting verleend en wordt unaniem herbenoemd tot het volgende boekjaar en minstens tot aan de volgende vergadering waarop tot herbenoeming wordt gestemd

Einde verslag,

Charlotte Verheyen
Syndicus

Filip van Hoek.

C. Hendrickx

Rob Siemsen

Arndt Coen

R. Janssens

VME Mechelsesteenweg 210a (Don Giovanni)

Mechelsesteenweg 210 a
2018 Antwerpen
0.847.635.983
Bank: BE11 0682 1643 8248 BIC: GKCC BE BB

Syndicus

HILJAN Beheer BV

Blancefloerlaan 165 bus 002
2050 Antwerpen
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING

Datum: woensdag 08-06-2022 Tijdstip: 19:00
Locatie: Kantoor 6de verdieping Mechelsesteenweg 210a Antwerpen

BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

Deelnemer	Kavel(s)	Aanw	Van	Tot	Afst	Schr	Gevolmachtigde	Aandelen
BVBA BV Carl Hendrickx	6B/6A	☒			☐	☐		108
Buyse Hilde	8AB	☒			☐	☐	Hendrickx	108
Coco Consultancy	Garage/Berging/GLVL	☐			☐	☐		136
Coen Christophe	5A	☒			☐	☐		52
Crowe Spark Legal bv	2AB	☒			☐	☐	Staquet	108
E. De Decker - De Batist	4A	☒			☐	☐		52
Frederique Claes	1B	☐			☐	☐		56
J. Deridder	5B	☒			☐	☐	Coen	56
Janssens Roel	7B	☒			☐	☐		63
Kapetanovic - Hadzimehanovic	4B	☒			☐	☐		56
Staquet	7A	☒			☐	☐		45
Van Hoeck - Peeters	1A	☐			☐	☐		52
Y. Gur	3AB	☐			☐	☐		108

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19 uur zijn er ...⁹... van de 13 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen ...⁶⁴⁸ / 1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal ~~schriftelijk~~ stemmen. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. ~~/mevr.~~ ^{Jansen} als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Goedkeuring jaarrekening 2021

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30.09.2021

- Balans:

Eigenaars	18.952,73	
Reservekapitaal		9.483,28
Werkkapitaal		18.500,09
Leveranciers		1.050,60
Recup jr. procedure		1.104,03
Afronding	3,40	
Schadebed doss Gur		651.29
Spaarrekening	52,00	
Zichtrekening	11.781,16	
	30.789,29	30.789,29

Bespreking afrekeningen en uitzonderlijke kosten

Q4 2020 - € 10.114,80

- € 10.784,61 – Betotec – betonherstel dakrand - tussenkomst reservekapitaal
- € 689,05 – Decaluwe – renovatie elektrische installatie + keuring



Q1 2021 - € 9.653,60

- € 3.598,70 – Niotec – vernieuwing dakbedekking na schade

Q2 2021 - € 27.649,88

- € 5.933,88 – Niotec – interventie na wateroverlast – verzekeringsdossier

Q3 – 2021 - € 8.604,20

- € 786,50 – Peterfreund – dossier Gur

De mede-eigenaars gaan akkoord met de individuele afrekeningen en balans per 30.09.2021.

3 Kwijting aan commissaris

De Bijzondere Algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris.

4 Ontslag syndicus

De Bijzondere Algemene vergadering besluit om het contract met syndicus Hiljan Beheer niet te verlengen. Het mandaat van de syndicus zal eindigen op 08.06.2022.

Tegenstem: Buise 108

5 Aanstelling nieuwe syndicus

De Bijzondere Algemene Vergadering verkiest mevr. Charlotte Verheyen, advocaat-syndicus, met zetel te 2100 Deurne, Jozef Voetlaan 43, als nieuwe syndicus. Het mandaat start op 09.06.2022.

De Bijzonder Algemene Vergadering verleent mandaat aan de Voorzitter om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

Hiljan Beheer neemt eerstdaags contact op met mevr. Verheyen om een datum voor de overdracht vast te leggen.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	1 108,85	440	Leveranciers	-376,08
		1 108,85			-376,08
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		1 108,85	4891	Schulden : overgedragen middelen : reserve	36 522,47
5521	Zichtrekening	25 769,46	4892	Schulden : overgedragen middelen : werkkingskapitaal	18 500,09
5522	Spaarrekening	27 786,72			55 022,56
		53 556,18	4990	Afrondingen	18,55
Geldbeleggingen en liquide middelen		53 556,18			18,55
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		54 665,03
Totaal:		54 665,03	Totaal:		54 665,03

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2026.2 (1/04/2026 - 30/06/2026)

Privatief 7A

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	2 230,24	100,36
Water	1 499,00	67,46
Brandverzekering	4 789,62	215,53
Software	299,69	13,49
Bankkosten en kosten van schulden	79,13	3,56
Intresten spaarrekening	-19,11	-0,86
	8 878,57	399,54
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 501,38	88,32
	1 501,38	88,32
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 469,38	76,53
Producten huisvuil/PMD/papier en glas	1 005,00	52,34
Elektriciteit algemene delen	668,47	34,82
	3 142,85	163,69
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	163,79	20,47
	163,79	20,47
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Meters en meteropname	-1 491,74	-67,60
Leveringen stookolie	5 669,18	256,91
	4 177,44	189,31
	Kosten	17 864,03
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Afboeken openstaande reserves	180,00	180,00
	180,00	180,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	180,00
Totaal kosten	18 044,03	1 041,33
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	1 911,46	1 911,46
29/06/2026 Provisie gewone kosten kwartaal 2.2026	-540,00	-540,00
29/06/2026 Afrekening vorige periode	-1 911,46	-1 911,46
	-540,00	-540,00
	BETALINGEN	-540,00
Totaal privatief 7A		501,33

Totaal				501,33
Te betalen				501,33
<u>Situatie op 30/06/2026</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	2 111,90	2 111,90		
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00		

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2026.1 (1/01/2026 - 31/03/2026)

Privatief 7A	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	893,88	40,22
Meters en meteropname	770,21	34,66
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	1 060,00	47,70
Water	1 499,00	67,46
Erelonen advocaten	1 726,60	77,70
Postzegels	9,10	0,41
Bankkosten en kosten van schulden	88,97	4,00
Intresten spaarrekening	-88,49	-3,98
	5 959,27	268,17
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 501,38	88,32
	1 501,38	88,32
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Keuring liften	225,74	11,76
Onderhoudscontract liften	2 084,35	108,56
Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	659,38	34,34
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 335,26	69,54
Elektriciteit algemene delen	668,47	34,82
	4 973,20	259,02
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	81,89	10,24
	81,89	10,24
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Meters en meteropname	1 118,87	50,70
Leveringen stookolie	-8 398,17	-380,58
	-7 279,30	-329,88
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)		
Overig onderhoud stookinstallaties	478,27	21,83
	478,27	21,83
Kosten	5 714,71	317,70
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
verdeling verwarming + warm water	656,61	656,61
afboeken openstaande reserve-opvragingen	180,00	180,00
	836,61	836,61
INDIVIDUELE KOSTEN	836,61	836,61
Totaal kosten	6 551,32	1 154,31

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening vorige periode		757,15	757,15
		757,15	757,15
BETALINGEN		757,15	757,15
Totaal privaatief 7A			1 911,46
Totaal			1 911,46
Te betalen			1 911,46
<u>Situatie op 31/03/2026</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	1 931,90	1 931,90	
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00	

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025.4 (1/10/2025 - 31/12/2025)

Privatief 7A	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	96,51	4,34
Brandbeveiliging	305,72	13,76
Meters en meteropname	0,00	0,00
Water	-3 621,00	-162,95
Bankkosten en kosten van schulden	37,09	1,67
Ontvangen verwijlntresten	-217,66	-9,79
	-3 399,34	-152,97
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 471,09	86,53
	1 471,09	86,53
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 330,35	69,29
Producten huisvuil/PMD/papier en glas	238,16	12,40
Elektriciteit algemene delen	668,47	34,82
	2 236,98	116,51
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	80,28	10,04
	80,28	10,04
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	273,46	12,39
Meters en meteropname	372,87	16,90
Leveringen stookolie	4 183,54	189,59
	4 829,87	218,88
Kosten	5 218,88	278,99
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
verdeling water 2025	118,16	118,16
Afboeken openstaande reserves	180,00	180,00
	298,16	298,16
INDIVIDUELE KOSTEN	298,16	298,16
Totaal kosten	5 517,04	577,15
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	1 947,09	1 947,09
12/12/2025 Afrekening vorige periode	-1 491,23	-1 491,23
31/12/2025 Afrekening vorige periode	-275,86	-275,86
	180,00	180,00
BETALINGEN	180,00	180,00

Totaal privaatief 7A				757,15
Totaal				757,15
Te betalen				757,15
<u>Situatie op 31/12/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1 751,90	1 751,90		
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00		

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025.3 (1/07/2025 - 30/09/2025)

Privatief 7A	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Water	1 207,00	54,32
Erelonen advocaten	-784,88	-35,32
Procedurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	62,37	2,81
Bankkosten en kosten van schulden	51,24	2,31
Opbrengsten rappelkosten	-340,73	-15,33
	195,00	8,78
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 471,09	86,53
	1 471,09	86,53
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 357,14	70,68
Producten huisvuil/PMD/papier en glas	5,00	0,26
Elektriciteit algemene delen	1 308,32	68,14
	2 670,46	139,09
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	160,56	20,07
	160,56	20,07
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)		
Overig onderhoud stookinstallaties	468,68	21,39
	468,68	21,39
	Kosten	4 965,79
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	1 671,23	1 671,23
	1 671,23	1 671,23
	BETALINGEN	1 671,23
Totaal privatief 7A		1 947,09
Totaal		1 947,09

Te betalen **1 947,09**

<u>Situatie op 30/09/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	1 571,90	1 571,90	
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00	

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025.2 (1/04/2025 - 30/06/2025)

Privatief 7A	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	43,25	1,95
Water	1 207,00	54,32
Brandverzekering	4 599,70	206,99
Software	290,40	13,07
Bankkosten en kosten van schulden	75,47	3,40
Intresten spaarrekening	-5,90	-0,27
	6 209,92	279,45
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 471,09	86,53
	1 471,09	86,53
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Keuring liften	225,74	11,76
Onderhoudscontract liften	1 994,03	103,86
Schoonmaak gebouw volgens contract	1 395,69	72,69
Elektriciteit algemene delen	561,00	29,22
	4 176,46	217,52
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	80,28	10,04
	80,28	10,04
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Leveringen stookolie	3 450,44	156,36
	3 450,44	156,36
	Kosten	15 388,19
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Afboeken openstaande reserves	180,00	180,00
	180,00	180,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	180,00
Totaal kosten	15 568,19	929,90
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	888,16	888,16
30/06/2025 Afrekening vorige periode	-146,83	-146,83
	741,33	741,33
	BETALINGEN	741,33
Totaal privatief 7A		1 671,23

Totaal				1 671,23
Te betalen				1 671,23
<u>Situatie op 30/06/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1 391,90	1 391,90		
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00		

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
 Mechelsesteenweg 210A
 2018 ANTWERPEN
 0847.635.983

Mevr.
 Staquet

 Elisabethlaan 71
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025.1 (1/01/2025 - 31/03/2025)

Privatief 7A	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	656,95	29,56
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	4 203,96	189,18
Water	1 207,00	54,32
Erelonen deskundigen	305,28	13,74
Postzegels	9,25	0,42
Bankkosten en kosten van schulden	84,78	3,82
Intresten spaarrekening	-68,01	-3,06
	6 399,21	287,96
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 471,08	86,53
	1 471,08	86,53
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Schoonmaak gebouw volgens contract	741,09	38,60
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	270,00	14,06
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	456,30	23,77
Elektriciteit algemene delen	561,00	29,22
	2 028,39	105,65
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	80,28	10,04
	80,28	10,04
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Meters en meteropname	-355,16	-16,09
Leveringen stookolie	-10 722,83	-485,93
	-11 077,99	-502,02
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)		
Meters en meteropname	754,50	34,43
	754,50	34,43
Kosten	-344,53	22,59
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Verdeling mazout en meteropname 2024	538,74	538,74
Afboeken openstaande reserves	180,00	180,00
	718,74	718,74
INDIVIDUELE KOSTEN	718,74	718,74
Totaal kosten	374,21	741,33
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	686,83	686,83
26/03/2025 provisie kwartaal 1.2025	-540,00	-540,00
	146,83	146,83

	BETALINGEN	146,83	146,83
Totaal privaatief 7A			888,16
Totaal			888,16
Te betalen			888,16
<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	1 211,90	1 211,90	
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00	

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A
2018 ANTWERPEN
0847.635.983

Mevr.
Staquet

Elisabethlaan 71
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024.4 (1/10/2024 - 31/12/2024)

Privatief 7A	Totaal	Uw aandeel
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Brandbeveiliging	294,54	13,25
Water	-2 332,10	-104,94
Bankkosten en kosten van schulden	15,70	0,71
Intresten spaarrekening	-27,47	-1,24
	-2 049,33	-92,22
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 426,03	83,88
	1 426,03	83,88
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Keuring liften	187,25	9,75
Schoonmaak gebouw volgens contract	728,37	37,94
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	270,00	14,06
Water	-1 166,00	-60,73
	19,62	1,02
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	155,66	19,46
	155,66	19,46
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Meters en meteropname	355,16	16,09
Leveringen stookolie	6 896,22	312,52
	7 251,38	328,61
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)		
Overig onderhoud stookinstallaties	3 393,29	154,87
	3 393,29	154,87
	Kosten	10 196,65
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		495,62
verdeling water 2024	114,74	114,74
Afboeken openstaande reserves	180,00	180,00
	294,74	294,74
	INDIVIDUELE KOSTEN	294,74
	294,74	294,74
Totaal kosten	10 491,39	790,36
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	-103,53	-103,53
	-103,53	-103,53
	BETALINGEN	-103,53
	-103,53	-103,53
Totaal privatief 7A		686,83

Totaal				686,83
Te betalen				686,83
<u>Situatie op 31/12/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1 031,90	1 031,90		
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00		

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A
2018 ANTWERPEN
0847.635.983

Mevr.
Staquet

Elisabethlaan 71
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024.3 (1/07/2024 - 30/09/2024)

Privatief 7A		Totaal	Uw aandeel
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)			
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken		2 734,87	123,07
Water		1 166,00	52,47
Bankkosten en kosten van schulden		12,07	0,54
Intresten spaarrekening		-3,24	-0,15
		3 909,70	175,94
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)			
Erelonen syndici		1 426,03	83,88
		1 426,03	83,88
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)			
Keuring liften		187,25	9,75
Onderhoudscontract liften		861,68	44,88
Schoonmaak gebouw volgens contract		728,37	37,94
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract		270,00	14,06
Elektriciteit algemene delen		561,00	29,22
		2 608,30	135,85
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)			
ramenpoets 1-8 kleine ramen		155,66	19,46
		155,66	19,46
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)			
Overig onderhoud stookinstallaties		467,62	21,34
		467,62	21,34
	Kosten	8 567,31	436,47
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode		62,44	62,44
26/09/2024 Provisie kwartaal 3.2024		-540,00	-540,00
26/09/2024 Afrekening vorige periode		-62,44	-62,44
		-540,00	-540,00
	BETALINGEN	-540,00	-540,00
Totaal privatief 7A			-103,53
Totaal			-103,53
Saldo in uw voordeel			103,53
Situatie op 30/09/2024	Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds	851,90	851,90	
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00	

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A
2018 ANTWERPEN
0847.635.983

Mevr.
Staquet

Elisabethlaan 71
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024.2 (1/04/2024 - 30/06/2024)

Privatief 7A		Totaal	Uw aandeel
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)			
Water		1 166,00	52,47
Erelonen syndici		335,53	15,10
Brandverzekering		4 374,43	196,85
Bankkosten en kosten van schulden		261,58	11,77
		6 137,54	276,19
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)			
Erelonen syndici		1 426,03	83,88
		1 426,03	83,88
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)			
Onderhoudscontract liften		197,00	10,26
Schoonmaak gebouw volgens contract		707,16	36,83
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract		270,00	14,06
Elektriciteit algemene delen		391,46	20,39
		1 565,62	81,54
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)			
ramenpoets 1-8 kleine ramen		77,83	9,73
		77,83	9,73
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)			
Leveringen stookolie		3 132,79	141,97
		3 132,79	141,97
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)			
Overig onderhoud stookinstallaties		200,01	9,13
		200,01	9,13
	Kosten	12 539,82	602,44
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode		2 097,16	2 097,16
31/05/2024 Afrekening vorige periode		-2 097,16	-2 097,16
05/06/2024 provisie kwartaal 2.2024		-540,00	-540,00
		-540,00	-540,00
	BETALINGEN	-540,00	-540,00
Totaal privatief 7A			62,44
Totaal			62,44
Te betalen			62,44
Situatie op 30/06/2024	Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds	671,90	671,90	
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00	

Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2
Mechelsesteenweg 210A
2018 ANTWERPEN
0847.635.983

Mevr.
Staquet

Elisabethlaan 71
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024.1 (1/01/2024 - 31/03/2024)

Privatief 7A

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (45,00/1 000,00)		
Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	131,83	5,93
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	1 167,06	52,52
Water	17 728,86	797,80
Erelonen deskundigen	829,65	37,33
Bankkosten en kosten van schulden	19,03	0,86
Intresten spaarrekening	-49,66	-2,23
	19 826,77	892,20
KOSTEN APPARTEMENTEN (1,00/17,00)		
Erelonen syndici	1 426,03	83,88
	1 426,03	83,88
KOSTEN ZONDER GLVL (45,00/864,00)		
Onderhoudscontract liften	2 650,39	138,04
Schoonmaak gebouw volgens contract	848,73	44,20
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	285,00	14,84
Water	-16 562,86	-862,65
Elektriciteit algemene delen	659,00	34,32
	-12 119,74	-631,24
KOSTEN A (ramen klein) (1,00/8,00)		
ramenpoets 1-8 kleine ramen	77,83	9,73
	77,83	9,73
KOSTEN ZONDER GLVL GARAGE (45,00/993,00)		
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	273,46	12,39
Meters en meteropname	-348,19	-15,78
Leveringen stookolie	-10 257,72	-464,85
	-10 332,45	-468,24
KOSTEN ZONDER BERGING EN GARAGE (45,00/986,00)		
Overig onderhoud stookinstallaties	933,00	42,58
Meters en meteropname	731,32	33,38
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	5 888,06	268,72
	7 552,38	344,68
	Kosten	6 430,82
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		231,01
Verdeling mazout en meteropname 2023	564,11	564,11
afboeken openstaande reserve-opvragingen	180,00	180,00
	744,11	744,11
INDIVIDUELE KOSTEN	744,11	744,11
Totaal kosten	7 174,93	975,12

BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening vorige periode		1 122,04	1 122,04
		1 122,04	1 122,04
BETALINGEN		1 122,04	1 122,04
Totaal privaatief 7A			2 097,16
Totaal			2 097,16

Te betalen				2 097,16
<u>Situatie op 31/03/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	491,90	491,90		
Aandeel in werkkapitaal	962,00	962,00		

Gebouw	Periode	Nummer	Aard	Omschrijving	Opvraagdatum	Te betalen	Limietdatum
Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2 - 2026.3 (01/07/2026 - 30/09/2026)							
Staquet							
7A							
2026.3		2211/00013	P	Provisie gewone kosten kwartaal 3.2026	5/07/2026	540,00	15/07/2026
2026.3		2211/00032	R	Spaarprovisie-opvraging kwartaal 3.2026	5/07/2026	180,00	15/07/2026
2026.3		2211/00050	A	Afrekening vorige periode	1/07/2026	501,33	30/07/2026
Totaal Staquet						1 221,33	
Totaal Mechelsesteenweg 210a, hoek Mozartstraat 2 (BE11 0682 1643 8248)						1 221,33	

CONFORMITEITSAFTEST/CERTIFICAAT OPSLAGTANK (HOUDER)



firma		volgnummer attest: 0310K-0541408	
naam: All-in Tank Service n.v./s.a.		technicus	
straat en nummer: Sluis 2 bus 4		voornaam en naam: Werner Vercaigne	
postcode en gemeente: 9810 Eke		erkenningsnr.: SV05334 --	
tel.: 0800 11 206	gsm:	datum controle: 03/04/2024	
web: www.allintankservice.be			
email: info@allintankservice.be			
ondernemingsnummer: BTW/TVA BE 0881.597.861			

klant		☒ particulier ☐ onderneming	
☐ eigenaar ☐ gebruiker ☐ syndicus		adres opslagtank indien verschillend van klant	
naam: VME MECHELSESTEENWEG 210A		naam contactpersoon: VME MECHELSESTEENWEG 210A	
straat en nummer: Jozef Voetlaan 43		straat en nummer: Mechelsesteenweg 210 / A	
postcode en gemeente: 2100 Deurne		postcode en gemeente: 2018 Antwerpen	
tel.: +32 (0)497/827341	gsm:	tel.: +32 (0)497/827341	gsm: +32 (0)475/322567
email: charlotte@simons-partners.be		email:	

KENMERKEN VAN DE OPSLAGTANK			
particulier		onderneming	
☐ niet-ingedeeld		☐ ingedeeld	
☒ ingedeeld	☒ Klasse 3 (vanaf 5000kg)	☐ Klasse 3 (vanaf 100kg)	
inhoud (l): 7500	☐ Klasse 2	☐ Klasse 2	
	☐ Klasse 1	☐ Klasse 1	
☐ ondergronds	☐ groeve	☐ cilindrisch	☒ staal (enkelwandig)
☒ bovengronds	☐ niet toegankelijk	☐ rond	☐ staal (dubbelwandig)
	☐ toegankelijk	☒ parallellepipedum	☐ roestvast staal
	☒ inkuiping	☐ ovaal	☐ gewapend thermohardende kunststoffen
	☐ andere	☐ andere	☐ andere kunststoffen
			☐ prefaboconstructie
datum van plaatsing: 31/07/1995		tanknummer:	
perceelnummer van het perceel waar de opslagtank is gelegen:			
gestockeerd product:		☐ gasolieverwarming type A ☐ gasolieverwarming type B ☐ diesel	
☐ lampolie type C		☐ andere:	

KENPLAAT VAN DE OPSLAGTANK (ingedeelde inrichting)	
☒ aanwezig ☐ niet aanwezig of onleesbaar, gegevens overgenomen van	
merk: x	fabricagenummer: 0
de laatste twee cijfers van het jaartal van de controle: 23	☐ n.v.t. ☒ nr. prototypekeuring: geen identificatieplaatje tank voor 1/8/1995
norm: 0	
inhoud (l): 7500	diameter (m): 1,5 en lengte (m): 6

CONTROLE OPSLAGTANK	
vorig certificaat / attest ☒ aanwezig, datum: 03/04/2024 ☐ niet aanwezig	

visuele controle			
toezichtspuit/mangat	staat toezichtspuit	☐ ok ☐ niet ok	leidingen en toebehoren
☐ aanwezig	dichtheid toezichtspuit	☐ ok ☐ niet ok	
☒ niet aanwezig	staat deksel	☐ ok ☐ niet ok	aansluitingen (ontluchting, vulling)
			☒ ok ☐ niet ok
inkuiping	verontreiniging	☒ ok ☐ niet ok	staat leidingen (ontluchting, vulling)
☒ aanwezig	waterdicht	☒ ok ☐ niet ok	☒ ok ☐ niet ok
☐ niet aanwezig			uitmonding leidingen
☐ n.v.t.	koolwaterstofdicht	☒ ok ☐ niet ok	staat aanvoer- en terugvoerleiding
			☒ aanwezig ☐ niet aanwezig
	algemene staat	☒ ok ☐ niet ok	stookoliefilter
			☒ aanwezig ☐ niet aanwezig
			andere toebehoren:
opslagtank	staat wanden (schildering, isolatie,...)	☒ ok ☐ niet ok	opmerkingen:
	algemene staat tank	☒ ok ☐ niet ok	
	zichtbare verontreiniging rond tank	☐ ja ☒ nee	
	organoleptische verontreiniging	☐ ja ☒ nee	
fundering, steunblokken, stabiliteit en afwatering		☒ ok ☐ niet ok	opmerkingen:
groeve / prefaboconstr. / andere		☒ n.v.t. ☐ ok ☐ niet ok	opmerkingen:

beproeving deel 1					
waarschuwings- of overvulbeveiligings systeem	fluit	☒ ja	☐ nee	☒ ok	☐ niet ok
	elektrische sonde	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
	andere:	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
water- en slibbemonstering	☒ uitgevoerd hoeveelheid water (cm): 0 pH: 0 geleidbaarheid (mS/cm): 0 bezinksel/slib aanwezig: ☒ ja ☐ nee ☒ ok ☐ niet ok ☐ niet uitgevoerd, opmerkingen:				
potentiaalmeting	☒ n.v.t. (bovengrondse opslagtank) ☐ uitgevoerd: (meest positieve waarde)(mV): , ☐ ok ☐ niet ok ☐ niet uitgevoerd, opmerkingen:				
lekdetectiesysteem ☐ aanwezig ☒ niet aanwezig ☐ n.v.t.	permanent ☐ ok ☐ niet ok	op basis van: ☐ fluidum ☐ onderdruk ☐ overdruk ☐ peilbuis + sensor/detector ☐ andere:	controle werking		
			☐ ok	☐ niet ok	☐ ok
	akoestisch of visueel alarmsignaal			☐ ok	☐ niet ok
dichtheidsbeproeving	☒ n.v.t. ☐ uitgevoerd ☐ ultrasoon, boven het vloeistofniveau (dBµV): ☐ onder het vloeistofniveau (dBµV): ☐ overdruk, drukverlies (mbar/h): ☐ onderdruk, drukverlies (mbar/h): ☐ andere: opmerkingen:				
kathodische bescherming:	☐ aanwezig:	☐ ok	☐ niet ok	☐ niet aanwezig	☒ n.v.t.
opmerkingen:					
peilmeting		aanwezig		controle werking	
	peilstok	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
	mechanisch	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
	pneumatisch	☒ ja	☐ nee	☒ ok	☐ niet ok
	hydrostatisch	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
	ultrasoon	☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok
andere:		☐ ja	☒ nee	☐ ok	☐ niet ok

controle en beproeving deel II (ingedeelde inrichting)	
corrosiviteit van de bodem - bodemonderzoek	☐ n.v.t. ☐ uitgevoerd op
onderzoek van de staat van de binnenwand ☒ n.v.t. ☐ uitgevoerd	inwendige inspectie ☐ ok ☐ niet ok niet-destructief onderzoek wanddikte (mm): opmerkingen:
onderzoek van de staat van de buitenwand	☐ n.v.t. ☒ uitgevoerd, ☒ ok ☐ niet ok
andere opmerkingen / uitgevoerde werkzaamheden	
gevaar labels geplaatst	
EINDBEOORDELING	
☒ groen	De opslagtank voldoet aan de wettelijke bepalingen en mag verder gevuld en gebruikt worden.
☐ oranje	De opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen maar mag verder gevuld en gebruikt worden gedurende max. 6 maanden.
☐ rood	De opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen, het is verboden de tank te vullen of te laten vullen. ☐ De opslagtank mag nog gebruikt worden. ☐ De opslagtank mag niet meer gebruikt worden.
De opslagtank moet opnieuw gecontroleerd worden, te treffen maatregelen:	
De eerstevolgende controle moet gebeuren vóór 03/04/2027	
 handtekening erkend technicus naam: Werner Vercaigne	voor kennisname van momentopname L B A handtekening klant naam: VME MECH-ELSESTEENWEG 210A hoedanigheid: Klant

Asbestinventaris

Don Giovanni (gemeenschappelijke delen)

Mechelsesteenweg 210 A te Antwerpen



Opdrachtgever : HILJAN Beheer BVBA
Contactpersoon : mevr. Ann Wouters

Wettelijk asbestinventaris :

Dossiernummer : D-3512
Projectnummer : 120815116
Datum : 27-02-2020

Onderzocht door:

dhr. Jan Van Loon
jan.vanloon@kiwaoesterbaai.be

Kiwa Oesterbaai N.V.

Vluchtenburgstraat 13
2630 Aartselaar
Belgium

kiwaoesterbaai.be



Voorwoord: Rapportage Asbestinventaris

Deze rapportage is tot stand gekomen naar aanleiding van een door Kiwa Oesterbaai nv uitgevoerde asbestinventarisatie in opdracht van **HILJAN Beheer BVBA**. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in **appartementenblok Don Giovanni (gemeenschappelijke delen)**, op het volgende adres: **Mechelsesteenweg 210A te Antwerpen**.

ASBEST		SLOOP	
☒	Asbestinventaris (wettelijk)	☐	Afvalstoffeninventaris (wettelijk kader)
☐	Asbestinventaris (destructief)	☐	Meetstaat
☐	Asbestinventaris (model BIM)	☐	Lastenboek
☐	Update asbestinventaris	☐	Werk opvolgingsdossier
☐	Beheersprogramma	LABO	
☐	Asbest veilig	☐	luchtmetingen
☐	Meetstaat	VARIA	
☐	Lastenboek	☐	Dossier veiligheidscoördinatie
☐	Werkplan	☐	EPB verslaggeving
☐	Milieuvergunningaanvraag	☐	Dossier legionella
☐	Werk opvolgingsdossier	☐	Plaatsbeschrijving

Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3.

namens Kiwa Oesterbaai nv

dhr. Jan Van Loon
Onderzoeker

dhr. Peter Nagels
Operationeel Manager studiebureau

Aartselaar, 27-02-2020



Lijst van betrokkenen

Opdrachtgever:

Naam:	HILJAN Beheer BVBA
Adres:	Blancefloerlaan 165 W3
Postcode en plaats:	2050 Antwerpen
Contactpersoon:	mevr. Ann Wouters
Telefoonnummer:	/

Projectlocatie:

Bouwwerk:	Don Giovanni (gemeenschappelijke delen)
Adres:	Mechelsesteenweg 210A, 2018 Antwerpen

Uitvoerder:

Naam:	Kiwa Oesterbaai nv
Adres:	Vluchtenburgstraat 13 - 2630 Aartselaar
Telefoonnummer:	03 871 97 50
Faxnummer:	03 312 95 99
Dossiernummer:	D-3512
ID nummer EVA:	AO 12356
Projectnummer:	120815116
Periode inventarisatie:	24-02-20
Operationeel Manager studiebureau:	dhr. Peter Nagels
Asbestonderzoeker:	dhr. Jan Van Loon

Laboratoriumwerkzaamheden:

Bedrijfsnaam:	Fibrecount
---------------	------------



Samenvatting

Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd conform de codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3 opgestelde richtlijnen;

1. inspectieplan
2. visuele inspectie
3. monstername(s) en analyseresultaten

In de Tabel 1 hieronder staan de aangetroffen asbesthoudende materialen opgesomd.

De foto's zijn opgenomen in paragraaf 2.5.

Deze tabel geeft tevens materiaal weer waarvan niet kon aangetoond worden dat het asbesthoudend is, maar wel visueel als asbestverdacht opgemerkt werd tijdens de inspectie.

Tabel 1: aangetroffen asbesthoudende en asbestverdachte materialen

bron/id	omschrijving	locatie	hoeveelheid (±) ¹	monsterid/ volgnr.	analyse
1/246461	leidingisolatie (gips (isolatie))	diverse ruimtes , kelder	22 m	148697/1	chrysotiel amosiet
2/246463	pakking (karton)	cv-ruimte (mogelijk ook op andere plaatsen aanwezig), kelder	11 stuks	148698/2	chrysotiel
4/246465	buis (vezelcement)	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	1 stuk		asbesthoudend
5/246466	buis (vezelcement)	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	2 stuks		asbesthoudend
6/246467	luik (vezelcement)	cv-ruimte , kelder	1 stuk		asbesthoudend
8/246469	buis (vezelcement)	cv-ruimte , kelder	2 stuks		asbesthoudend
10/246471	plaat (vezelcement)	lokaal elektriciteitsmeters, kelder	1 stuk		asbesthoudend
11/246472	plaat (vezelcement)	ruimte elektriciteitsmeters, kelder	4 stuks		asbesthoudend
15/246476	schoorsteen (vezelcement)	buiten / schacht, dak	5 stuks		asbesthoudend

Op de plattegronden in bijlagen zijn de locaties van de aangetroffen asbesthoudende materialen en de plaatsen van monsternames aangegeven.



Opmerkingen:

- Mochten tijdens de inventarisatie niet toegankelijke ruimtes zijn aangetroffen dan staan deze weergegeven op de plattegrond(en) in Bijlage A.
- Daar het onderzoek een in gebruik zijnde gebouw betreft, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. Er is bijvoorbeeld niet achter vaste wanden, onder vastgelijmd vloerzeil of tussen stucplafonds gekeken. Wij bevelen aan vlak voor en ook tijdens de sloop / renovatie aanvullend destructief onderzoek uit te voeren.
- ¹⁾ de hoeveelheden zijn op locatie bij benadering ingeschat en zijn geen bestekhoeveelheden.
- Achter asbesthoudende of -verdachte beplating is niet gekeken aangezien deze niet zonder meer gedemonteerd kan worden.



Inhoudsopgave

Voorwoord: Rapportage Asbestinventaris	I
Lijst van betrokkenen	II
Samenvatting	III
1. Inleiding	6
1.1 Methode.....	6
1.2 Monsterneming en analyse	7
1.3 Verwerking van de resultaten en rapportage.....	7
1.4 Risico-evaluatie.....	8
1.5 Inventaris.....	9
1.6 Wettelijk kader	11
1.6.1 Afdeling II. - Inventaris	11
1.6.2 Afdeling III. - Beheersprogramma	12
1.6.3 Afdeling VIII. — Preventiemaatregelen bij zeer beperkte blootstelling aan asbest.....	13
1.6.4 Afdeling X: Onderafdeling III. - Eenvoudige handelingen.....	13
2 Onderzoek en inventarisatie	15
2.1 Documentair onderzoek.....	15
2.2 Niet onderzochte gedeeltes	15
2.3 Reikwijdte van het onderzoek	15
2.4 Algemeen aangetroffen toepassingen zonder asbest.....	16
2.5 Aangetroffen asbestbronnen.....	22
3 Beperkingen van de asbestinventarisatie	33
3.1 Beperkingen asbestinventarisatie algemeen.....	33
3.2 Beperkingen door constructieve ontoegankelijkheid	33
3.3 Plaatsen waar niet op asbest is geïnspecteerd	33
4 Voorstel tot aanpak asbestverwijdering	34
4.1 Algemeen	34
4.2 Asbest afval	35
4.3 Advies voor verwijdering van de aangetroffen asbestbronnen	36
5 Asbest en gezondheidsrisico's	38
6 Besluit	40
Bijlage A. Plannen/schetsen	42
Bijlage B. Analyserapport.....	43



1. Inleiding

1.1 Methode

Allereerst heeft indien mogelijk, overleg met de beheerder plaatsgevonden. Vervolgens heeft, indien de opdrachtgever bouwtekeningen en bestekken ter inzage heeft gegeven, deskresearch plaatsgevonden. Eventuele details hiervan staan vermeld in paragraaf 2.1. van deze rapportage. Hierna is een inspectieplan (projectdossier) opgesteld waarmee de visuele inspectie heeft plaatsgevonden op locatie.

Van de aangetroffen asbestverdachte materialen zijn, waar mogelijk, monsters genomen om de mogelijke aanwezigheid van asbest aan te tonen. Deze monsters zijn geanalyseerd in een door het FOD WASO en geaccrediteerd laboratorium. In de analyserapporten van het laboratorium, die in de bijlagen weergegeven zijn, is de aard van de asbesthoudende materialen vastgesteld. De aard van de asbesthoudende materialen kan van belang zijn voor de keuze van de verwijderingsmethode. Indien monsternamen onmogelijk is wordt aangegeven op welke andere wijze de asbesthoudendheid is aangetoond (bijvoorbeeld het raadplegen van documentatie of visuele herkenbaarheid).

Kiwa Oesterbaai heeft getracht exacte, volledige en precieze gegevens te rapporteren, maar is niet verantwoordelijk voor eventuele onvolkomenheden of voor wijzigingen die zich ter plaatse zouden hebben voorgedaan na de inspectie.

De delen die niet vermeld staan in het rapport waren niet toegankelijk of behoorden niet tot de opdracht. Ook is het mogelijk dat de onderzoekers geen aanleiding zagen om aan te nemen dat de betreffende delen m.b.t. de gebruikte materialen zouden afwijken van materialen die elders in het rapport beschreven staan.

Asbesthoudende producten die op een bepaalde plaats zijn aangetroffen en beschreven, kunnen ook op andere plaatsen voorkomen zonder dat dit expliciet wordt aangegeven in het rapport.

Alle kwantitatieve gegevens in dit rapport hebben slechts een indicatieve status. Dit rapport bevat geen gedetailleerde meetstaat, het rapport kan dan ook niet als dusdanig opgenomen worden in eventuele saneringsbestekken.



1.2 Monsterneming en analyse

Op basis van een grondige visuele inspectie werden plaatsen aangetroffen waar monsterneming zinvol geacht werd. Materiaalmonsters kunnen in een FOD WASO erkend laboratorium geanalyseerd worden op aanwezigheid van asbestmaterialen:

- Chrysotiel (wit asbest) = serpentijn-groep
- Amosiet (bruin asbest) = amfibool-groep
- Crocidoliet (blauw asbest) = amfibool-groep
- Anthofylit, tremoliet en actinoliet = amfibool-groep

Na onderzoek onder de stereomicroscoop worden de vezels waarvan vermoed word dat het asbest betreft, onderzocht onder de polarisatiemicroscoop. Met dit toestel worden de optische eigenschappen van de vezels, met name de brekingsindex en de polarisatiekleuren, geïnspecteerd. Daarna worden de dispersiekleuren bepaald volgens de McCrone-techniek.

1.3 Verwerking van de resultaten en rapportage

Dit rapport vormt de volledige schriftelijke rapportage.

Baserend op codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3 moeten de asbesthoudende materialen opgedeeld worden in twee klassen:

- **Hecht gebonden asbest:** asbestcement, asbesthoudende tegels en vloerbekledingen, asbesthoudende bitumen en roofingproducten en asbesthoudende pakkingen en dichtingen waarvan het bindmiddel bestaat uit cement, bitumen, kunststof of lijm die niet beschadigd zijn of in goede staat verkeren.
- **Losgebonden asbest:** alle andere asbesthoudende materialen;

De certificaten van de monsteranalyses zijn opgenomen in Bijlage B zie analyserapport **R20-18443**.

Dit rapport bevat volgende gegevens:

- De locaties van de monsternemingspunten
- De aard van het onderzochte materiaal
- De eventuele aanwezigheid van één (of meer) asbestsoort (en)



1.4 Risico-evaluatie

De risico-evaluatie heeft het inschatten van het risico (verbonden aan een asbesttoepassing) tot doel. Bij de inschatting wordt de aangetroffen asbestbron (asbesttoepassing) centraal geplaatst. De evaluatiemethode kent een aantal criteria die worden beoordeeld volgens een bepaald puntensysteem. De som van de scores geeft een indicatie van het risico m.b.t. de asbestbron.

- Bepaling volgens volgende criteria:
- Type asbesthoudend materiaal
- Asbestsoort
- Oppervlaktestructuur
- Conditie van het oppervlak

Aan de hand van de totaalscore per toepassing wordt de dringendheid van het op te volgen advies en beheersmaatregel bepaald. Er kunnen 3 actiescores worden onderscheiden:

- | | |
|--|--------------|
| • Actie te ondernemen op korte termijn | > 20 punten |
| • Actie te ondernemen op middellange termijn | 15-20 punten |
| • Geen onmiddellijke actie | < 15 punten |



1.5 Inventaris

De inventaris is opgedeeld in twee rubrieken.

In rubriek “Algemeen aangetroffen toepassingen zonder asbest” staat de algemene beschrijving van hetzij bouwstructuur, hetzij toestellen en installaties die bekeken zijn en waar na analyse geen asbest werd bij vastgesteld (deze worden met een groene kleurencode aangeduid).

In rubriek “**Aangetroffen asbestbronnen**” staan met een rode kleurencode opgesomd:

- de asbesthoudende toepassingen
- tot welke categorie zij behoren
- te nemen beheersmaatregelen

Bij het onderzoek dienen enkele opmerkingen geformuleerd (zie ook beperkingen van asbestinventarissen (hoofdstuk 3):

- 1) **Daken:** er bestaan **asbesthoudende bitumineuze dakbedekkingen** (type roofing). Ook is het mogelijk dat er zich tussen het onderdak en de roofing een **asbesthoudende vezelplaat** bevindt. Gezien het niet mogelijk is om een representatief monster te nemen zonder de dakbedekking te beschadigen (kans op een lek), werden hiervan geen monsters genomen. Hiervan kan men best op het moment dat een dak aan vernieuwing toe is, of bij afbraak, een monster nemen.
- 2) **Toestellen algemeen:** de toestellen waarbij men kan vermoeden dat er eventueel asbest zou kunnen voorkomen (voornamelijk toestellen die verwarmen) werden nader bekeken en zijn in dit rapport opgenomen. Geen enkel toestel werd gedemonteerd, daarom is deze beschrijving niet volledig en kan er zich nog op andere plaatsen inwendig in deze toestellen asbestmateriaal bevinden.
- 3) **Flensdichtingen:** de pakkingen van de flensdichtingen werden steekproefmatig onderzocht. Als er pakkingen zijn die dienen vervangen te worden en de samenstelling ervan is niet geweten, kan deze best als asbestverdacht worden beschouwd.
- 4) **Ondergrondse riolering:** het ondergrondse waterafvoerstelsel werd niet nader gecontroleerd. De mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende toepassingen (**asbestcementbuizen**) onder de grond is niet uitgesloten.
- 5) Het onderzoek is **niet-destructief** uitgevoerd. Aangezien er in het gebouw “hinderlijke elementen” aanwezig zijn (zoals verlaagde plafonds, afschermingen,...) is het niet mogelijk om elk materiaal gezien te hebben, waardoor er geen 100 % garantie op een sluitende asbestinventaris gegeven worden. Bijkomende asbesthoudende materialen zijn steeds mogelijk, doch in dit gebouw niet verwacht. Bij een geplande renovatie (na verwijdering verlaagde plafonds e.d.) is een bijkomende inspectie aangeraden.



-
- 6) **Fundamenten – onbereikbare delen:** hoewel steeds getracht wordt om alle asbesthoudende materialen op te sporen, kan nooit 100% zekerheid worden gegeven dat al het asbesthoudend materiaal in deze asbestinventaris beschreven is. Er kunnen nog steeds asbesthoudende materialen aanwezig zijn, zoals onbereikbare bekistingsplaten in asbestcement, asbest(cement)afval verwerkt in de fundamenteën enz.
- 7) De volgende toepassingen werden steekproefmatig bemonsterd: pleisterwerk (muren en/of plafonds) en leidingisolatie (gips). Het is echter nooit uit te sluiten dat in het verleden op andere plaatsen/lokalen dan de bemonsterde locatie(s) wel asbesthoudend pleisterwerk en leidingisolatie werd aangebracht. Daarom is het raadzaam om een bijkomend onderzoek uit te laten voeren betreffende deze wanneer een grondige renovatie of afbraak van uw gebouw zich aankondigt.



1.6 Wettelijk kader

1.6.1 Afdeling II. - Inventaris

Volgens codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3:

Art. 5.- §1. De werkgever maakt een inventaris op van al het asbest en alle asbesthoudend materiaal in alle delen van de gebouwen (met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke delen), en in de arbeidsmiddelen en beschermingsmiddelen op de arbeidsplaats. Indien nodig vraagt hij hiertoe alle nuttige informatie op bij de eigenaren.

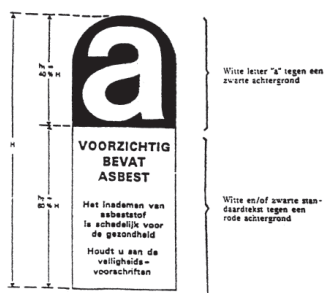
De bepaling, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op de gedeelten van gebouwen, de machines en installaties die moeilijk bereikbaar zijn en die in normale omstandigheden geen aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbest. Intact materiaal dat in normale omstandigheden niet wordt beroerd, mag door monsternemingen, bedoeld om de inventaris op te stellen, niet beschadigd worden.

§2. Voor de aanvang van de werkzaamheden, die asbestverwijderingswerken, sloopwerkzaamheden, of andere werkzaamheden die aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbest kunnen inhouden, vult de werkgever die tevens opdrachtgever voor deze werkzaamheden is, de in § 1 bedoelde inventaris aan met gegevens over de aanwezigheid van asbest en asbesthoudend materiaal in de gedeelten van gebouwen, de machines en installaties die moeilijk bereikbaar zijn en die in normale omstandigheden geen aanleiding kunnen geven tot blootstelling aan asbest. In dit geval mag intact materiaal dat in normale omstandigheden niet wordt beroerd, beschadigd worden door monsternemingen.

Volgens KB 23 oktober 2001 – asbestetikettering - Bijlage:

Op asbest bevattende producten of op hun verpakking moet het hierna omschreven etiket zijn aangebracht:

- a) Het aan het hieronder staande model gelijkvormig etiket moet ten minste 5cm hoog (H) en 2,5cm breed zijn



Indien het product crocidoliet bevat, moet de uitdrukking “bevat asbest” van de standaardtekst worden vervangen door de volgende uitdrukking: “bevat crocidoliet / blauw asbest”.



1.6.2 Afdeling III. - Beheersprogramma

Volgens codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3:

Art. 12.- §1. De werkgever die uit de inventaris opmaakt dat asbest aanwezig is in zijn onderneming, stelt een beheersprogramma op.

Dit programma heeft tot doel de blootstelling aan asbest van de werknemers, die al dan niet behoren tot het personeel van de onderneming, zo laag mogelijk te houden. Dit programma wordt regelmatig bijgewerkt.

§ 2. Het beheersprogramma omvat:

- 1° een regelmatige beoordeling, minstens **eenmaal per jaar**, door middel van visuele inspectie van de toestand van het asbest en het asbesthoudend materiaal;
- 2° de toe te passen preventiemaatregelen;
- 3° de maatregelen die genomen worden met een overeenkomstige werkplanning wanneer blijkt dat het asbest en het asbesthoudend materiaal in slechte staat verkeert of zich bevindt op plaatsen waar het beroerd of beschadigd kan worden.

De maatregelen bedoeld in het eerste lid, 3° kunnen inhouden dat het asbesthoudend materiaal wordt gefixeerd, ingekapseld, onderhouden, hersteld of verwijderd volgens de voorwaarden en de nadere regels bepaald bij dit besluit.



1.6.3 Afdeling VIII. — Preventiemaatregelen bij zeer beperkte blootstelling aan asbest

Volgens - codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3:

Art. 41. Indien de blootstelling van de werknemers sporadisch is, met een geringe intensiteit en uit de resultaten van de risicobeoordeling volgens artikel 16 blijkt dat de grenswaarde niet zal worden overschreden, zijn de bepalingen van de artikelen 24, 28 tot 36, 39, § 3, en afdeling X niet van toepassing, wanneer het werk bestaat in :

- a) korte niet-continue onderhoudsactiviteiten, waarbij men uitsluitend in contact komt met hecht gebonden asbest en die geen risico vormen op het vrijkomen van asbestvezels;
- b) verwijdering van niet-beschadigde materialen, zonder deze stuk te maken, waarin de asbestvezels stevig in een matrix zijn gebonden;
- c) inkapselen en omhullen van asbesthoudende materialen die in goede staat zijn;
- d) bewaking en onderzoek van de lucht en het nemen van monsters om vast te stellen of een bepaald materiaal asbest bevat.

1.6.4 Afdeling X: Onderafdeling III. - Eenvoudige handelingen

Art. 56.- Eenvoudige handelingen zijn methodes van verwijdering van asbest of asbesthoudend materiaal, waarbij het risico op vrijkomen van asbest in alle gevallen zo beperkt is dat de concentratie van 0,01 vezels per cm³ niet wordt overschreden.

De techniek van eenvoudige handelingen wordt uitsluitend toegepast voor de gevallen bepaald in deel II, Bijlage A bij dit besluit.

Hierbij worden steeds de preventiemaatregelen, zoals bedoeld in deel II, Bijlage B bij dit besluit, in acht genomen.



BIJLAGE II : De techniek van de eenvoudige handelingen, zoals bedoeld in artikel 56

A. De techniek van eenvoudige handelingen wordt uitsluitend toegepast bij verwijdering van:

- 1° hechtgebonden asbest die niet beschadigd is of waarbij er geen vrije vezels zichtbaar zijn en waarbij verwijdering geen aanleiding geeft tot een wijziging van de toestand;
- 2° hechtgebonden asbest die beschadigd is of waarbij er vrije vezels zichtbaar zijn en die verwerkt is in een buitentoepassing waarbij geen derden aanwezig zijn, voor zover de verwijdering geen aanleiding geeft tot een wijziging van de toestand;
- 3° asbesthoudende dichtingen of pakkingen;
- 4° asbesthoudende koorden en geweven materialen;
- 5° asbesthoudende remvoeringen en analoge materialen;
- 6° 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 te beschadigen;¹
- 7° asbestcontaminatie van een lokaal, ruimte, gebouw of technische installatie waarbij er geen zichtbare asbestresten aanwezig zijn, voor zover het lokaal, de ruimte, het gebouw of de technische installatie gereinigd wordt met stofzuigers met een absoluut filter en door middel van vochtige doeken.

B. Bij de toepassing van de techniek van de eenvoudige handelingen worden steeds de volgende preventiemaatregelen in acht genomen:

- 1° de te verwijderen of te demonteren materialen worden **voorafgaand gefixeerd** met een daarvoor speciaal ontwikkelde vloeistof teneinde de hoeveelheid asbestvezels in de lucht zo laag mogelijk te houden;
- 2° de techniek voor de uitvoering van de werken werd overeenkomstig afdeling VI, geëvalueerd door luchtmetingen uitgevoerd door een **erkend laboratorium**, om na te gaan of door de toepassing van deze techniek, het **asbestgehalte in de lucht niet hoger is dan 0,01** vezel per cm³;
- 3° indien de in punt 2° vermelde concentratie wordt **overschreden**, wordt een **andere techniek** toegepast;
- 4° bij het uitvoeren van de werkzaamheden dragen de werknemers een ademhalingsstoestel dat filtreert met **doelmatigheid P3** of elk ander toestel met een gelijkwaardige of hogere doelmatigheid;
- 5° de werknemers hebben de **specifieke opleiding** bedoeld in afdeling X, onderafdeling VI gevolgd.

¹ gewijzigd bij Koninklijk besluit van 8 juni 2007 (B.S. 22.06.2007)



2 Onderzoek en inventarisatie

2.1 Documentair onderzoek

De volgende documenten werden vooraf ter beschikking gesteld om deze asbestinventaris aan te vatten :

- geen plannen beschikbaar

2.2 Niet onderzochte gedeeltes

De volgende gedeeltes van het gebouw zijn niet onderzocht omwille van ontoegankelijkheid (gesloten, bouwvallig, ...)

- alle locaties waren toegankelijk
- Enkel de gemeenschappelijke delen werden onderzocht.

2.3 Reikwijdte van het onderzoek

In onderstaande kader is op een inplantingsplan de reikwijdte van het onderzochte weergegeven.





2.4 Algemeen aangetroffen toepassingen zonder asbest

Bron 3, afsmeerlaag (overig)		Bron ID (EVA): 246464
Monster-id/volnummer :	148699/3	
Locatie :	cv-ruimte , kelder	
Hoeveelheid (±) ¹ :	5 stuks	
Conditie :	onbeschadigd	
opmerkingen/bijzonderheden: De toepassing betreft de afsmeerlaag aan de pakkingen tussen flenzen.		
		
Bron: 3, afsmeerlaag (overig)		

Asbest
geen asbest conform analyse laboratorium (PLM)



Bron 7, cv-ketel (onderdelen)	Bron ID (EVA): 246468
--------------------------------------	------------------------------

Monster-id/volnummer :	/
Locatie :	cv-ruimte , kelder
Hoeveelheid (±) ¹ :	1 stuk
Conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft de cv-ketel en brander van Elko Klockner.



Bron: 7, cv-ketel (onderdelen)

Asbest

geen asbest
volgens gegevens deskresearch



Bron 9, isolatie (textiel)		Bron ID (EVA): 246470	
Monster-id/volnummer :		148700/4	
Locatie :		cv-ruimte , kelder	
Hoeveelheid (±) ¹ :		1 stuk	
Conditie :		n.v.t.	
opmerkingen/bijzonderheden:			
De toepassing betreft het lint rond de leiding in de cv-ruimte.			
			
Bron: 9, isolatie (textiel)			

Asbest
geen asbest
conform analyse laboratorium (PLM)



Bron 12, afdichting (koordafdichting)		Bron ID (EVA): 246473
Monster-id/volnummer :	/	
Locatie :	lokaal elektriciteitsmeters, kelder	
Hoeveelheid (±) ¹ :	1 stuk	
Conditie :	n.v.t.	
opmerkingen/bijzonderheden:		
De toepassing betreft de afdichtingskoord in het ""deksel" van het elektrisch kastje tegen de asbesthoudende zwarte plaat. Deze werd visueel gecontroleerd en als niet asbestverdacht bevonden.		
Algemene opmerking: mogelijk zijn er bij de andere kastjes (elektriciteit, gasmeters, ...) andere types afdichtingskoorden aanwezig. Afdichtingskoorden waarvan de samenstelling niet is gekend worden als ASBESTVERDACHT beschouwd.		
		
Bron: 12, afdichting (koordafdichting)		

Asbest
geen asbest visueel herkend



Bron 13, bepleistering (stuc)	Bron ID (EVA): 246474
--------------------------------------	------------------------------

Monster-id/volnummer :	148701/5
Locatie :	trappenhuis , alle verdiepingen
Hoeveelheid (±) ¹ :	onbekend
Conditie :	n.v.t.

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft oud pleisterwerk tegen de muren (en/of plafonds). Deze werd op meerdere plaatsen bemonsterd en blijkt (op de bemonsterde plaatsen) niet asbesthoudend te zijn. Het is echter nooit uit te sluiten dat in het verleden op andere plaatsen/lokalen dan de bemonsterde locatie(s) wel asbesthoudend pleisterwerk werd aangebracht. Daarom is het raadzaam om een bijkomend onderzoek uit te laten voeren wanneer een grondige renovatie of afbraak van uw gebouw zich aankondigt.



Bron: 13, bepleistering (stuc)

Asbest
geen asbest
conform analyse laboratorium (PLM)



Bron 14, remschoen (frictiemateriaal)	Bron ID (EVA): 246475
--	------------------------------

Monster-id/volnummer :	/
Locatie :	liftmachinekamer , dak
Hoeveelheid (±) ¹ :	2 stuks
Conditie :	n.v.t.

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft de remschoenen van de lift.



Bron: 14, remschoen (frictiemateriaal)

Asbest
geen asbest conform gegevens fabrikant



2.5 Aangetroffen asbestbronnen

Bron 1, leidingisolatie (gips (isolatie))	Bron ID (EVA): 246461
--	------------------------------

monster-id/volnummer :	148697/1
locatie :	diverse ruimtes , kelder
hoeveelheid (±) ¹ :	22 m
bevestigingsmethode :	gesmeerd
binding :	niet hechtgebonden
conditie :	lokaal beschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

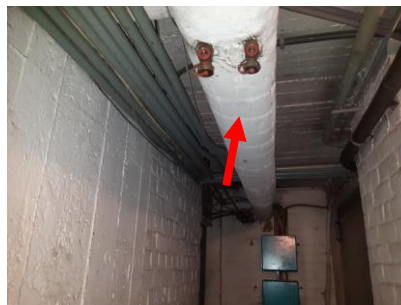
De toepassing betreft de gipsisolatie rond verwarmingsbuizen.

Opmerking: ook in de *privatieve delen van de kelder (bergingen)* aanwezig

Risicobeoordeling : 35

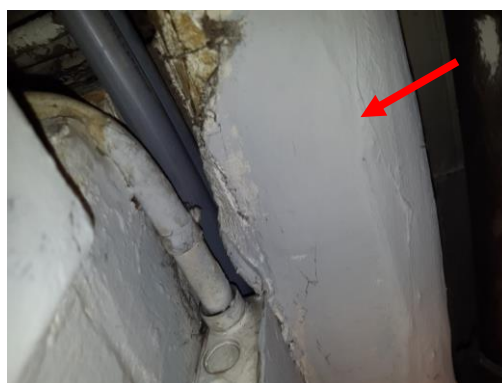
Beheersprogramma: **Op korte termijn :** herstellen en inkapselen van de beschadigde delen (dmv verflaag)
Opmaken en implementeren van beheersplan
Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling
Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering : hermetische zone
De bron betreft een niet hecht gebonden asbesttoepassing waar bij de verwijdering makkelijk asbestvezels kunnen vrijkomen.
Uitvoering in hermetisch afgesloten zone, door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.



Bron: 1, leidingisolatie (gips (isolatie))

Asbest
chrysotiel - amosiet
conform analyse laboratorium (PLM)



**Bron 2, pakking (karton)****Bron ID (EVA): 246463**

monster-id/volnummer :	148698/2
locatie :	cv-ruimte (mogelijk ook op andere plaatsen aanwezig), kelder
hoeveelheid (±) ¹ :	11 stuks
bevestigingsmethode :	geklemd tussen flenzen
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft pakkingen tussen flenzen. Deze werden op meerdere plaatsen visueel gecontroleerd en op enkele plaatsen als niet asbestverdacht (rubber) bevonden. Eén niet-rubberen pakking werd bemonsterd. Deze bleek asbesthoudend te zijn.

Algemene opmerking : pakkingen waarvan de samenstelling niet is gekend worden als **ASBESTVERDACHT** beschouwd.

Risicobeoordeling : 15

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Bij verwijdering : eenvoudige handeling

Er bestaat een reëel risico dat de pakking scheurt bij het losmaken. Bron fixeren en zo min mogelijk beschadigen bij het wegnemen, flens reinigen na verwijdering pakking.

Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.

*Bron: 2, pakking (karton)*

Asbest
chrysotiel
conform analyse laboratorium (PLM)

**Bron 4, buis (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246465**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen
hoeveelheid (±) ¹ :	1 stuk
bevestigingsmethode :	geklemd
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbekend

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft een buis. Deze bevindt zich in de schacht in een hoek van de cv-ruimte t.h.v. de deur, vermoedelijk loopt deze door over alle verdiepingen.

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Asbestetikettering aanbrengen

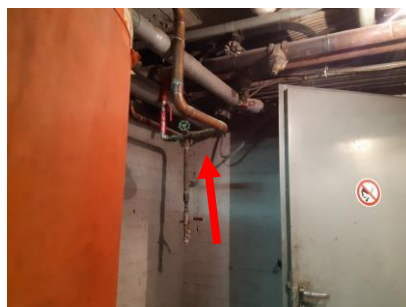
Bij verwijdering :

ander advies

Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen.

Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.

Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.

*Bron: 4, buis (vezelcement)*

Asbest
asbesthoudend visueel herkend

**Bron 5, buis (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246466**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen
hoeveelheid (±) ¹ :	2 stuks
bevestigingsmethode :	geklemd
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbekend

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft een buis. Deze bevindt zich in de schacht in de hoek van de cv-ruimte rechts van de cv-ketel, vermoedelijk loopt deze door over alle verdiepingen. (zie bron 15: schoorstenen)

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering :

ander advies

Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen.

Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.

Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.

*Bron: 5, buis (vezelcement)***Asbest****asbesthoudend
visueel herkend**

**Bron 6, luik (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246467**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	cv-ruimte , kelder
hoeveelheid (±) ¹ :	1 stuk
bevestigingsmethode :	gemetseld
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft het roetluik in de cv-kelder.

Opmerking: de andere roetluiken zijn asbestvrij.

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

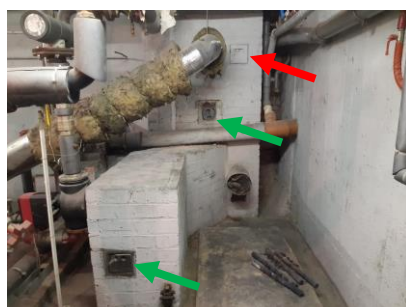
Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering :

eenvoudige handeling

Metselwerk loskappen en bron zonder te beschadigen/breken wegnemen.

Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.



Bron: 6, luik (vezelcement)

Asbest
asbesthoudend
visueel herkend

**Bron 8, buis (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246469**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	cv-ruimte , kelder
hoeveelheid (±) ¹ :	2 stuks
bevestigingsmethode :	gemetseld
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft de afvoerbuis in de hoek van de cv-ruimte.

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering :

eenvoudige handeling

Metselwerk loskappen en bron zonder te beschadigen/breken wegnemen.

Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.



Bron: 8, buis (vezelcement)

Asbest**asbesthoudend
visueel herkend**

**Bron 10, plaat (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246471**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	lokaal elektriciteitsmeters, kelder
hoeveelheid (±) ¹ :	1 stuk
bevestigingsmethode :	geschroefd
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft de zwarte plaat met elektrisch kastje.

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering :

eenvoudige handeling

Bron fixeren, losschroeven en zonder te beschadigen/breken wegnemen.

Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex

over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.



Bron: 10, plaat (vezelcement)

Asbest
asbesthoudend
visueel herkend

**Bron 11, plaat (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246472**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	ruimte elektriciteitsmeters, kelder
hoeveelheid ($\pm$) ¹ :	4 stuks
bevestigingsmethode :	geklemd
binding :	hechtgebonden
conditie :	onbeschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft de plaatjes in het elektrisch kastje in het lokaal van de elektriciteitsmeters.

Opmerking: in de andere kastjes zijn mogelijk ook soortgelijke of andere asbesthoudende toepassingen aanwezig. (bv. karton, isolatie, koordafdichting, enz....)

Risicobeoordeling : 10

Beheersprogramma: **Geen direct risico**

Opmaken en implementeren van beheersplan

Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling

Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering :

eenvoudige handeling

Bron in geheel en zonder te beschadigen wegnemen.

Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.



Bron: 11, plaat (vezelcement)

Asbest
asbesthoudend
visueel herkend

**Bron 15, schoorsteen (vezelcement)****Bron ID (EVA): 246476**

monster-id/volnummer :	/
locatie :	buiten / schacht, dak
hoeveelheid (±) ¹ :	5 stuks
bevestigingsmethode :	gehangen
binding :	hechtgebonden
conditie :	lokaal beschadigd

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft 4 schoorstenen, deze lopen vermoedelijk door in de schachten over alle verdiepingen (zie bronnen 4 en 5)

Risicobeoordeling : 13

Beheersprogramma: **Op korte termijn** : herstellen en inkapselen van de beschadigde delen (dmv verflaag)
Opmaken en implementeren van beheersplan
Periodieke controle (minimum jaarlijks) op de toestand van het materiaal en risicobeoordeling
Asbestetikettering aanbrengen

Bij verwijdering : ander advies
Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen.
Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.



Bron: 15, schoorsteen (vezelcement)

Asbest
asbesthoudend
visueel herkend





3 Beperkingen van de asbestinventarisatie

3.1 Beperkingen asbestinventarisatie algemeen

Bij elke door Kiwa Oesterbaai uitgevoerde volledige asbestinventarisatie wordt zeer grondig en systematisch te werk gegaan. Uitermate veel zorg wordt besteed aan het opsporen van alle asbesthoudende materialen. Door een goede voorbereiding, het inzetten van deskundig en ervaren personeel en het uitvoeren van de asbestinventarisatie volgens een doordacht plan wordt het over het hoofd zien van asbesthoudende materialen tot een minimum beperkt. Er bestaat echter altijd een kleine kans dat asbesthoudende materialen niet als zodanig opgemerkt worden, mede gelet op het feit dat er meer dan 3500 toepassingen bekend zijn. Het onderzoek is bovendien een momentopname. Kiwa Oesterbaai is niet verantwoordelijk voor wat na de onderzoeksdatum op de onderzoekslocatie veranderd kan zijn. Deze rapportage komt voort uit een inspanningsverplichting, geen resultaatsverplichting.

3.2 Beperkingen door constructieve ontoegankelijkheid

Deze volledige asbestinventarisatie is erop gericht alle asbesthoudende materialen aan te geven. Er zijn echter situaties te onderscheiden die alleen door middel van destructieve handelingen te inspecteren zijn. Voorbeelden zijn; in fundering gestorte asbestcementleiding of asbestcement stelplaten onder of tussen muren, verborgen of met puin volgestorte kruipruimtes, et cetera. Het is altijd mogelijk dat verborgen asbesthoudende toepassingen wegens constructieve ontoegankelijkheid niet opgemerkt kunnen worden.

3.3 Plaatsen waar niet op asbest is geïnspecteerd

Wanneer de inventarisatie heeft plaatsgevonden in een in gebruik zijnde gebouw, zijn zo min mogelijk destructieve handelingen verricht. Dit geldt expliciet ook voor leidingisolatie, wat betekent dat alle leidingisolatie onder constructieve ontoegankelijkheid valt, met uitzondering van plaatsen waar beschadigingen tot op de kern zichtbaar zijn of waar het materiaal is bemonsterd.

In koven, dubbele muren, schoorstenen en andere locaties die enkel toegankelijk zijn door destructief onderzoek en waar geen destructief onderzoek heeft plaatsgevonden, heeft geen visuele inspectie plaatsgevonden.



4 Voorstel tot aanpak asbestverwijdering

4.1 Algemeen

De sloop- en verwijderingswerken van asbesthoudende materialen dienen te voldoen aan de richtlijnen vastgelegd in de codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest (zie tevens 1.6.3).

Volgende verwijderingstechnieken zijn in deze bovenstaande codex beschreven:

- Sporadisch blootstelling
- Eenvoudige handelingen
- Couveuzezakmethode
- Techniek van de hermetische zone

Alle asbest bevattende materialen dienen door een FOD WASO erkend asbestverwijderaar te worden verwijderd, tenzij ze enerzijds door een **eenvoudige handeling** (zie codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3) kunnen worden verwijderd en anderzijds het eerder gebonden asbest betreft waarbij de asbestvezelconcentratie van 0,010v/cm³ niet wordt overschreden.

De lijst met erkende asbestverwijderaars vindt u op de website van het FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, <http://www.meta.fgov.be>. Let steeds op de vervaldatum van de erkenning.

Er dient steeds een **werkplan** te worden opgemaakt en minimum **15 kalenderdagen** voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken een **melding** aan de met het toezicht belaste ambtenaar van het ambtsgebied waar de werken worden uitgevoerd; voor deze locatie:

Toezicht op het Welzijn op het Werk

Directie Antwerpen

Theater Building

Italiëlei 124 - bus 77

2000 Antwerpen

Tel. : 03 232 79 05

Fax : 03 226 02 53

twv.antwerpen@werk.belgie.be

Openingsuren:

Elke woensdag van 9u tot 17u, zonder onderbreking



4.2 Asbest afval

Asbestafval van **categorie 1** (niet- of zwak gebonden asbest) dient, al of niet na verwerking (conditionering) bij het verwerkingsbedrijf Rematt (Mol), te worden gestort op een stortplaats van Klasse I.

Sterk verweerd asbestcement moet naar een categorie I stort afgevoerd.

Asbestcement (in gebonden toestand, niet verweerd) en andere bouwmaterialen met hecht gebonden asbestvezels moeten naar een stortplaats voor inert afval (cat. III stortplaats stortplaats met afzonderlijke stortvak voor asbestcement), naar een vergunde containerdienst of naar het lokale containerpark worden afgevoerd.

Vanaf **16 juli 2005** worden bouwmaterialen met hecht gebonden asbestvezels als gevaarlijk afval beschouwd. Gevaarlijke asbesthoudende afvalstoffen moeten afgevoerd worden door een hiervoor bij de OVAM erkende overbrenger.

Een lijst van dergelijke stortplaatsen (en van diverse andere voor de verwerking van afvalstoffen vergunde inrichtingen) vindt u op de internetsite www.ovam.be of kan u telefonisch aanvragen bij OVAM (tel. 015 284 311) of dienst anorganische afvalstoffen (015 284 325).

Het asbestcement moet ingezameld en afvoer strikt gescheiden worden van het andere puinafval. Puinafval wordt tegenwoordig vaak via een puinbreker installatie gerecycleerd.

Het asbestcement mag niet in dergelijke installatie terechtkomen om te vermijden dat de gevaarlijke asbestvezels zich tijdens het breekproces in het milieu verspreiden.

U vraagt best steeds een document (leveringsbon, factuur..) van de ontmanteling / afbraak en afvoer van het asbestcement. Deze documenten vermelden o.m. de hoeveelheid afgevoerd materiaal, aard van het materiaal ("asbestcement"), de datum van afvoer, eventueel de bestemming en natuurlijk uw naam en plaats van afvoer en naam en adres van de verwijderaar/ophaler.

U houdt deze documenten bij, ze kunnen bij eventuele latere betwistingen als bewijs van legale afvoer dienen.



4.3 Advies voor verwijdering van de aangetroffen asbestbronnen

In geval van sloop of verbouwing kan het noodzakelijk zijn over te gaan tot verwijdering van de aanwezige asbestbronnen. In onderstaande Tabel 2 is aangegeven welke verwijderingsmethodes worden aangeraden voor de aangetroffen asbestbronnen. Dit advies is geenszins bindend, de gecertificeerde asbestsaneerder kan hiervan afwijken.

Tabel 2: adviezen voor sanering

bron/id	omschrijving	Locatie	verwijdering	opmerkingen
1/246461	gips (isolatie), leidingisolatie	diverse ruimtes , kelder	hermetische zone	De bron betreft een niet hecht gebonden asbesttoepassing waar bij de verwijdering makkelijk asbestvezels kunnen vrijkomen. Uitvoering in hermetisch afgesloten zone, door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
2/246463	karton, pakking	cv-ruimte (mogelijk ook op andere plaatsen aanwezig), kelder	eenvoudige handeling	Er bestaat een reëel risico dat de pakking scheurt bij het losmaken. Bron fixeren en zo min mogelijk beschadigen bij het wegnemen, flens reinigen na verwijdering pakking. Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
4/246465	vezelcement, buis	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	ander advies	Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen. Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3. Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.



5/246466	vezelcement, buis	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	ander advies	Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen. Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3. Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.
6/246467	vezelcement, luik	cv-ruimte , kelder	eenvoudige handeling	Metselwerk loskappen en bron zonder te beschadigen/breken wegnemen. Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
8/246469	vezelcement, buis	cv-ruimte , kelder	eenvoudige handeling	Metselwerk loskappen en bron zonder te beschadigen/breken wegnemen. Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
10/246471	vezelcement, plaat	lokaal elektriciteitsmeters, kelder	eenvoudige handeling	Bron fixeren, losschroeven en zonder te beschadigen/breken wegnemen. Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
11/246472	vezelcement, plaat	ruimte elektriciteitsmeters, kelder	eenvoudige handeling	Bron in geheel en zonder te beschadigen wegnemen. Uitvoering door daartoe opgeleid personeel en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3.
15/246476	vezelcement, schoorsteen	buiten / schacht, dak	ander advies	Er bestaat een reëel risico dat de bron wordt beschadigd/gebroken tijdens het wegnemen, vandaar dat een verwijdering in hermetisch afgesloten zone wordt aanbevolen. Uitvoering door erkend saneerder en volgens de richtlijnen uit de codex over het welzijn op het werk, boek VI, titel 3. Indien kan worden aangetoond dat de verwijdering kan worden uitgevoerd zonder de bron te beschadigen/breken is de procedure "eenvoudige handelingen" te overwegen.



5 Asbest en gezondheidsrisico's

Asbestvezels zijn gevaarlijk voor de gezondheid van de mens. De asbestvezels kunnen het menselijk lichaam binnendringen door de mond, maag en darmkanaal, via de huid en de luchtwegen. Uit onderzoek is gebleken dat asbestvezels die het lichaam zijn binnengedrongen schadelijke invloeden kunnen hebben. De kans op aan asbest gerelateerde ziektes is echter het grootst bij inademing van asbestvezels.

Voor het menselijk lichaam kan het inademen van asbestvezels gevolgen voor de gezondheid hebben. De afmeting van de asbestvezels heeft grote invloed op de gezondheidsrisico's. Asbestvezels met een lengte groter dan 5 µm, een diameter kleiner dan 3 µm en een lengte / breedte verhouding groter dan 3 : 1 zijn de meest schadelijke. Deze vezels zijn door de microscopisch kleine afmetingen voor het blote oog niet zichtbaar zodat inademen onopgemerkt geschiedt. Een groot deel van de ingeademde schadelijke asbestvezels die in de longen terechtkomen kunnen niet door de longen afgevoerd worden. Deze vezels blijven in de longen achter en kunnen daar op meerdere manieren hun schadelijke invloed uitoefenen. Het ziektebeeld openbaart zich niet direct maar komt vaak pas na jaren naar voren.

In het lichaam binnengedrongen schadelijke asbestvezels kunnen voornamelijk drie ziekten tot gevolg hebben: asbest gerelateerde longkanker, asbestose en mesothelioom. Alle genoemde ziekten kunnen slechts door inademing van vezels ontstaan.

Asbest gerelateerde longkanker

De schadelijke vezels kunnen de longcellen in de longblaasjes beschadigen. Deze beschadigde cellen kunnen het vermenigvuldigingsproces van de cellen in de war brengen. Er kan een woekering in de longen ontstaan die bekend staat als longkanker. Asbest gerelateerde longkanker kan door elke soort asbest veroorzaakt worden en kan ook optreden bij een geringe blootstelling aan asbestvezels. De combinatie van roken en blootstelling aan asbest geeft een veel grotere kans op longkanker dan asbest of roken alleen. In het algemeen is de periode tussen de blootstelling aan asbest en het ontstaan van longkanker langer dan 10 jaar.

Asbestose

Asbestose is een longziekte en kan ontstaan doordat men heeft blootgestaan aan zeer hoge concentraties asbestvezels. Ten gevolge van grote hoeveelheden asbest in de longen neemt de longcapaciteit af. De afname van de longcapaciteit heeft tot gevolg dat het hart steeds harder moet pompen om de zuurstof naar de rest van het lichaam aan te voeren. Het hart zal op den duur overbelast raken door onvoldoende capaciteit. Asbestose kan zich 10 tot 30 jaar na de blootstelling aan asbestvezels openbaren en is ongeneeslijk.



Mesothelioom

Organen zoals de longen en het hart worden omgeven door een vlies. Dit vlies zit als het ware als een soort zakje om het orgaan heen. Hierdoor kan het orgaan bewegen zonder te worden gehinderd door andere delen van het lichaam. Asbestvezels die door de longen of darmen heen zijn gedrongen kunnen cellen van het borst- of buikvlies beschadigen. Door de beschadigde cellen kan een kwaadaardige woekering ontstaan in deze vliezen.

Mesothelioom kan al ontstaan als men zeer kortstondig aan geringe concentraties asbeststof heeft blootgestaan. Hoe vaker de blootstelling en hoe groter de vezelconcentraties, hoe groter echter de kans op ontstaan van mesothelioom is. Mesothelioom kan uitsluitend ontstaan door blootstelling aan asbestvezels; met name crocidoliet- en amosietvezels. Tussen de blootstelling aan asbest en het ontstaan van mesothelioom kan een periode liggen die varieert van 10 tot 60 jaar.

Mesothelioom is ongeneeslijk. Nadat het ziektebeeld is vastgesteld heeft men nog een levensverwachting van 0,5 tot 2 jaar.



6 Besluit

Bij de asbestinventarisatie van appartementsblok Don Giovanni (gemeenschappelijke delen) op het adres Mechelsesteenweg 210A te Antwerpen zijn de volgende asbesthoudende materialen aangetroffen:

Tabel 3: aangetroffen asbesthoudende en asbestverdachte materialen

bron/id	omschrijving	locatie	hoeveelheid (±) ¹	analyse
1/246461	leidingisolatie (gips (isolatie))	diverse ruimtes , kelder	22 m	chrysotiel amosiet
2/246463	pakking (karton)	cv-ruimte (mogelijk ook op andere plaatsen aanwezig), kelder	11 stuks	chrysotiel
4/246465	buis (vezelcement)	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	1 stuk	asbesthoudend
5/246466	buis (vezelcement)	schacht cv-ruimte, alle verdiepingen	2 stuks	asbesthoudend
6/246467	luik (vezelcement)	cv-ruimte , kelder	1 stuk	asbesthoudend
8/246469	buis (vezelcement)	cv-ruimte , kelder	2 stuks	asbesthoudend
10/246471	plaat (vezelcement)	lokaal elektriciteitsmeters, kelder	1 stuk	asbesthoudend
11/246472	plaat (vezelcement)	ruimte elektriciteitsmeters, kelder	4 stuks	asbesthoudend
15/246476	schoorsteen (vezelcement)	buiten / schacht, dak	5 stuks	asbesthoudend

De locaties van deze materialen zijn aangegeven op de plattegrond(en) in de bijlage(n).

De certificaten van de monsteranalyses zijn opgenomen in Bijlage B zie analyserapport **R20-18443**.

De adviezen voor de methodes om deze asbesthoudende materialen te verwijderen staan in hoofdstuk 4.

¹ De hoeveelheden zijn op locatie bij benadering ingeschat en zijn geen bestekhoeveelheden



Kiwa Oesterbaai nv. heeft, conform de codex over welzijn op het werk van boek VI, titel 3, tijdens het onderzoek naar een zo volledig mogelijke detectie en registratie van de asbesthoudende materialen gestreefd. Desondanks adviseren wij potentiële aannemers voor de asbestverwijderingswerkzaamheden een eigen plaats bezoek van de saneringslocatie te laten doen zodat zij zelf een indruk krijgen van de situatie ter plaatse.

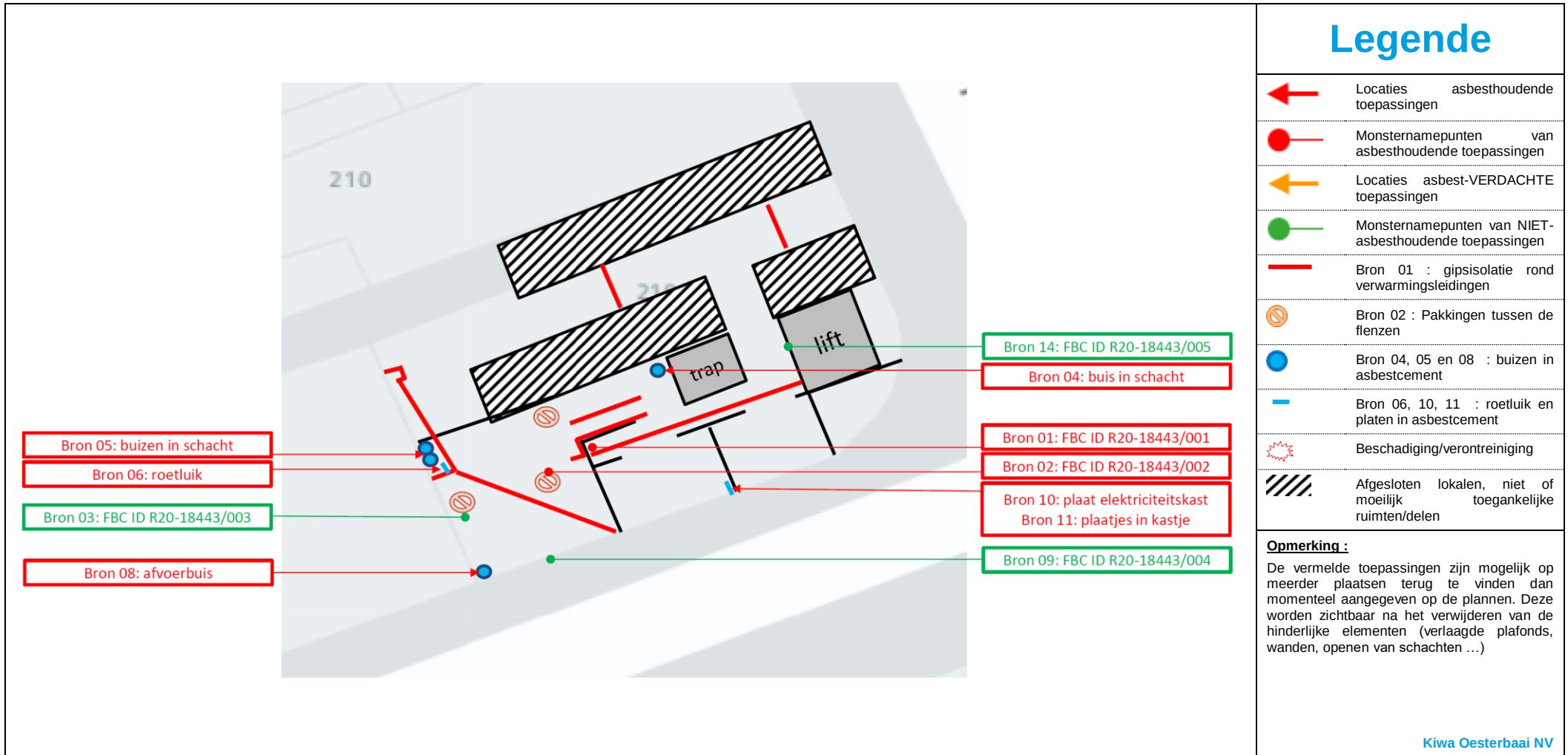


Bijlage A. Plannen/schetsen

Indien geen originele plannen ter beschikking gesteld zijn, is een schematische weergave van de onderzochte locatie gemaakt.

Deze schematische weergave is niet op schaal.

kelder





Bijlage B. Analyserapport

Op de volgende pagina('s) zijn de analyseresultaten van de bemonsterde asbestverdachte materialen weergegeven.



Fibrecount nv
Vluchtenburgstraat 13
2630 Aartselaar
Belgium

T +32 (0)3 312 95 90
I www.fibrecount.be

ANALYSERAPPORT

Oesterbaai NV
T.a.v. Jan van Loon
Vluchtenburgstraat 13
2630AARTSELAAR
België

Opdrachtgegevens

Uw referentie:	120815116 (D-3512, Hiljan Beheer)
Contactpersoon:	Dhr. De Decker
Werk:	Appartementsblok
Werkadres:	Mechelsesteenweg 210A, 2018 Antwerpen
Werkzone:	gemeenschappelijke delen
Datum monsternamen:	24/02/2020
Ontvangst monsters:	26/02/2020
Datum rapportage:	26/02/2020
Aantal monsters:	5
Opdrachtnummer:	R20-18443
Versie:	1

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek betreffende uw project: 120815116 (D-3512, Hiljan Beheer). Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de onderzochte monsters.

Fibrecount is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten. Alleen reproductie van het gehele rapport is toegestaan. Bij monsterneming door "klant" kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming.

Fibrecount is een erkend en geaccrediteerd laboratorium. Indien bij de analyseresultaten een 'Q' op het rapport staat, valt dit onder BELAC-414-TEST accreditatie.

Hoogachtend,

Ann Boljau
Hoofd Laboratorium Binnendienst



BTW: BE 0427.210.071

RPR: Antwerp

IBAN: BE74 5523 1576 0007

BIC: GKCCBEBB

Versie: 2019.1, uitgave 11/09/2019
Pagina 1 van 2



ANALYSERAPPORT

Asbestidentificatie (optisch) conform HSG 248

*** Vertrouwelijk ***

Resultaten HSG 248 - PLM

Techniek: Polarisatie microscoop (Mc Crone techniek), volgens interne werkmethode LM11.

Onderstaande resultaten werden bekomen in de hoedanigheid van erkend laboratorium door FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg.					
FBC-ID	Omschrijving	Locatie monsternamen	Monsternamen door	Opmerking bij analyse	Q Soort Asbest
R20-18443/001	verzamelstaal gipsisolatie rond verwarmingsbuizen	kelder - diverse ruimtes	Klant: Oesterbaai		Chrysotiel (Witte asbest) Amosiet (Bruine asbest)
R20-18443/002	pakking tussen flens	kelder - cv-ruimte	Klant: Oesterbaai		Chrysotiel (Witte asbest)
R20-18443/003	afsmeerlaag aan pakking tussen flens	kelder - cv-ruimte	Klant: Oesterbaai		Geen asbest
R20-18443/004	lint rond buis	kelder - cv-ruimte	Klant: Oesterbaai		Geen asbest
R20-18443/005	verzamelstaal pleisterwerk tegen muren en plafonds	trappenhuis	Klant: Oesterbaai		Geen asbest
Einde resultaten verkregen in de hoedanigheid van erkend laboratorium door FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg.					

Q: Fibrecount is een erkend en geaccrediteerd laboratorium. Indien bij de analyseresultaten een 'Q' op het rapport staat, valt dit onder BELAC-414-TEST accreditatie.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de aangeleverde monsters. Bij monsterneming door "klant" kan geen uitspraak gedaan worden over de verkregen data, herkomst, representativiteit en veiligheid tijdens de monsterneming. Indien de stalen door Fibrecount worden genomen en de klant "de plaats" en "aantal" te nemen stalen zelf bepaalt, kunnen wij geen borg staan over de representativiteit hiervan. Fibrecount is niet aansprakelijk voor interpretaties of conclusies die gedaan zijn naar aanleiding van de verkregen resultaten.

Een negatief resultaat sluit de aanwezigheid van sporen asbest niet uit.

Dit rapport mag op geen enkele wijze, behalve in zijn geheel, gereproduceerd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Fibrecount N.V.. Indien u meer informatie wenst betreffende dit rapport, aarzel dan niet om ons te contacteren.



BTW: BE 0427.210.071

RPR: Antwerp

IBAN: BE74 5523 1576 0007

BIC: GKCCBEBB

Versie: 2019.1, uitgave 11/09/2019

Pagina 2 van 2

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Mechelsesteenweg 210A, 2018 Antwerpen

certificaatnummer: 20230130-0002795687-GD-1

Daken

$U = 0,60 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Muren

$U = 2,33 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 3,29 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Beglazing

$U = 3,23 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Deuren, poorten en panelen

$U = 5,51 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vloeren

$U = 1,42 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$



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: 30-01-2023

Handtekening:

Steven
Vandenkerckhove
(Signature)



STEVEN VANDENKERCKHOVE

EP17889

Dit certificaat is geldig tot en met 30 januari 2033.

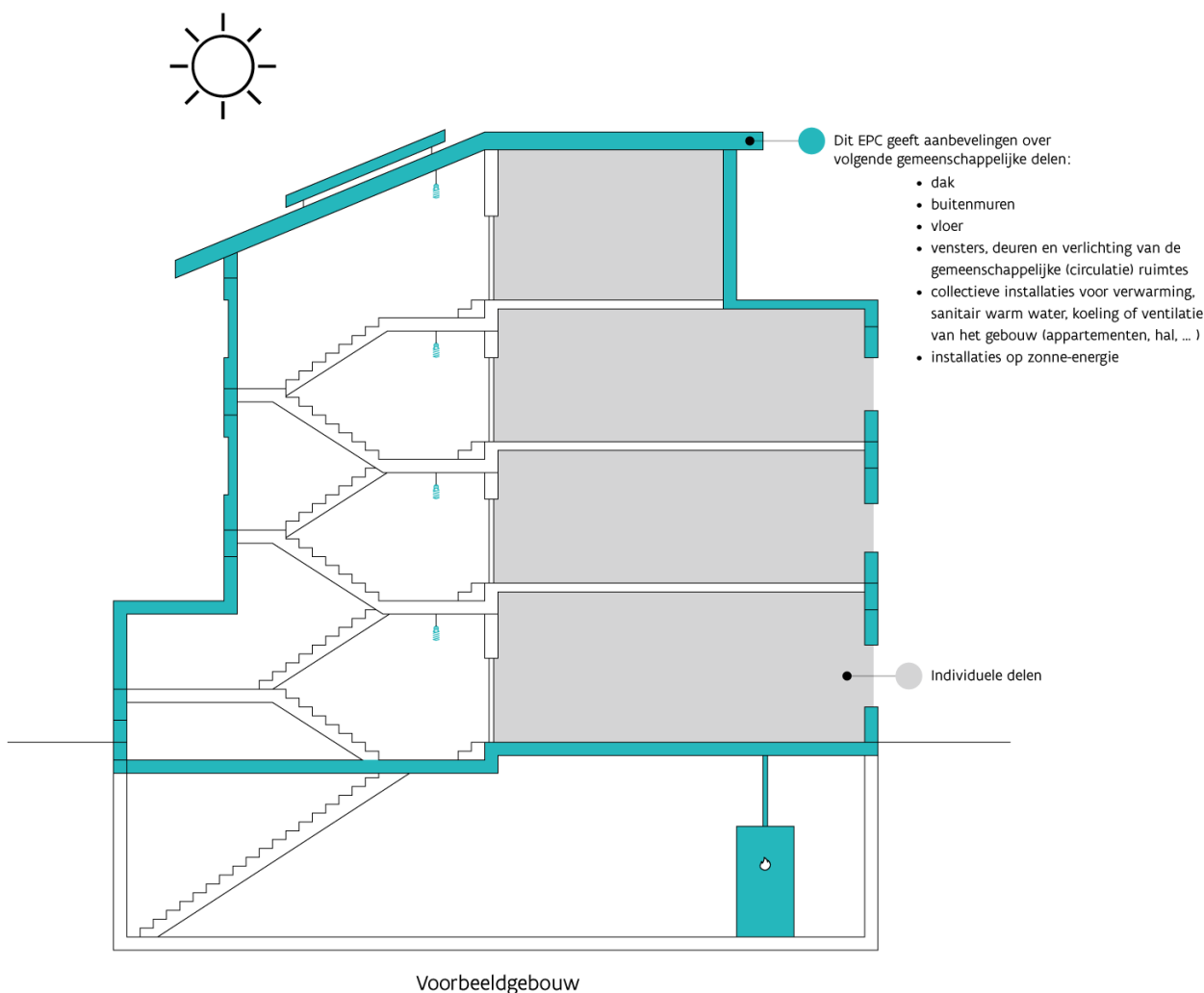
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 0,9 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Deuren en poorten 2 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 764 m ² van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 209 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Plat dak 209 m ² van het platte dak is te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	Vensters 5,1 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 0,4 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.
	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! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

● 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.vlaanderen.be/epc.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.

Gegevens energiedeskundige:

STEVEN VANDENKERCKHOVE
8020 Oostkamp
EP17889

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies.

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	12
Vloeren	14
Ruimteverwarming (collectief)	15
Verlichting	16
Installaties voor zonne-energie	17
Overige installaties (collectief)	18
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	19

10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd 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, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...).

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16091154 / 16092273
Datum plaatsbezoek	30/01/2023
Referentiejaar bouw	1960
Beschermd volume (m ³)	4.531
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder
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

209 m² van het platte dak is te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(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)	Luchtlag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
platte dak	-	209	-	-	50mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	1,43	onbekend	a	0,60
Plafond onder verwarmde ruimte										
tussenverdiepingen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

0,9 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

Deuren en poorten

2 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

5,1 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

0,4 m² van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m²K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K).

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• glas inkomdeur	NO	verticaal	2,1	-	dubbel glas ?	-	kunst>2k	2,86
• inkom (glas naast inkomdeur)	NO	verticaal	3	-	dubbel glas ?	-	kunst>2k	2,86
buitenmuur O-GL1	O	verticaal	51	-		-	-	-
privatief glas	NO	verticaal	120	-		-	-	-
In achtergevel								
privatief glas	ZW	verticaal	30	-		-	-	-
In linkergevel								
• raam machinekamer	ZO	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
privatief glas	ZO	verticaal	61	-		-	-	-
In rechtergevel								
privatief glas	NW	verticaal	26	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

kunst>2k Kunststof profiel, 2 of meer kamers

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	Luchtdlaag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
● deurpaneel inkom	NO	0,4	-	-	isolatie onbekend	1997	onbekend	b	kunst>2k	3,64
In rechtergevel										
● deur machinekamer	NW	2	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	metaal niet therm	5,89
in linkergevel										
poort	ZO	7,5	-	-		-	-	-	-	-

Legende deur/paneeltypes

- a deur/paneel in metaal
- b deur/paneel niet in metaal

Legende profieltypes

- kunst>2kKunststof profiel, 2 of meer kamers
- metaal niet thermMetalen profiel, niet thermisch onderbroken

Muren

**Muur**

764 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	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• buitenmuur	NO	141	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• buitenmuur O	O	20	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• buitenmuur	ZW	25	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• niet aangebouwde gemeenschappelijke muur	ZW	97	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• buitenmuur	NW	186	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• buitenmuur	ZO	296	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
aangebouwde gemeenschappelijke muur	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
aangebouwde gemeenschappelijke muur	NW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

209 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											
• grenzend aan buiten	8,8	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• grenzend aan kelder	200	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
tussenvloeren	-	-	-	-	-	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 één opwekker

	RV1			
	⊗			
Omschrijving	mazoutketel			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	1			
Opwekking				
	⊗			
Type opwekker	collectief			
Energiedrager	stookolie			
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel			
Bron/afgiftemedium	-			
Vermogen (kW)	-			
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-			
Aantal (woon)eenheden	9			
Rendement	-			
Referentiejaar fabricage	2002			
Labels	-			
Locatie	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 onbekend			

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

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	Manuele regeling	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

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

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

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.vlaanderen.be.

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	1		
Aantal (woon)eenheden	9		
Volume (l)	365l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	ja		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	9		

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, ...



IKO enertherm ALU

Toepassing "rooftop"

IKO enertherm ALU wordt toegepast als thermische isolatie voor platte daken in combinatie met:

- ↓ 1- of 2-laags mechanisch bevestigde dakbedekkingen (IKO fix)
- ↓ Losliggend, geballaste dakbedekkingen
- ↓ (Partieel) zelfklevende onderlaag + gebrande bitumineuze toplaag
- ↓ 1 laags gekleefde kunststofdakbedekking (lijm waarvan de geschiktheid is aangetoond)

Productbeschrijving

IKO enertherm ALU is een **100 % CFK's, HCFK's of HFK's vrije** isolatieplaat met een kern uit hard polyisocyanuraat schuim, bekleed aan beide zijden met een meerlaags gasdicht aluminium complex.

Bevestiging IKO enertherm ALU op de ondergrond

- ↓ Mechanisch bevestigd
- ↓ Partieel gekleefd met bitumineuze koudlijm of PU lijm (IKO pro: rekenwaarde windweerstand 2300 Pa)
- ↓ Los liggend, met ballast bovenop waterdichting

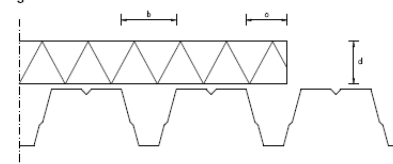
Plaatsing op geprofileerd staal

- ↓ Niet dragende ondergrond: Bij enertherm dakisolatieplaten dikte (d) ≥ 40mm bedraagt de maximale overspanning (b) 165mm (zie figuur 1).
- ↓ Niet dragend beëindigde isolatie: Voor enertherm dakisolatie dik ≥ 50mm is een maximale uitkraging (o) ≤ 110mm toegestaan (zie figuur 1)
- ↓ Isolatieplaten met een dikte van < 50mm moeten te allen tijde dragend te worden beëindigd.

Technische kenmerken

- ↓ Volumegewicht: **± 32 kg/m³**
- ↓ Druksterkte bij 10 % vervorming: **≥ 150 kPa (15 ton/m²)**
- ↓ Gedrag o.i.v. gelijkmatig verdeelde belasting: **klasse C** (≤ 5% vervorming bij 80°C en 40 kPa)
- ↓ Gesloten cellen: **meer dan 95%**
- ↓ Waterdampdiffusie weerstand PIR schuim: **μ = 60**, ALU-cachering: **μ > 100.000**
- ↓ Brandklasse End Use volgens EN 13501-1: **B S2 D0**
- ↓ Randafwerking: **recht** (Op aanvraag met een sponning rondom)

Figuur 1



Thermische prestaties:

Warmtegeleidingscoëfficiënt: (EN 13165) **λ_D-waarde = 0,023 W/(m.K)**

Dikte in mm	30	40	50	60	70	81	90	100	110	120
R _D waarde [m ² .K/W]	1.30	1.70	2.15	2.60	3.00	3.50	3.90	4.30	4.75	5.20

Afmetingen

- ↓ Plaatafmeting: 1200 x 600 – 1200 x 1000 – 1200 x 2400mm en 1200 x 2400mm in afwerking met sponning
- ↓ Dikte: 30, 40, 50, 60, 70, 81, 90, 100, 110 en 120mm. (Andere diktes op aanvraag)

Dikte in mm	30	40	50	60	70	81	90	100	110	120
Aantal m ² per pallet 1200 x 600mm	115.2	86.4	72	57.6	50.4	43.2	36	36	-	25.9
Aantal m ² per pallet 1200 x 1000mm	96	72	60	48	42	36	30	30	24	24
Aantal m ² per pallet 1200 x 2400mm	230.4	172.8	144	155.2	100.8	86.4	72	72	-	57.6

Pak hoogte: max 500mm, pallet hoogte: maximaal 2600mm (incl 100mm pootjes)

Afschotisolatie:

- ↓ Plaatafmeting: 1200 x 1200mm
- ↓ Afschot: 1:120mm - 1:80mm – 1:60
- ↓ Dikte: 30 tot 120mm

Technische goedkeuringen:

- ° **Europa:** CE markering - EN 13165: T2-DS(TH)8-DLT(2)5-TR80-CS(10/Y)150
- ° **België:** ATG 2726
- ° **Frankrijk:** Certificat Acermi N° 06/103/434
- ° **USA:** FM Factory Mutual
- ° **Nederland:** Komo Attest met Productcertificaat CTG 485
- ° **Duitsland:** Bauaufsichtliche Zulassung Z 23.15-161