

**Vereniging van Mede-Eigenaars  
KELLY TROONSTRAAT**Troonstraat 213  
8400 OOSTENDE

BE 0662.551.669

Notaris Notaris DE JONGHE

Euphrosina Beernaertstraat 106  
8400 OOSTENDE

België

Oostende, 14/08/2024

**Uw referentie: 24-000380/001 - Vereniging van mede- eigenaars gebouw gelegen te 8400 Oostende, Troonstraat (A4/5/) 213**

**Betreft: Res. Kelly Troonstraat: inlichtingen 0401**

Geachte

In antwoord op uw vraag dd. **09.08.2024** met voornoemde referte bezorgen wij u hierbij de gevraagde inlichtingen overeenkomstig art. 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

Gelieve de verkopende partij te melden dat er dossierkosten zullen worden aangerekend volgens overeenkomst VME-syndicus, **nl. 250,00 EUR**. Na het tekenen van de akte dient de verkoper pro rata zijn aandeel te betalen van het boekjaar waarin hij/zij verkocht heeft.

§1

1° Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservefonds

Privatief

- Werkkapitaal: 540,00 EUR
- Reservekapitaal: 590,19 EUR

2° Het bedrag van eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen

**Er is nog een openstaand saldo van 1.982,35 EUR. Gelieve toe te zien dat dit bedrag is betaald op datum van het verleden van de akte, zo niet dit bedrag in te houden van de koopsom.**

Wat de normale uitgaven betreft (onderhoud gemene delen, globale verzekering, ereloon syndicus, dringende en noodzakelijke herstellingswerken aan de gemene delen,...) wordt een jaarlijkse afrekening opgemaakt. De afrekening van deze kosten gebeurt jaarlijks per **30/04**

Voor het lopende boekjaar zullen de gewone lasten het voorwerp uitmaken van een prorata-temporis verdeling tussen de verkopende en de kopende eigenaars.

3° De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de Algemene Vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten

**Nihil**

4° Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met mede-eigendom

**Nihil**

5° De notulen van de (Bijzondere) Algemene Vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar

**Zie bijlage**

6° Een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars werd goedgekeurd

Zie bijlage

§2

1° Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht

**Nihil**

2° De oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-Eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken

**Nihil**

3° De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de Algemene Vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt

**Nihil**

4° De door de Vereniging van Mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van de overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt

**Geen gekend**

Uw vragen betreffende het bodemsaneringdecreet: **nihil**

Het gebouw beschikt niet over een stookolietank met een vermogen van meer dan 20.000 liter, noch over een transformator van meer dan 1.000 kVA.

U kan bijgevoegd alsook het EPC, asbestattest en de basisakte terugvinden.  
Het ondernemingsnummer van de VME is 0662.551.669.

Opgesteld naar best vermogen en op grond van de ons gekende gegevens.

Gelieve ons - van zodra bekend - de aktedatum en de gegevens van de nieuwe eigenaars te willen verstrekken cfr. artikel 3.94 §3 BW.

Met oprechte hoogachting.

**Agence Sissau NV - Syndicus | Karel Sissau**  
i.o. Lisa Declercq | lisa.declercq@sissau.be

## Notulen van de algemene vergadering van de residentie

**KELLY TROONSTRAAT**

ondernemingsnummer: 0662.551.669  
gehouden op 28/06/2024 om 17:00 uur  
SISSAU Oostende, Leopold II-laan 3, 8400 OOSTENDE

**01 | Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering**

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat

	<u>Aantal eigenaars</u>	<u>Aantal aandelen</u>
Aanwezig/vertegenwoordigd zijn	<b>5 op 5</b>	<b>1000 op 1000</b>

De algemene vergadering beraadslaagt rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

De algemene vergadering beslist, met unanimité van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, dat de vergadering geldig uitgenodigd en samengesteld is en geldig beslissingen kan nemen. De beschikbare volmachten (zie aanwezigheidslijst) worden door de algemene vergadering goedgekeurd.

**02 | Benoeming van Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen**

**Art 3.87 §5 BW** voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. De algemene vergadering wordt door een mede - eigenaar voorgezeten. Op het einde van de vergadering dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

**Marc Berckmoes wordt benoemd als voorzitter en opent de vergadering.**

**Art 3.87 §10 BW** voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris.

**Marino Ducastele wordt aangesteld als secretaris.**

**Art 3.91 BW** voorziet in de verplichte aanstelling van een rekeningcommissaris. Deze is al dan niet een mede-eigenaar. De taak van de rekencommissaris van wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene vergadering. Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

**Marc Berckmoes wordt aangesteld als rekeningcommissaris.**

**03 | Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring van de afrekening voorbij boekjaar, goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds**

De kostenafrekening en balans over het **werkjaar 2023 - 2024 lopende van 1/5 tot 30/4**; werden samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaars opgestuurd.

Met de uitnodiging tot de Algemene vergadering werden aan de eigenaars de volgende documenten bezorgd :

- de afrekening globaal met, per kostenpost, een overzicht van alle facturen voorbij werkjaar;
- de afrekening per appartement voorbij werkjaar;
- de balans van het voorbij werkjaar;
- een begrotingsraming voor het nieuwe werkjaar.

De in de kostenafrekening verwerkte facturen en de diverse posten van de balans worden op de Algemene vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden hierbij door de syndicus beantwoord.

De door de syndicus gevoerde boekhouding over het voorbij werkjaar werd door de commissaris van de rekeningen, nagezien. De rekencommissaris verklaart inzage te hebben gekregen in alle boekhoudkundige stukken die betrekking hebben op hogervermelde boekhoudperiode en heeft na controle vastgesteld: "dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn"; "dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is";

De VME beschikt over een vast **werkkapitaal van 4.500,00 EURO**.

Cfr. de **begrotingsraming op afgerond 8.000 EURO** beslist de algemene vergadering om voor het nieuwe werkjaar **3.500 EURO provisies op te vragen** voor de gewone werkingskosten.

De syndicus kan ten alle tijde een buitengewoon voorschot opvragen bij eventuele onvoorziene omstandigheden en/of geplande onderhoudswerken.

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
<b>01 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)</b>			
6100	Brandbeveiliging	513,71	540,00
610200	Keuring elektrische installaties	231,81	250,00
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	286,00	310,00
612100	Elektriciteit algemene delen	329,41	350,00
613001	Erelonen syndic appartementen	2.557,38	2.690,00
614000	Brandverzekering	1.100,87	1.160,00
616000	Administratiekosten	216,05	230,00
616100	Gebruik vergaderzalen	30,50	40,00
640001	Polderbelasting	16,00	20,00
650000	Bankkosten en kosten van schulden	111,08	120,00
750002	Intresten spaarrekening	-24,19	-20,00
<b>02 KOSTEN NIET VOOR DE GARAGES (910,00 / 910,00)</b>			
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en po	1.783,42	1.880,00
610430	Onderhoud binnenschrijnwerk	14,99	20,00
<b>14 KOSTEN IN GELIJKE DELEN (5,00 / 5,00)</b>			
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	370,26	390,00
Totaal :		7.537,29	7.980,00
Werkkapitaal (30/04/2024):		4.500,00	
Reservefonds (30/04/2024):		12.940,76	

*Referentiebedrag = 2023 - 2024  
Budget = Referentiebedrag + 5,00%*

**Goedkeuring gevraagd aan de algemene vergadering voor de afrekening + balans**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	STEMTOTAAL
1/2 + 1	1000	/	/	1000

**Art 3.85 §3** voorziet dat de VME uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de VME kan met een 4/5e meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

**De VME beschikt over een reservekapitaal van 12.940,76 EURO.  
Werken CRALUX apart op te vrazgen als reservekapitaal bij bestelling.**

**Voorstel het reservekapitaal volledig te gebruiken voor de werken gelijkvloers, werken schoorsteenkap, arei.  
+ opvraag werken CRALUX (gevel en deur) bij bestelling**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
4/5	1000	/	/	1000

#### Evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

Uit een vergelijking van de kwaliteit van de levering van goederen en diensten en de prijs die voor deze goederen en diensten wordt aangerekend met een groot aantal andere Verenigingen van Mede-eigenaars waar de N.V. Agence SISSAU ook syndicus is wordt beslist dat er geen dringende redenen zijn om contracten op te zeggen of van leverancier/dienstverlener te veranderen.

**- er wordt samen besproken en unaniem beslist een uitbreiding rechtsbijstand EUROMEX VME ALL - RISK aan te gaan aan 125€ premie per jaar (5 eigenaars x 25€).**

#### 04| Kwijting Commissaris van de Rekeningen en syndicus

Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering.

Kwijting rekeningcommissaris en syndicus gevraagd aan de algemene vergadering

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	1000	/	/	1000

De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid van de raad mede – eigendom, rekeningcommissaris en de syndicus en bevestigt dit met deze décharge.

#### Verlenging mandaat syndicus

Het mandaat van de in functie zijnde syndicus, N.V. Agence SISSAU; **wordt hernieuwd voor de periode van 1 jaar** tot de jaarlijkse Algemene vergadering van 2025. Het ereloon wordt forfaitair vastgelegd op **230€ per maand volledig gebouw, inclusief administratiekost.** Voor de additionele taken en vergoedingen verwijst de syndicus naar de syndicusovereenkomst.

**Verlenging mandaat syndicus N.V. Agence SISSAU gevraagd aan de algemene vergadering**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
1/2 + 1	1000	/	/	1000

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt mandaat om het contract met de syndicus namens de VME te ondertekenen. Het contract met de syndicus is raadpleegbaar op het kantoor van de syndicus.

**05 | Onderhoudsplanning -en werken gemene delen: bespreking en beslissing**

1. Stand van zaken werken gelijkvloers, overlopen gemaakte kosten, overlopen toekomstige kosten, overlopen tegemoetkomingen verzekering etc.

**Te betalen facturen in periode 01/05/24-30/04/24**

**Vastleggen kapitaal: als reservekapitaal volledig betalen van de bestaande beschikbare reserve**

A) JENS BLOCHEEL (grondwerken): 1.247,62€

B) JVW: 3.890€ (rioolwerken)

JVW: 833,16€ tegels / 2 = 416,58€ voor de VME en 416,58€ voor 00.01

C) Nemegeheer: 1.589,05€ ( schoorsteenwerken)

D) LBtechnics: 916,42€ (vervangen verticale RWA buis achtergevel)

E) Huurderving 00.01: + 1.350€ (2 maand) - 416,58 = saldo uitkeren van 933,42€

---

**1.247,62 + 3890 + 416.58 + 1589.05 + 916,42 + 933.42 = 8.993,09 EURO**

**Vastleggen kapitaal: volledig te betalen van het reservekapitaal**

2. Stand van zaken werken gelijkvloers, derving huuropbrengst, vraag eigenaar gelijkvloers tot compensatie maand mei en juni

**Unanieme goedkeuring voor 2 x 675€ huurderving aan de 00.02**

**Uit te betalen volgens verdeelsleutel ALLEN - 00.01**

**Vastleggen kapitaal: als reservekapitaal, ga naar punt 05 | 1**

3. Gevelrenovatie: stand van zaken, kiezen kleur, opdracht geven aan syndicus voor aanvragen stedenbouwkundige vergunning.

**Voorlegging offerte CRALUX: 16.373,33€ Btw 6% incl.**

**Nog wijziging op gebied van plint t.w.v. 3m x 55€/lm wordt vervangen door arduinen plint 3m x 90€/lm d.w.z. meerkost t.o.v. offerte t.w.v. 105,00€.**

**Mandaat aan Dhr. Depoorter samen met de syndicus de zaak te optimaliseren/finaliseren/bestellen.**

**Vastleggen kapitaal: als reservekapitaal op te vragen bij bestelling**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
2/3	1000	/	/	1000

4. Voordeur: stand van zaken aangaande bestelling nieuwe voordeur.

**Voorlegging offerte CRALUX: 7.369,82€ Btw 6% incl.**

**Kleine prijsaanpassing kan nog volgen daar 3-puntsmechanisme en elektrisch front niet nodig zijn.**

**Gekozen kleur: D30b grijs tint.**

**Mandaat aan Dhr. Depoorter samen met de syndicus de zaak te optimaliseren/finaliseren/bestellen.**

**Vastleggen kapitaal: als reservekapitaal op te vragen bij bestelling**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
2/3	1000	/	/	1000

**Werken zijn vergunningsplichtig dus aan te vragen samen met de bestelling (ondertekende offerte nodig). Na de uitvoering van de werken samen met de eindfactuur kijken voor de isolatiepremie.**

5. Op vorige vergadering was afgesproken dat bij gevelrenovatie en nieuwe voordeur, de garagepoort ook zou aangepakt worden, dit werd op de vorige vergadering toegezegd maar stond nog niet op de notulen

De eigenaar van de garagepoort bevestigt dat de poort met plaatmateriaal verfraait zal worden in dezelfde kleur als de voordeur (grijsting D30b). Eigenaar krijgt CRALUX kleurkaart mee, syndicus vraagt na bij CRALUX hoe de kleur D30b in RAL uitgesproken wordt.

6. Schoorsteenkap: bespreken offerte, bestellen.

**Goedkeuring gevraagd voor offerte schoorsteenwerken NEMEGHEER t.bv. 1.589,05€ btw 6% incl.**

STEMMING	VOOR	TEGEN	ONTHOUDING	OP STEM TOTAAL
2/3	1000	/	/	1000

**Vastleggen kapitaal: als reservekapitaal, ga naar punt 5 | 1**

**Zal worden uitgevoerd op woensdag 28 augustus (stad laat het eerder niet meer toe)**

7. Herstellen pleisterwerken gemene delen, bespreken.

**Wordt ON HOLD geplaatst tot latere afroep**

8. Nieuwe algemene RWA-buis achtergevel

**Uitgevoerd door LBtechnics voor de prijs van 916,42€**

**Bekrachtiging door de algemene vergadering van dit dringend en noodzakelijk werk**

9. Nieuwe nummering brievenbussen + vermelding op bel + vermelding aan toegangsdeur appartementen, bespreking, uitvoering.

**In eigen beheer**

10. Reiniging algemene delen

**Wordt positief geëvalueerd**

11. Terrassen achtergevel appartement 1, 2 en 3: algemene vraag: welke kosten zijn privé en welke kosten zijn voor de gemeenschap.

**De balkons met de leuningen == gemeenschappelijk**

**met uitzondering van de bevloering en het eventueel glaswerk == privaat**

**(te vinden in de basisakte Artikel 6 & 7)**

12. Gelijkvloerse berging, stand van zaken opruiming.

**In eigen beheer**

13. Nieuw bord syndicus in inkom

**QR link naar het reglement van interne orde en vermelding van de vijftiendagenperiode**

**06 | Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners schriftelijke geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen**

De syndicus deelt mede géén vragen en/of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners zoals huurders te hebben ontvangen.

**07 | Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering**

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 15 dagen). De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene vergadering te laten doorgaan **tijdens de tweede helft van de maand juni**.

De volgende Algemene vergadering zal **onder voorbehoud doorgaan op 27/06/2025 om 17u**.

De syndicus meldt dat agendapunten voor de volgende vergadering ten minste één maand op voorhand dienen gemeld te worden.

## **08 | Aangevoerd door de Wetgeving:**

### **08.01. asbestinventarisatie**

*Een asbestinventaris is een document dat alle asbesthoudende materialen in een gebouw beschrijft. Het wordt altijd opgesteld na een inspectie ter plaatse uitgevoerd door een asbestdeskundige. In Vlaanderen is vanaf 2027 een asbestinventarisattest voor gebouweigenaars verplicht. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestdeskundige in zijn inventaris advies om het asbest veilig te beheren of te verwijderen. Op basis van deze correcte inventarisatie, levert de OVAM een geldig asbestinventarisattest af. Het vormt een uniek rapport van de asbestinventarisgegevens van een gebouwinspectie. Vanaf 2032 is iedere gebouweigenaar verplicht om een asbestattest te bezitten.*

**INVENTARIS UITGEVOERD door ANSE DS voor de prijs van 614,80€**

**1 asbestmateriaal geïnventariseerd: schouw asbesthoudend cement.**

**Alle eigenaars ontvingen het verslag.**

### **08.02. keuring elektriciteit algemene delen**

*Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel om de 5 jaar dient uitgevoerd te worden door een door de Federale Overheid erkend keuringsorganisme. Met de keuring zullen er mogelijks inbreuken worden vastgesteld die zullen aangepast dienen te worden door een elektricien tot het bekomen van een conforme installatie volgens het AREL. Sinds 01/07 dienen dus alle algemene delen om de 5 jaar gekeurd te worden. Vroeger was het enkel de technische lokalen (vb stooklokaal) die om de 5 jaar moesten gekeurd worden en de borden in de gangen om de 25 jaar. Niemand kon en kan dit bijhouden en de verwarring was veel te groot en is daarom alles op 1 noemer geplaatst, namelijk om de 5 jaar. De inbreuken moeten zo snel mogelijk worden opgelost want de verzekering kan het verslag opvragen en ook de herkeuring van de werken op basis van het originele verslag.*

**KEURING UITGEVOERD door VINCOTTE voor de prijs van 231,81€ (Verslag nr.: GEN /16 / 14743423 / 00 /NL/000).**

**Er werden inbreuken en opmerkingen vastgesteld. De syndicus vraagt minstens 2 voorkeur 3 offertes op waarbij de goedkoopste aanbesteed zal worden conformzetting van de installatie.**

**Vastleggen kapitaal: te betalen van het reservekapitaal + eventueel saldo opvraag als provisie.**

**Alle eigenaars ontvingen het verslag.**

### **08.03. rookmelderverplichting**

*In de gemeenschappelijke delen van een gebouw is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt. Een technische installatie is een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw. Als er zich op een andere verdieping nog een technische installatie bevindt in de gemeenschappelijke delen, dan is ook daar een rookmelder vereist. Als een gebouw niet voldoet, dan wordt het gebouw in regel als 'niet-conform' beschouwd wegens het niet voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woning-kwaliteitsvereisten die de Vlaamse overheid oplegt.*

**Ons gebouw is conform aldus de eigenaars (ten gronde wordt dit nog es in eigen beheer nagezien).**

### **08.04. renovatiepact 2050**

Nieuwe woningkwaliteitsnorm **in werking tredend op 1 januari 2030:**

**TEGEN 2030** moeten alle appartementen een D-LABEL(EPC SCORE 300-400) hebben.

**TEGEN 2035: C LABEL(200-300) | TEGEN 2045: B LABEL(100-200) | TEGEN 2050: A LABEL(0-100)**

**Handhaving: boete, verbod tot huurindexering en verhuring, ongeschiktheidsverklaring**

**Doelstelling: iedereen op de hoogte stellen van de Vlaamse doelstelling**



**09 | Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers**

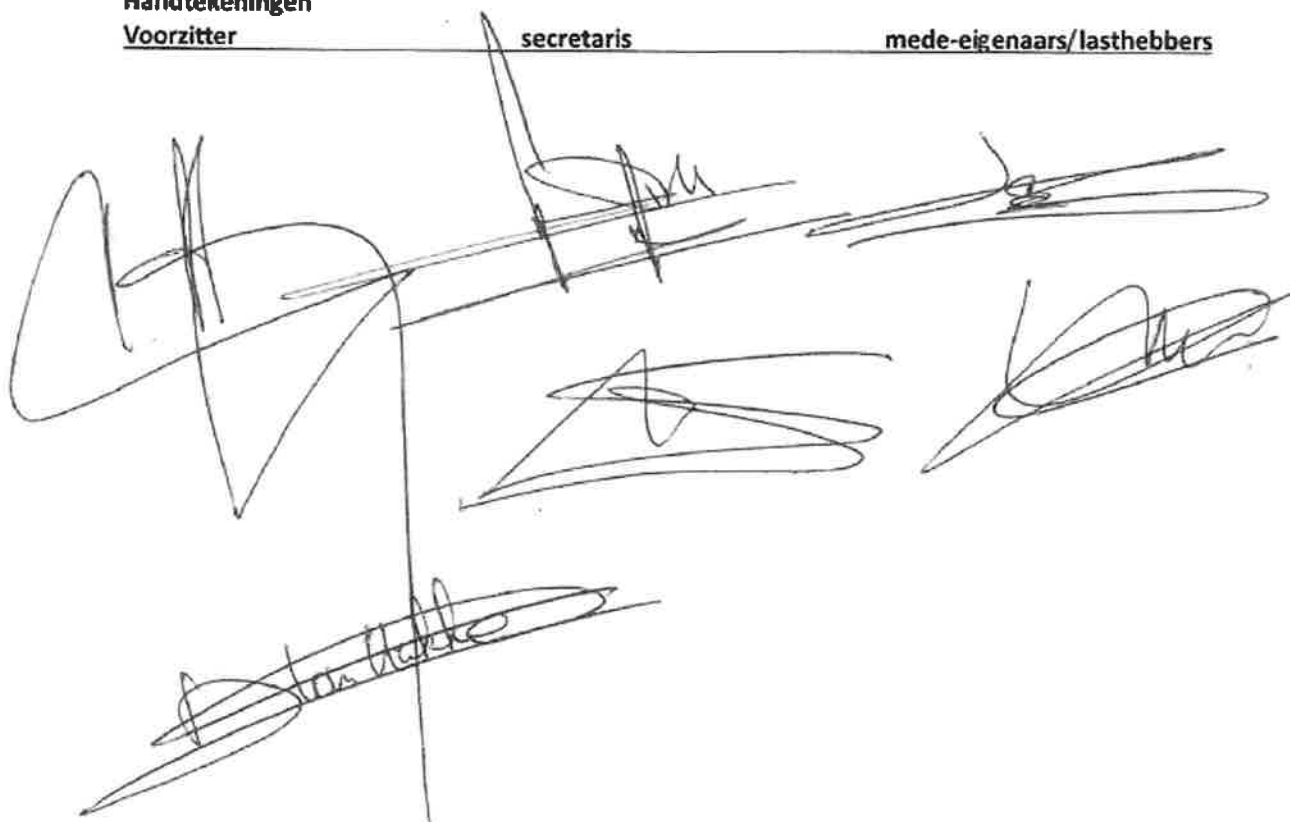
Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen. Het verslag wordt door de nog aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend. Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

**Tot uw dienst  
N.V. Agence SISSAU, syndicus voor de residentie  
Karel Sissau  
i.o. Marino Ducastele**

**Handtekeningen  
Voorzitter**

**secretaris**

**mede-eigenaars/lasthebbers**

A series of handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the page, some overlapping. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script. One signature at the bottom left appears to be 'Marino Ducastele'.

Deze vergadering wordt gehouden in overeenstemming met de uitnodiging ter behandeling van de daarin vermelde dagorde. Iedere eigenaar kan aan de rechter vragen om een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving van de notulen en uiterlijk binnen 4 maanden na de algemene vergadering. Zonder dat zullen de genomen beslissingen van de algemene vergadering als algemeen worden aanvaard.

**NOTULEN van de algemene vergadering**  
 van de **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS KELLY**  
 met ondernemingsnummer: **0662.551.669**  
 gehouden op: **23/06/2023** om **17:00** uur  
 op locatie: **AGENCE SISSAU, Leopold II-laan 3, 8400 OOSTENDE**

**01 | Benoeming Voorzitter en secretaris van deze algemene vergadering**

De algemene vergadering wordt door een mede - eigenaar voorgezeten. **MARC BERCKMOES** wordt benoemd als **Voorzitter van deze vergadering** en opent de vergadering. **MARINO DUCASTELE** afgevaardigde van Agence Sissau nv wordt aangesteld als **secretaris**. Collega en dossierbeheerder **BENOIT** zit bij.

**02 | Lijst aanwezigen en volmachten, geldigheid vergadering**

**Overeenkomstig de aanwezigheidslijst** blijkt dat: **1000/1000 aandelen** en **6/6 eigenaars** aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De volmacht van 04.01 aan 03.01 wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

De aanwezigheidslijst met handtekeningen staft de geldige vertegenwoordiging.

*[De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen over alle dagordepunten indien meer dan drie/vierden van de aandelen gehaald wordt of meer dan de helft van de eigenaars met minstens de helft van de aandelen. Het door de wet/basisakte vereiste aanwezigheidsquorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde].*

**VOORBIJE BOEKJAAR | PERIODE: 01/05/22-30/04/23**

**03 | Financieel verslag rekencommissaris**

De commissaris van de rekeningen heeft tot taak de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars te controleren. Hiertoe gaf de syndicus hem inzage in alle rekeninguittreksels en de inkomende en uitgaande facturen. Na controle heeft de rekencommissaris vastgesteld dat de rekeningen en de financiële staat van de residentie correct zijn, dat de boekhouding degelijk, correct en gedetailleerd uitgewerkt is. Dat de kwijting van de syndicus zonder enig voorbehoud aan de vergadering kan worden aanbevolen.

**Bijzondere opmerkingen:** er is al 3 jaar een dubieuze debiteur voor een bedrag van 1.202,63€.

**04 | Bespreking afrekening globaal detail factuur en balans**

De syndicus licht de afrekening en balans toe aan de hand van de documenten die alle eigenaars samen met de uitnodiging ter deze vergadering mochten ontvangen. Alle vragen van de mede-eigenaars worden door de syndicus en/of rekencommissaris beantwoord.

**Bijzondere opmerkingen:** syndicus neemt de dubieuze rekening voor het bedrag van 1.202,63€ voor zijn rekening.

**05 | Goedkeuring afrekening globaal en balans**

**Goedkeuring gevraagd voor de globale afrekening**

Tegenstemmen: NIHIL

Onthoudingen: NIHIL

**RESULTAAT: UNANIEM GOEDKEURING**

**Goedkeuring gevraagd voor de balans**

Tegenstemmen: NIHIL

Onthoudingen: NIHIL

**RESULTAAT: UNANIEM GOEDKEURING**

**06 | Kwijting syndicus, kwijting rekencommissaris**

**Kwijting syndicus Agence Sissau nv**

Tegenstemmen: NIHIL

Onthoudingen: NIHIL

**RESULTAAT: UNANIEM KWIJTING**

**Kwijting rekencommissaris**

Tegenstemmen: NIHIL

Onthoudingen: NIHIL

**RESULTAAT: UNANIEM KWIJTING**

*[Bij het geven van kwijting houdt dit formeel in dat de vereniging van mede - eigenaars afstand doet van het instellen van een aansprakelijkheidsvordering. De vereniging van mede - eigenaars verklaart zich akkoord met het gevoerde beleid en bevestigt dit met deze décharge].*

### 07 | Aanstelling syndicus, aanstelling rekencommissaris

De algemene vergadering stelt als **syndicus AGENCE SISSAU** aan met een mandaat voor een termijn van 1 jaar en dit tot en met de algemene vergadering van 2024. De Voorzitter van de algemene vergadering ontvangt uitvoerende volmacht om het contract met de syndicus namens de VME te ondertekenen.

Het mandaat van de rekencommissaris loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is jaarlijks hernieuwbaar. Stelt zich kandidaat en wordt benoemd: **MARC BERCKMOES**

[De taak van de rekencommissaris wordt als volgt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren, hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering].

### 08 | Begroting

#### NIEUW BOEKJAAR | PERIODE: 01/05/23-30/04/24

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget
<b>01 KOSTEN GEHEEL GEBOUW (1.000,00 / 1.000,00)</b>			
616000	Administratiekosten	396,52	216,05
612100	Elektriciteit algemene delen	151,57	170,00
650000	Bankkosten en kosten van schulden	106,00	120,00
613001	Erfolven syndic appartementen	1.953,02	2.069,13
614000	Brandverzekering	998,43	1.095,28
6420	Diverse kosten	0,00	326,54
Totaal :		3.605,54	4.000,00

### 09. Werkkapitaal | Toestand: GEEN

Het gebouw werkte in het verleden met provisies. Budget nieuwe periode: 4.000€ + 500€ brugkapitaal boekjaren. Voorstel hiervoor een vast werkkapitaal aan te leggen van 4.500€ met opvraag in JUNI. Vast werkkapitaal ontvang je terug bij herverkoop en de nieuwe eigenaar dient dan te volstorten. Wordt niet in mindering gebracht zoals bij een provisie. Met vast werkkapitaal is er voldoende om een volledig jaar de gewone uitbatingskosten van het gebouw te betalen. Geen gewone provisie op te vragen bij werking met vast werkkapitaal. De syndicus kan ten alle tijde een buitengewone provisie opvragen bij eventueel tekort.

Het voorstel - werkkapitaal wordt unaniem aanvaard.

### 10 | Reservekapitaal | Toestand: 11.940,76€

Voorstel om dit jaar een opvraag te doen van 1€ per aandeel en zal het totaal brengen op 12.940,76€

Het voorstel - reservekapitaal wordt unaniem aanvaard.

### 11 | Evaluatie van de leverancierscontracten

Alle leveranciers zijn bij naam te lezen op de afrekening globaal en worden geëvalueerd. Leverancierscontracten zijn op eenvoudig verzoek te verkrijgen bij de syndicus. Het vertrouwen blijft behouden bij bestaande leveranciers.

### 12 | Aangevoerde schriftelijke geformuleerde agendapunten mbt de gemeenschappelijke delen ((houders van zakelijke en/of persoonlijke rechten)

#### Onderhoudsplanning -en werken gemene delen

De toestand van het gebouw en de gemene delen wordt besproken mbt de toestand van de gemene delen worden door de algemene vergadering volgende zaken besproken / beslissingen genomen:

#### Aangevoerde punten:

Door stemgerechtigde houders van zakelijk rechten (vb: volle mede-eigenaar, vruchtgebruiker, ..):

**12.01 | overschakeling bank: CRELAN naar BNP : uitleg volgt en verandering wordt unaniem aanvaard.**

~~12.02 | Kostenverdeling gemeenschappelijke delen: eigenaar van de garages vraagt om niet mee te dragen in de kosten van de gemeenschap exclusief de blokpolic: punt wordt geschrapt, niet aan de orde. Opgevraagde provisies in het hangend schadegeval zullen terug verrekend worden in meer /gelijk /minder na regeling expertise / verzekeringen. Expert komt in het gebouw langs op 27/06.~~

**12.03 | Punt aangevoerd door de overheid, (wijzigende) wetgeving:**

#### Asbestinventaris algemene delen

Een asbestinventaris is een document dat alle asbesthoudende materialen in een gebouw beschrijft. Het wordt altijd opgesteld na een inspectie ter plaatse uitgevoerd door een asbestdeskundige. In Vlaanderen is vanaf 2025 een asbestinventarisattest voor gebouweigenaars verplicht. Voor elk materiaal of gebouwonderdeel waar asbest in zit, geeft de asbestdeskundige in zijn inventaris advies om het asbest veilig te behouden of te verwijderen. Op basis van deze correcte inventarisatie, levert de OVAM een geldig asbestinventarisattest af. Het vormt een uniek rapport van de asbestinventarisgegevens van een gebouwininspectie.

Prijs in het raamcontract: 500€ + 40€ per staal + 21% Btw + 50€ ovam attestatie | firma: ANSE DS

Bespreking, beslissing: unaniem akkoord over de Wettelijke uitvoering van de zaak en de prijs

**12.04| Gebruik van de gemeenschappelijke berging en gemeenschappelijke delen**

Bespreking, beslissing: dient proper te blijven en er mogen geen steps opgeladen worden in de gemeenschappelijke delen. Hier mag ook niets gestockeerd worden cfr. Brandveiligheid

**12.05| Afspraken onderhoud gemene delen**

Bespreking, beslissing: onderstaand bevindt zich de planning voor het onderhouden van de gemeenschappelijke delen, hierbij wordt er gevraagd dat alle eigenaren dit respecteren en uitvoeren:

januari: gelijkvloers, Februari: 1 ste verdiep, Maart: 2de verdiep, April: 3de verdiep, Mei: 4de verdiep, Juni: gelijkvloers, Juli: 2de verdiep. Onderling kan dit gewijzigd worden.

TO DO: offerte schoonmaakploeg voorleggen aan BAV van 13/10: 1 x per maand.

**12.06| Opfrissen gemeenschappelijke delen: hal - brievenbussen - inkom en trapzaal**

Bespreking, beslissing: er dienen offertes opgevraagd worden, voorleggen aan BAV van 13/10

**12.07| Brandblussers : jaarlijks nazicht op 16 juni werd uitgevoerd.****12.08| Conformiteit elektriciteit gemeenschappelijke delen**

Bespreking, beslissing: de syndicus vraagt aan de elektriciens om de conformiteit na te zien.

TO DO: er dienen offertes opgevraagd te worden, voorleggen aan BAV van 13/10

**12.09| Renoveren toegangsdeur / nieuwe toegangsdeur**

Bespreking, beslissing: TO DO: er dienen offertes opgevraagd te worden, voorleggen aan BAV van 13/10

**12.10| Herstellingswerken gevel**

Bespreking, beslissing: TO DO: er dienen offertes opgevraagd te worden, voorleggen aan BAV van 13/10.

**12.11| Afdekking schouw**

Bespreking, beslissing: de schoorsteen van de houtkachels/gaskachels is niet afgedekt, momenteel kan het binnen regenen bij eigenaar Depoorter. TO DO: er dienen offertes opgevraagd te worden, voorleggen aan BAV van 13/10

**12.12| Aangevoerde punten**

Door niet stemgerechtigde houders van persoonlijke rechten (vb: huurder-bewoner): NIHIL

Door JURA rechtbank, advocaat, ...: NIHIL

Door derden, diverse, ...: NIHIL

**13| Varia/rondvraag**

- EPC gemene delen werd aangevraagd nog te ontvangen, bij ontvangst wordt bezorgd aan eigenaars
- rookmelders en ledlampen in de algemene delen: onder intern beheer eigenaars, kostnota bezorgen aan de syndicus die betaalt via bank vme.
- inkomspas plafond verlagen, isolatie en spotje: onder intern beheer eigenaars, kostnota bezorgen aan de syndicus die betaalt via bank vme.

**14| Datum volgende statutaire algemene vergadering**

Verwijzend naar de wet, beslist de algemene vergadering om iedere statutaire algemene vergadering jaarlijks te laten doorgaan in de 2<sup>e</sup> helft van de maand JUNI en **onder voorbehoud op 21/06/2024 om 17 uur.**

**Er zal een buitengewone vergadering doorgaan op vrijdag 13 oktober om 17u (formele uitnodiging volgt)**

**15| Voorlezing en ondertekening notulen**

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze ondertekend door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Algemeen, behalve waar anders vermeld zijn alle beslissingen unaniem genomen.

Het verslag wordt door de aanwezige eigenaars na voorlezing ondertekend.

Dit verslag werd opgesteld ter goeder trouw.

**Agence Sissau nv | Syndici**

**KAREL SISSAU io. MARINO DUCASTEEL**

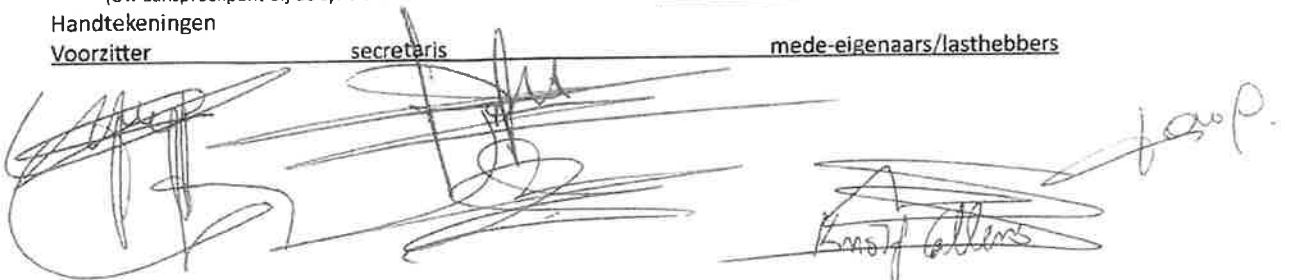
(Uw aanspreekpunt bij de syndicus is BENOIT te bereiken via email: [benoit@sissau.be](mailto:benoit@sissau.be) of telefonisch op het nummer 059/50.00.50)

Handtekeningen

Voorzitter

secretaris

mede-eigenaars/lasthebbers



VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE

VME Kelly Oostende

Ondernemingsnummer: BE 0662.551.669

Gehouden op vrijdag 24 juni 2022 om 17:00 uur

In de vergaderzaal van Agence Sissau

1. **Ondertekenen aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering;**

Géén beslissing, enkel vaststelling.

Overeenkomstig de aanwezigheidslijst blijkt dat:

	Aantal eigenaars	Aantal quotiteiten
<i>Aanwezig</i>	3 (op 6)	570 (op 1000)
<i>Geldig vertegenwoordigd</i>	1 (op 6)	90 (op 1000)
<b>AANWEZIGHEIDSQUORUM</b>	<b>4 (op 6)</b>	<b>660 (op 1000)</b>
<i>Afwezig/Niet vertegenwoordigd</i>	2 (op 6)	340 (op 1000)

Het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum (meer dan de helft der Mede-eigenaars + helft der quotiteiten) is bereikt zodat de vergadering geldig kan beslissen over alle punten vermeld op de dagorde.




Volgende volmachten werden ontvangen : zie aanwezigheidslijst hierachter.

De beschikbare volmachten worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd.

2. **Benoeming van de Voorzitter, Secretaris van de Algemene Vergadering, aanstelling Commissaris van de Rekeningen, bekrachtiging/aanduiding van de leden van de Raad van Mede-eigendom; Hervervkiezing Raad van Mede-eigendom;**

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom als volgt samen te stellen:

- Voorzitter van de Algemene Vergadering: 
- Commissaris van de Rekeningen: 
- Secretaris van de Algemene Vergadering: 

De Algemene Vergadering is akkoord dat de taak van de Commissaris van de Rekeningen als volgt wordt omschreven: boekhouding, afrekening, balans en rekeningen in de meest ruime zin op waarachtigheid en correctheid te controleren en hierover verslag uit te brengen op de Algemene Vergadering.

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden unaniem bekrachtigd door de Algemene Vergadering. Dit zowel door het feit dat de Raad van Mede-eigendom oprecht is alsook de leden van de Raad van Mede-eigendom.

Dit is Marc Berckmoes.

3. **Verslag van de controle van de afrekening, goedkeuring afrekening 01.05.2021-30.0.2022 goedkeuring van de balans, voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven, reservefonds, evaluatie van de leveringscontracten (bijlages);**

Beslissing: de helft plus één.

De afrekening en de balans werden nagezien en goedgekeurd door de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen alvorens deze documenten werden opgestuurd naar de Mede-eigenaars.

De kostenafrekening en de balans wordt door de syndicus op de Algemene Vergadering overlopen en toegelicht. De vragen van de Mede-eigenaars over de kostenafrekening en de balans worden door de syndicus beantwoord.

De Algemene Vergadering keurt de afrekening en de balans over de **periode 01.05.2021-30.04.2022** op haar beurt goed.

Het reservefonds bedraagt einde boekjaar 7 087,99 in analogie met de balans gevoegd bij de afrekening.

De Algemene Vergadering is akkoord om 1 euro/aandeel op te vragen voor het reservefonds. De syndicus zal dit in de loop van het najaar opvragen aan de Mede-eigenaars.

De leveringscontracten worden door de Algemene Vergadering geëvalueerd. De Algemene Vergadering beslist om momenteel verder géén wijzigingen aan te brengen aan de bestaande leveringscontracten.

4. **Kwijting Raad van Mede-eigendom, Commissaris van de Rekeningen en Syndicus; Verlenging mandaat syndicus;**

Beslissing: de helft plus één.

De Algemene Vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus, de leden van de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de rekeningen over het afgelopen werkjaar.

Het mandaat van de syndicus, Agence Sissau NV, wordt door de Algemene Vergadering unaniem verlengd. Dit voor een termijn van één jaar, terug aan gelijke voorwaarden maar aangepast aan de index.

De Algemene Vergadering vraagt de Voorzitter om het contract tussen de VME en de syndicus te tekenen namens de VME.



5. **Wijziging Wet op de Mede-eigendom per 01.01.2019: Opstellen ontwerp Reglement Interne Orde;**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de ~~gewijzigde wet~~ op de Mede-eigendom van kracht op 1 januari 2019. Met betrekking tot de gewijzigde wet op de mede-eigendom worden door de Algemene Vergadering de volgende beslissingen genomen:

**6. Onderhoudsplanning – en werken gemene delen: bespreking en beslissing;**

Beslissing: de helft plus één.

De toestand van onderhoud van het gebouw en de gemene delen wordt besproken. Met betrekking tot de toestand van de gemene delen worden door de Algemene Vergadering de volgende beslissingen genomen :

**6.1 Bespreking en beslissing afsluiten spaarrekening**

Na bespreking is de vergadering akkoord om , gezien de grote kosten en het gebrek aan inkomst om de spaarrekening af te sluiten en om een zichtrekening te nemen in de plaats, dit bij een bank aan te duiden door de syndicus.

**6.2 Bespreking en beslissing schilderwerken gemene delen**

Het schilderen van gemene delen wordt nog even “on-hold” geplaatst.

**6.3 Bespreking en beslissing voordeur + veiligheidscilinder**

De inkomdeur en het veiligheidsslot wordt nog even “on-hold” geplaatst.

**7. Kennisgeving en eventuele bespreking van de door niet-stemgerechtigde bewoners schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemene delen;**

De syndicus deelt mede geen vragen of opmerkingen van niet stemgerechtigde bewoners te hebben ontvangen.

**8. Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering;**

Zoals wettelijk bepaald, dient de Algemene Vergadering jaarlijks samen te komen rond dezelfde datum (binnen een vast gelegde periode van 14 dagen). De aanwezige eigenaars beslissen om de jaarlijkse Statutaire Algemene Vergadering te laten doorgaan tijdens de tweede helft van de maand juni  
De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op 23 juni 2023.

**9. Varia/Rondvraag;**

Géén beslissing, enkel uitwisselen van informatie.

**10. Voorlezing van de door de syndicus opgestelde notulen van de Algemene Vergadering en ondertekening van deze notulen door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

Na voorlezing door de syndicus van de door hem opgestelde notulen worden deze notulen ondertekend door de Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering alsmede door de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen.

De Algemene Vergadering werd gesloten omstreeks 17.45 uur.

Onderhavige notulen zijn een afschrift van de originele ondertekende notulen dewelke bewaard worden op het kantoor van de syndicus.

Tot uw dienst  
N.V. Agence Sissau – syndicus  
l.o. Karel Sissau

Agence SISSAU nv

Leopold II Laan 3

8400 Oostende

Tel: (059) 50 00 50

Fax:

info@sissau.be

## **KELLY TROONSTRAAT**

(0662.551.669)

Troonstraat 213

OOSTENDE

**(1/05/2022 - 30/04/2023)**



KELLY TROONSTRAAT  
Troonstraat 213  
8400 OOSTENDE  
0662.551.669



**Afrekening - Periode: 2022 - 2023 ( 1/05/2022 - 30/04/2023 )**

**Privatief 0401**

	<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>Uw aandeel</u></b>
KOSTEN GEHEEL GEBOUW (120,00/1.000,00)		
Elektriciteit algemene delen	151,57	18,19
Erelonen syndic appartementen	1.464,77	175,77
Brandverzekering	998,43	119,81
Administratiekosten	396,52	47,58
Bankkosten en kosten van schulden	106,00	12,72
	<hr/> 3.117,29	<hr/> 374,07
	<hr/>	<hr/>
Kosten	3.117,29	374,07
BETALINGEN (1,00/1,00)		
Afrekening vorige periode	1.104,43	1.104,43
08/12/2022 Afrekening vorige periode	-1.104,43	-1.104,43
	<hr/> 0,00	<hr/> 0,00
	<hr/>	<hr/>
BETALINGEN	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Totaal privatief 0401		374,07
		<hr/>
Totaal		374,07
		<hr/>
<b>Te betalen</b>		<b>374,07</b>

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>01 KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				( 1.000,00 - 1.000,00 )
612100 - Elektriciteit algemene delen				
14/07/2022	IF	2022/00003	ENGIE Electrabel - 01.05.2022-31.07.2022	48,00
07/08/2022	IF	2022/00004	ENGIE Electrabel - Afrekening 10.07.2021-03.08.2022	-4,43
16/10/2022	IF	2022/00007	ENGIE Electrabel - 01.08.2022-31.10.2022	36,00
15/01/2023	IF	2022/00010	ENGIE Electrabel - 01.11.2022-31.01.2023	36,00
16/04/2023	IF	2022/00013	ENGIE Electrabel - 01.02.2023-30.04.2023	36,00
Elektriciteit algemene delen				151,57
Elektriciteit				151,57
613001 - Erelonen syndic appartementen				
07/09/2022	IF	2022/00005	SISSAU SYNDIC - 01.05.2022-30.04.2023	1.464,77
Erelonen syndic appartementen				1.464,77
Erelonen				1.464,77
614000 - Brandverzekering				
09/07/2022	IF	2022/00002	BALOISE BELGIUM NV - 01.08.2022-31.07.2023	998,43
Brandverzekering				998,43
Verzekeringen				998,43
616000 - Administratiekosten				
31/12/2021	IF	2022/00011	SISSAU SYNDIC - 01.05.2021 - 30.04.2022	190,24
27/10/2022	IF	2022/00008	SISSAU SYNDIC - 01.05.2022 - 30.04.2023	206,28
Administratiekosten				396,52
Administratiekosten syndicus				396,52
650000 - Bankkosten en kosten van schulden				
03/05/2022	B1	2022/00001	Bankkosten	2,00
02/06/2022	B1	2022/00005	Bankkosten	2,00
04/07/2022	B1	2022/00007	Bankkosten	2,00
02/08/2022	B1	2022/00009	Bankkosten	2,00
02/09/2022	B1	2022/00017	Bankkosten	2,00
04/10/2022	B1	2022/00021	Bankkosten	2,00
03/11/2022	B1	2022/00022	Bankkosten	2,00
02/12/2022	B1	2022/00025	Bankkosten	2,00
03/01/2023	B1	2022/00028	Bankkosten	30,00
03/01/2023	B1	2022/00029	Bankkosten	12,00
03/01/2023	B1	2022/00030	Bankkosten	3,00
03/01/2023	B2	2022/00001	Bankkosten	12,00
03/01/2023	B2	2022/00002	Bankkosten	6,00
03/01/2023	B3	2022/00001	bankkostens	6,00
03/01/2023	B3	2022/00002	Bankkosten	12,00
02/02/2023	B1	2022/00036	Bankkosten	3,00
02/03/2023	B1	2022/00061	Bankkosten	3,00
04/04/2023	B1	2022/00062	Bankkosten	3,00
Bankkosten en kosten van schulden				106,00
Financiële kosten				106,00
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				<b>3.117,29</b>
<b>900 INDIVIDUELE KOSTEN</b>				( 1,00 - 1,00 )
<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>				<b>46,72</b>
<b>950 UITGESTELDE KOSTEN</b>				( 0,00 - 0,00 )
614080 - Verzekering regeling schade				
09/09/2022	IF	2022/00006	SEYS & CO TECHNIEK 3000 - Herstel na lekdetectie	1.559,12
22/03/2023	IF	2022/00012	SEYS & CO TECHNIEK 3000 - waterschade gelijkvloers	4.060,55
Verzekering regeling schade				5.619,67
Verzekeringen				5.619,67
<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>5.619,67</b>
<b>Algemeen totaal</b>				<b>8.783,68</b>

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Mede-eigenaars	2.672,63	440000 Leveranciers	4.131,27
		2.672,63		4.131,27
410000	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	340,00	489010 Reservekapitaal	11.940,76
		340,00	489030 Beschikbare reserve	569,15
				12.509,91
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>3.012,63</b>	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	
552100	Zichtrekening	935,87		<b>16.641,18</b>
552200	Reservefonds	7.069,99		
		8.005,86		
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>8.005,86</b>		
614080	Verzekering regeling schade	5.619,67		
		5.619,67		
650010	Afrondingsverschillen	2,99		
		2,99		
<b>Kosten</b>		<b>5.622,66</b>		
750010	Afrondingsverschillen	0,03		
		0,03		
<b>Opbrengsten</b>		<b>0,03</b>		
	<b>Totaal:</b>	<b>16.641,18</b>	<b>Totaal:</b>	<b>16.641,18</b>

Agence SISSAU nv

Leopold II Laan 3

8400 Oostende

Tel: (059) 50 00 50

Fax:

info@sissau.be

## **KELLY TROONSTRAAT**

(0662.551.669)

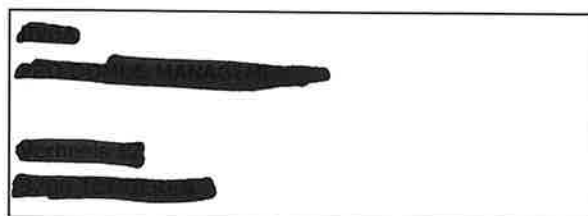
Troonstraat 213

OOSTENDE

**(1/05/2023 - 30/04/2024)**

**RODONUS MANAGEMENT**

KELLY TROONSTRAAT  
Troonstraat 213  
8400 OOSTENDE  
0662.551.669



**Afrekening - Periode: 2023 - 2024 ( 1/05/2023 - 30/04/2024 )**

<b>Privatief 0401</b>	<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>
<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW (120,00/1.000,00)</b>		
Brandbeveiliging	513,71	61,65
Keuring elektrische installaties	231,81	27,82
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	286,00	34,32
Elektriciteit algemene delen	329,41	39,53
Erelonen syndic appartementen	2.557,38	306,89
Erelonen deskundigen	977,80	117,34
Brandverzekering	1.100,87	132,10
Verzekering regeling schade	5.910,15	709,22
Administratiekosten	216,05	25,93
Gebruik vergaderzalen	30,50	3,66
Polderbelasting	16,00	1,92
Bankkosten en kosten van schulden	111,08	13,33
Afrondingsverschillen	3,04	0,36
Intresten spaarrekening	-24,19	-2,90
	<hr/>	<hr/>
	12.259,61	1.471,15
<b>KOSTEN NIET VOOR DE GARAGES (120,00/910,00)</b>		
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.783,42	235,18
Onderhoud binnenschrijnwerk	14,99	1,98
	<hr/>	<hr/>
	1.798,41	237,15
<b>KOSTEN IN GELIJKE DELEN (1,00/5,00)</b>		
Schoonmaak gebouw volgens contract	370,26	74,05
	<hr/>	<hr/>
	370,26	74,05
	<hr/>	<hr/>
<b>Kosten</b>	14.428,28	1.782,35
<b>INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)</b>		
Portkosten aangetekende zending	20,00	20,00
	<hr/>	<hr/>
	20,00	20,00
	<hr/>	<hr/>
<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	20,00	20,00
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal kosten</b>	14.448,28	1.802,35
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>		
Afrekening vorige periode 01.05.2022 - 30.04.2023	374,07	374,07
05/06/2023 VME Kelly - provisie	-240,00	-240,00
31/08/2023 Afrekening vorige periode 01.05.2022 - 30.04.2023	-374,07	-374,07
	<hr/>	<hr/>
	-240,00	-240,00
	<hr/>	<hr/>
<b>BETALINGEN</b>	-240,00	-240,00
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal privatief 0401</b>		1.562,35

Totaal

1.562,35

---

---

**Te betalen**

**1.562,35**

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
<b>01 KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>				( 1.000,00 - 1.000,00 )
6100 - Brandbeveiliging				
	21/06/2023	IF 2023/00005	STATAMAT - Onderhoud volgens contract	513,71
			Brandbeveiliging	513,71
			Brandbeveiliging	513,71
610200 - Keuring elektrische installaties				
	18/03/2024	IF 2023/00025	VINCOTTE - controle 01.03.2024	231,81
			Keuring elektrische installaties	231,81
			Elektrische installaties	231,81
610370 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
	31/07/2023	IF 2023/00009	SANDERS RUIMDIENST - ontstoppen en reinigen riool algemene afvoer	286,00
			Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	286,00
			Sanitair en verwarming	286,00
612100 - Elektriciteit algemene delen				
	02/08/2023	IF 2023/00008	ENGIE Electrabel - aanrekening 04.08.2022 - 11.07.2023	128,41
	14/10/2023	IF 2023/00018	ENGIE Electrabel - 01.08.2023 - 31.10.2023	67,00
	14/01/2024	IF 2023/00022	ENGIE Electrabel - 01.11.2023 - 31.01.2024	67,00
	14/04/2024	IF 2023/00027	ENGIE Electrabel - 01.02.2024 - 30.04.2024	67,00
			Elektriciteit algemene delen	329,41
			Elektriciteit	329,41
613001 - Erelonen syndic appartementen				
	17/05/2023	IF 2023/00002	SISSAU SYNDIC - 01.02.2023 - 30.04.2023	488,25
	17/05/2023	IF 2023/00003	SISSAU SYNDIC - 01.05.2023 - 30.04.2024	2.069,13
			Erelonen syndic appartementen	2.557,38
613030 - Erelonen deskundigen				
	05/09/2023	IF 2023/00014	ANSE.DS BV - Asbestinventaris	614,80
	18/09/2023	IF 2023/00016	VERSLYPE PIETERJAN - EPC gemene delen	363,00
			Erelonen deskundigen	977,80
			Erelonen	3.535,18
614000 - Brandverzekering				
	16/08/2023	IF 2023/00010	BALOISE BELGIUM NV - 01.08.2023 - 01.08.2024	1.100,87
			Brandverzekering	1.100,87
614080 - Verzekering regeling schade				
	02/01/2024	MB 2023/00007	doorboeken facturen Seys 22-23	5.910,15
			Verzekering regeling schade	5.910,15
			Verzekeringen	7.011,02
616000 - Administratiekosten				
	17/05/2023	IF 2023/00001	SISSAU SYNDIC - 01.05.2023 - 30.04.2024	216,05
			Administratiekosten	216,05
			Administratiekosten syndicus	216,05
616100 - Gebruik vergaderzalen				
	05/07/2023	IF 2023/00006	SISSAU SYNDIC - huur vergaderzaal AV 23.06.2023	30,50
			Gebruik vergaderzalen	30,50
			Kosten vergaderingen	30,50
640001 - Polderbelasting				
	28/09/2023	IF 2023/00017	MIDDENKUSTPOLDER - Aanslagbiljet polderbelasting	16,00
			Polderbelasting	16,00
			Belastingen en retributies	16,00
650000 - Bankkosten en kosten van schulden				
	03/05/2023	B1 2023/00001	Bankkosten	3,00
	02/06/2023	B1 2023/00012	Bankkosten	3,00
	04/07/2023	B1 2023/00019	Bankkosten	3,00
	28/07/2023	B2 2023/00003	Bankkosten	12,32
	02/08/2023	B1 2023/00042	Bankkosten	3,00
	03/08/2023	B2 2023/00002	Bankkosten	3,56
	04/08/2023	B1 2023/00043	Bankkosten	7,04

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
	04/08/2023	B1 2023/00044	Bankkosten	17,59
	04/08/2023	B3 2023/00001	Bankkosten	7,04
	04/08/2023	B3 2023/00002	Bankkosten	5,28
	05/08/2023	B4 2023/00022	Bankkosten	7,50
	07/08/2023	B1 2023/00049	Bankkosten	5,00
	06/10/2023	B4 2023/00024	Bankkosten	11,25
	06/01/2024	B4 2023/00034	Bankkosten	11,25
	06/04/2024	B4 2023/00042	Bankkosten	11,25
			<b>Bankkosten en kosten van schulden</b>	<b>111,08</b>
650010 - Afrondingsverschillen				
	30/04/2024	MB 2023/00009	afrondingen	0,04
	30/04/2024	MB 2023/00011	Afrondingsverschillen	3,00
			<b>Afrondingsverschillen</b>	<b>3,04</b>
			<b>Financiële kosten</b>	<b>114,12</b>
750002 - Intresten spaarrekening				
	03/08/2023	B2 2023/00001	Bankkosten	-11,87
	10/08/2023	B3 2023/00003	Bankkosten	-12,32
			<b>Intresten spaarrekening</b>	<b>-24,19</b>
			<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-24,19</b>
			<b>KOSTEN GEHEEL GEBOUW</b>	<b>12.259,61</b>
<b>02 KOSTEN NIET VOOR DE GARAGES</b>			<b>( 910,00 - 910,00 )</b>	
610370 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
	23/07/2023	IF 2023/00007	LBtechnics - Openbreken + herstel terras	1.783,42
			<b>Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties</b>	<b>1.783,42</b>
			<b>Sanitair en verwarming</b>	<b>1.783,42</b>
610430 - Onderhoud binnenschrijnwerk				
	24/08/2023	IF 2023/00011	BERVAN - kopie sleutel inkom	14,99
			<b>Onderhoud binnenschrijnwerk</b>	<b>14,99</b>
			<b>Schrijnwerken</b>	<b>14,99</b>
			<b>KOSTEN NIET VOOR DE GARAGES</b>	<b>1.798,41</b>
<b>14 KOSTEN IN GELIJKE DELEN</b>			<b>( 5,00 - 5,00 )</b>	
610500 - Schoonmaak gebouw volgens contract				
	30/11/2023	IF 2023/00019	SCHOONMAAK ANNA VOF - 11.2023	61,71
	31/12/2023	IF 2023/00021	SCHOONMAAK ANNA VOF - 12.2023	61,71
	31/01/2024	IF 2023/00023	SCHOONMAAK ANNA VOF - 01.2024	61,71
	29/02/2024	IF 2023/00024	SCHOONMAAK ANNA VOF - 02.2024	61,71
	31/03/2024	IF 2023/00026	SCHOONMAAK ANNA VOF - 03.2024	61,71
	30/04/2024	IF 2023/00028	SCHOONMAAK ANNA VOF - 04.2024	61,71
			<b>Schoonmaak gebouw volgens contract</b>	<b>370,26</b>
			<b>Schoonmaak en huisvuilverwerking</b>	<b>370,26</b>
			<b>KOSTEN IN GELIJKE DELEN</b>	<b>370,26</b>
<b>900 INDIVIDUELE KOSTEN</b>			<b>( 1,00 - 1,00 )</b>	
			<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	<b>50,75</b>
<b>950 UITGESTELDE KOSTEN</b>			<b>( 0,00 - 0,00 )</b>	
614080 - Verzekering regeling schade				
	10/11/2023	B4 2023/00028	B22U0308 B22/U0308 DATUM ONGEVAL 230522 091123	-3.491,52
	25/11/2023	B4 2023/00030	VERGOEDING VERZEKERING	3.782,00
	02/01/2024	MB 2023/00007	doorboeken facturen Seys 22-23	-5.910,15
			<b>Verzekering regeling schade</b>	<b>-5.619,67</b>
			<b>Verzekeringen</b>	<b>-5.619,67</b>
			<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>	<b>-5.619,67</b>



Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)
Algemeen totaal				<b>8.859,36</b>

ACTIEF		PASSIEF			
400000	Mede-eigenaars	9.443,51	440000	Leveranciers	361,71
		9.443,51			361,71
499900	Wachtrekening	30,75	489010	Reservekapitaal	12.940,76
		30,75	489020	Werkkapitaal	4.500,00
			489030	Beschikbare reserve	349,15
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>9.474,26</b>			17.789,91
552800	Zichtrekening BNP	8.677,35	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>18.151,62</b>
		8.677,35			
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>8.677,35</b>			
750010	Afrondingsverschillen	0,01			
		0,01			
<b>Opbrengsten</b>		<b>0,01</b>			
<b>Totaal:</b>		<b>18.151,62</b>	<b>Totaal:</b>		<b>18.151,62</b>

Toestand op: 30/04/2025

Eig./ Priv.	Datum	Ref.	Omschrijving	Debet	Credit	Saldo DB	Saldo CR
<b>PRO DOMUS MANAGEMENT (19451)</b>							
<b>0401</b>							
9/08/2024	PR	2024/00034	provisie gewone werkingskosten boekjaar 2024 - 2025	420,00			
			Provisie	420,00		420,00	
15/07/2024	MB	2024/00003	Afname reservefonds voor rioleringswerken conform AV 28.06.2024	666,52			
15/07/2024	MB	2024/00003	Afname reservefonds voor rioleringswerken conform AV 28.06.2024	109,97			
15/07/2024	MB	2024/00004	Afname reservefonds huurderving conform AV 28.06.2024	186,21			
15/07/2024	PR	2024/00014	Afname reservefonds voor rioleringswerken conform AV 28.06.2024		666,52		
15/07/2024	PR	2024/00021	Afname reservefonds factuur LBtechnics conform AV 28.06.2024		109,97		
15/07/2024	PR	2024/00027	Afname reservefonds voor huurderving conform AV 28.06.2024		186,21		
			Reservefonds	962,70	962,70		
5/06/2024	PR	2024/00007	Afrekening vorige periode	1.562,35			
			Afrekening	1.562,35		1.562,35	
			<b>Tot. 0401</b>	2.945,05	962,70	<b>1.982,35</b>	
			<b>Tot.</b>	2.945,05	962,70	<b>1.982,35</b>	
				2.945,05	962,70	1.982,35	

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Listing aandelen in reservefonds(en)**  
**KELLY TROONSTRAAT (0662.551.669)**  
**Toestand op: 14/08/2024**

**14/08/2024**  
**Pagina: 1 / 1**

Privatief	Eigenaar	Ref.	Datum	Totaal	Betaald	Te Betalen	Limiet
0401							
		2018/00005	15/06/2019	1.312,89	1.312,89		
		2022/00020	14/02/2023	120,00	120,00		
		2023/00028	03/07/2023	120,00	120,00		
		2024/00014	15/07/2024	-666,52	-666,52		
		2024/00021	15/07/2024	-109,97	-109,97		
		2024/00027	15/07/2024	-186,21	-186,21		
				590,19	590,19		
				590,19	590,19		
				590,19	590,19		

~~CONFIDENTIAL~~

Eigenaar	Privatief	Ref.	Datum	Totaal	Betaald	Te Betalen	Limiet
	0401	2023/00035	03/07/2023	540,00	540,00		
				540,00	540,00	0,00	
				540,00	540,00	0,00	
				540,00	540,00		

████████████████████



# Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Troonstraat 213, 8400 Oostende

certificaatnummer: 20230918-0002991958-GD-1

## Daken



Doelstelling: 0,50 - 1,50

## Muren



Doelstelling: 0,50 - 1,50

## Vensters (beglazing en profiel)



Doelstelling: 0,50 - 1,50

## Beglazing



Doelstelling: 0,50 - 1,50

## Vloeren



Doelstelling: 0,50 - 1,50



## Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



## Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



## Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



## Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



## Verlichting

Niet van toepassing



## 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: 18-09-2023

Handtekening:

Pieterjan Verslype  
(Signature)

PIETERJAN KAREL VERSLYPE

EP16574

Digitaal ondertekend door  
Pieterjan Verslype (Signature)  
Datum: 2023.09.18 14:20:02 +02'00'

Dit certificaat is geldig tot en met 18 september 2033.

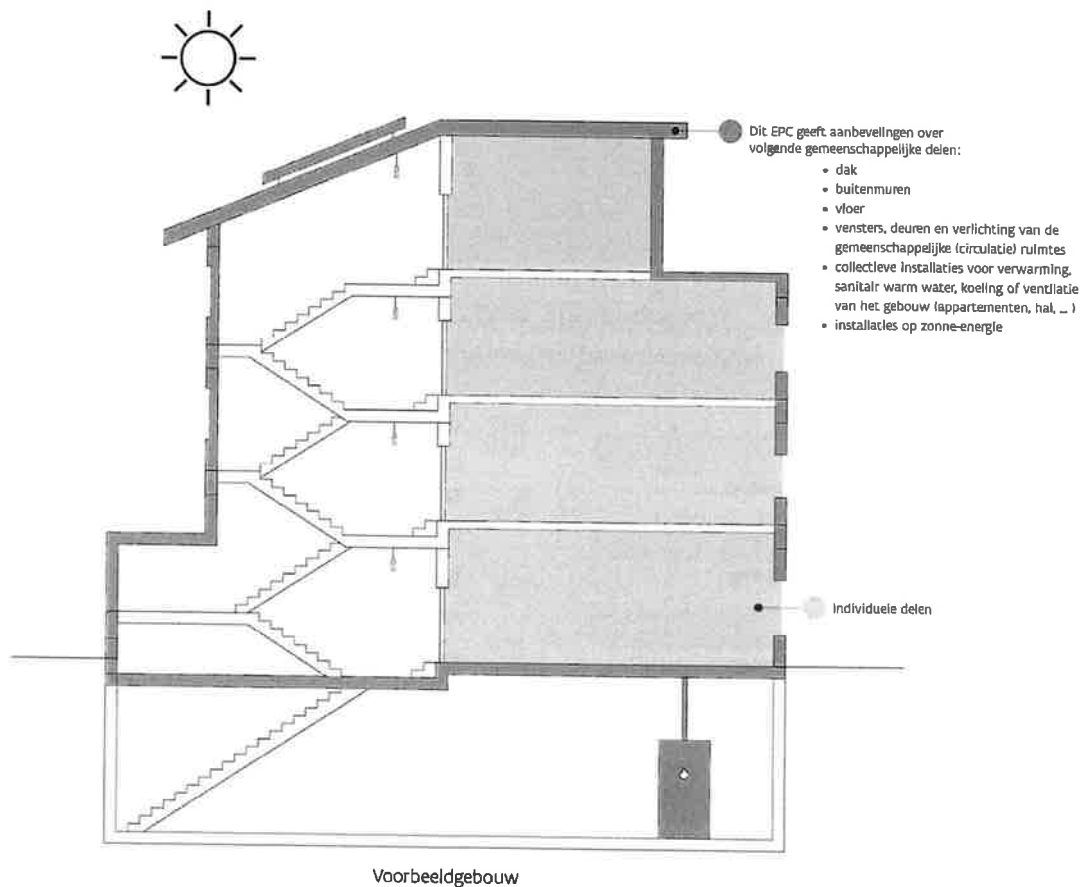
## Wat bevat dit EPC?

### 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/m<sup>2</sup>).

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	<b>Hellend dak</b> 33 m <sup>2</sup> van het hellende dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie aan de binnenkant van het hellende dak of plaats isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.	
	<b>Plat dak</b> 18 m <sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie boven op het platte dak.	
	<b>Vensters</b> 2,2 m <sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	<b>Muur</b> 200 m <sup>2</sup> van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.	Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.	
	<b>Plafond</b> 57 m <sup>2</sup> van het plafond is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie in of onder het plafond of plaats bijkomende isolatie boven op het plafond.	
	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	

	<p><b>Vloer op volle grond</b> 98 m<sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.</p> <p>Overweeg bij een grondige renovatie om isolatie in de vloer te plaatsen.</p>
<p>● Energetisch helemaal niet in orde   ● Energetisch niet in orde   &gt; Zonne-energie   ● Energetisch redelijk in orde</p>	

 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)leenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



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



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

### Let op!

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

#### Meer informatie?

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

#### Gegevens energiedeskundige:

PIETERJAN KAREL VERSLYPE  
8434 MIDDELKERKE  
EP16574

#### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies](http://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	11
Muren	13
Vloeren	16
Installaties voor zonne-energie	18
Overige installaties (collectief)	20
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	21

### 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

### Renoveren? Let op voor asbest!

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

### Hoe wordt het EPC gemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 21.



## Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	9798735 / 9799913
Datum plaatsbezoek	14/09/2023
Referentiejaar bouw	Onbekend
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	1.511
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Geen
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	1,91

## 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

	<p><b>Hellend dak</b> 33 m<sup>2</sup> van het hellende dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.</p>	<p>Plaats isolatie aan de binnenkant van het hellende dak of plaats isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.</p>
	<p><b>Plat dak</b> 18 m<sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.</p>	<p>Plaats isolatie boven op het platte dak.</p>
	<p><b>Plafond</b> 57 m<sup>2</sup> van het plafond is te weinig geïsoleerd.</p>	<p>Plaats bijkomende isolatie in of onder het plafond of plaats bijkomende isolatie boven op het plafond.</p>

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

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

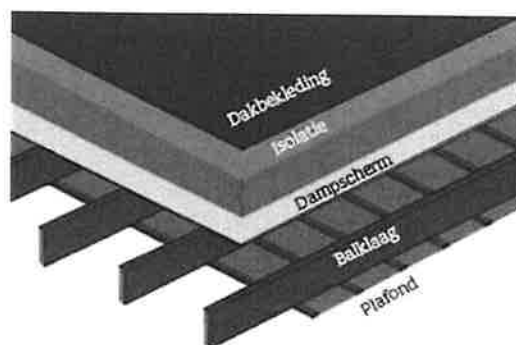
### ! Denk vooruit!

- Isoleert u eerst uw dak en dan uw muren? Verleng dan nu al de dakoverstekten zodat de buitenmuurisolatie luchtdicht en zonder koudebrug op de dakisolatie kan aansluiten. Plaats ook de regenwaterafvoer zodanig dat er nog plaats genoeg is om buitenmuurisolatie te plaatsen.
- Wordt het platte dak een stuk dikker door de isolatie? Hou er dan rekening mee dat u ook de dakgoten, brandmuurtjes, dakranden, gevels ... moet verhogen.
- Bent u van plan een ventilatiesysteem, zonneboiler of zonnepanelen te plaatsen? Hou dan nu al rekening met de nodige leidingdoorvoeren of dakverstevigingen.
- Denk bij de renovatie van uw dak aan functies die u later nog wilt toevoegen (bijvoorbeeld een zolderkamer wordt bureau) en zorg nu al voor voldoende daglicht door bijvoorbeeld dakvlakvensters te integreren in uw dak.

### Een plat dak isoleren

Bij de isolatie van een plat dak kunt u het best kiezen voor een warm dak. Als het platte dak nog in goede staat is, wordt boven op de bestaande dakconstructie een nieuwe laag met damp scherm, isolatie en dakbedekking aangebracht. Als het dak al geïsoleerd is, moet vooraf bekeken worden hoeveel isolatie u nog kunt bijplaatsen. Vraag daarvoor raad aan een specialist.

Een groendak is een mooie en tegelijk ecologische oplossing. Laat een specialist vooraf onderzoeken of u van het platte dak een groendak kunt maken.



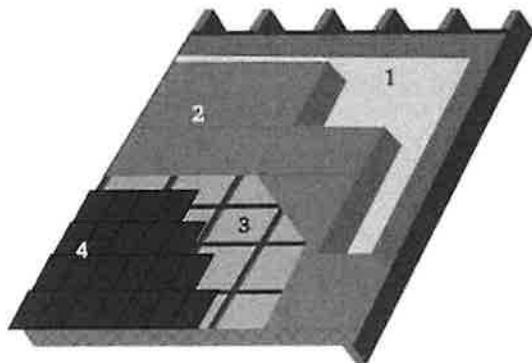


## Een hellend dak isoleren

Een hellend dak kunt u aan de buiten- of binnenkant isoleren.

### 1. Dak isoleren aan de buitenkant

De isolatie wordt boven op de draagconstructie geplaatst. Daarboven komen een onderdak en dakbedekking (pannen, leien ...).



1. Dampscherm | 2. Isolatie | 3. Onderdak | 4. Dakbedekking



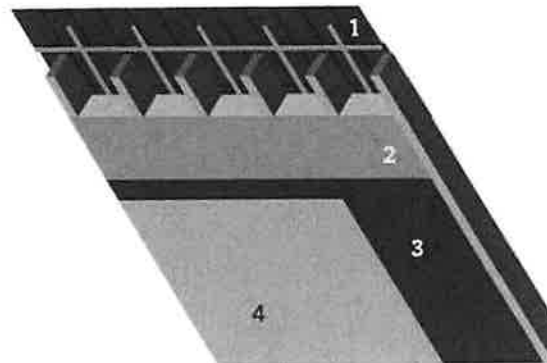
- Isolatieplaten kunnen doorlopen, waardoor er geen risico is op koudebruggen bij de aansluiting met de muurisolatie.
- Bestaande dakconstructie kan van binnenuit volledig zichtbaar blijven en binnenafwerking kan behouden worden.
- U hebt de mogelijkheid om uw dak aan de buitenkant een nieuwe look te geven (met nieuwe dakbedekkingsmaterialen).



- Meestal moeilijker uitvoerbaar en duurder, omdat de dakbedekking, panlatten en tengellatten eerst verwijderd moeten worden.
- Niet altijd mogelijk of wenselijk, bijvoorbeeld door de aansluiting op aanpalende daken, of omdat de dakvlakvensters dan in de hoogte moeten worden aangepast.

### 2. Dak isoleren aan de binnenkant

De isolatie wordt tussen en onder de dakconstructie aan de binnenkant geplaatst. Daartegen komt een dampscherm en, indien gewenst, een binnenafwerking.



1. Onderdak | 2. Isolatie | 3. Dampscherm | 4. binnenafwerking



- Als de dakconstructie in goede staat is en er een onderdak aanwezig is, is isolatie aan de binnenkant van het dak de goedkoopste oplossing.
- U kunt de werken eventueel zelf uitvoeren volgens de regels van de kunst.
- Uw dak krijgt een nieuwe look aan de binnenkant (bv. met gipsplaten en afwerking).



- Er is extra aandacht nodig voor de overgang van de dakisolatie naar de muurisolatie.
- Dit kan enkel uitgevoerd worden indien er een dampopen onderdak aanwezig is.
- U verliest het originele uitzicht van de bestaande dakconstructie en er gaat vaak zolderruimte verloren.

## Een plafond isoleren

Als de ruimte onder uw hellende dak onverwarmd blijft of ontoegankelijk is, kunt u beter het plafond isoleren. Zo bespaart u dubbel: op uw energiefactuur, maar ook op het isolatiemateriaal en de plaatsing. U kunt de isolatie boven op de vloerplaat plaatsen.

Bij een vloeropbouw met houten elementen kunt u de isolatie tussen de balken aanbrengen. Als de zolder wordt gebruikt, moet u een loopvloer plaatsen. Isoleer goed rond het trapgat en voorzie in isolatie in het zolderluis.

### ! Pas op!

- Zorg steeds dat de isolatie wind- en luchtdicht geplaatst wordt. Anders gaat een groot deel van het isolatie-effect teniet.
- Het extra gewicht op de bestaande constructie van het dak heeft mogelijk een impact op de draagkracht en stabiliteit van het dak, de gevels en de fundering.
- Door het isoleren van het dak gaat de luchtdichtheid van uw gebouw er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw gebouw te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtdichtheid	Daktype Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Hellend dak voor</b>									
• dak voor	ZO	16,5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a 5,00
<b>Hellend dak achter</b>									
• dak achter	NW	16,5	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a 5,00
<b>Plat dak</b>									
• plat dak	-	18	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a 4,00
<b>Plafond onder onverwarmde ruimte</b>									
• plafond zolder	-	57	-	-	100mm MW tussen regelwerk	-	2,00	onbekend	a 0,49
<b>Plafond onder verwarmde ruimte</b>									
• binnenplafond	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a 2,86

### Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

## Vensters en deuren



### Vensters

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

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

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/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

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



### Denk vooruit!

- Vervangt u eerst uw buitenschrijnwerk en isoleert u pas nadien uw gevels? Zorg er nu al voor dat de buitenmuurisolatie zonder koudebruggen op de profielen van uw vensters en deuren zal kunnen aansluiten. Zo vermijdt u condensatie en schimmelvorming in uw gebouw.
- Bent u van plan om ventilatie te plaatsen met natuurlijke toevoer, eventueel in combinatie met mechanische afvoer? Bouw dan nu al ventilatieroosters in de vensters in.
- Bent u van plan geautomatiseerde buitenzonwering te plaatsen? Breng dan nu al de nodige bekabeling aan.

### Vensters vervangen

Het venster (glas + profielen) in zijn geheel vervangen is op energetisch vlak de beste oplossing. Als het om bepaalde redenen (esthetisch, bouwkundige regelgeving ...) niet mogelijk of gewenst is om het volledige venster te vervangen, vervang dan minstens het glas of plaats een dubbel raam of voorzetglas. Besteed altijd voldoende aandacht aan een luchtdichte plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Beschikt u nog over oude rolluikkasten? Vervang ze door geïsoleerde luchtdichte kasten.



### Pas op!

- Dankzij de vervanging van het buitenschrijnwerk gaat de luchtdichtheid van uw gebouw er sterk op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw gebouw te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>In voorgevel</b>							
• voordeur	ZO verticaal	2,2	-	enkel glas	-	hout	5,08
raam verdiep	ZO verticaal	24	-	-	-	-	-
raam dakverdiep	ZO verticaal	9	-	-	-	-	-
<b>In achtergevel</b>							
raam dakverdiep	NW verticaal	9	-	-	-	-	-
raam verdiep	NW verticaal	25	-	-	-	-	-
raam glv	NW verticaal	4,8	-	-	-	-	-

### Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

### Legende profieltypes

hout Houten profiel

## Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Deuren/poorten</b>									
<b>In voorgevel</b>									
poort	ZO	10,8	-	-	-	-	-	-	-
<b>In achtergevel</b>									
deur	NW	2	-	-	-	-	-	-	-

## Muren



### Muur

200 m<sup>2</sup> van de muren is (vermoedelijk) niet geïsoleerd.

Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.

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

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

### ! Pas op!

- De warmteverliezen worden niet alleen beperkt door goed te isoleren, maar ook door luchtlekken te vermijden. Besteed voldoende aandacht aan het luchtdicht aansluiten van de muurisolatie op vensters en deuren, de vloer en het dak.
- Door het isoleren van de muren gaat de luchtdichtheid van uw gebouw er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw gebouw te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

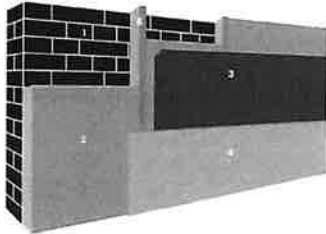
Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Methodes om buitenmuren te isoleren

Er bestaan een aantal methodes om muren te isoleren. U kunt die methodes combineren om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) te halen.

### Muren aan de buitenkant isoleren

Dat kan door een extra buitenmuur met een geïsoleerde spouw op te trekken of door isolatiemateriaal aan te brengen met daarop een bepleistering of een nieuwe gevelbekleding.



1. Buitenmuur | 2. Isolatie | 3. Vochtschermb | 4. Afwerkingslaag | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Bouwfysisch veruit de beste oplossing.
- Koudebruggen worden weggewerkt.
- Nieuw uitzicht van het gebouw.



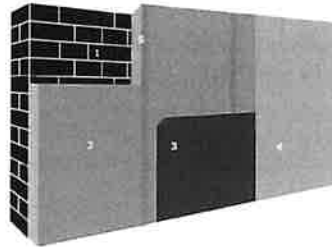
- Vrij dure oplossing.
- Niet toepasbaar bij beschermde of siergevels.
- Soms is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

#### ⚠ Denk vooruit!

- Nadien uw dak isoleren? Zorg nu al dat de dakisolatie zal kunnen aansluiten op de muurisolatie.
- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de buitenisolatie hierop kan aansluiten.
- Hou nu al rekening met later te plaatsen zonwering.

### Muren aan de binnenkant isoleren

Isolatieplaten kunnen rechtstreeks op de bestaande muur bevestigd worden of een structuur in hout of metaal kan opgevuld worden met isolatie ('voorzetwandsysteem'). Binnenisolatie is een delicaat werk. Vraag advies aan een vakman of laat het uitvoeren door een gecertificeerd aannemer.



1. Buitengevel | 2. Isolatie | 3. Dampschermb | 4. Binnenafwerking | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Relatief eenvoudig zelf uit te voeren.
- Geen invloed op het uitzicht van het gebouw.



- Bouwfysisch de meest delicate oplossing.
- De binnenruimte verkleint en stopcontacten, leidingen en radiatoren moeten worden verplaatst.

#### ⚠ Denk vooruit!

- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de binnenisolatie hierop kan aansluiten.
- Breng eventueel wandverstevingen aan om later kaders en kasten te kunnen ophangen.

## Technische fiche van de muren


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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
<b>Voorgevel</b>										
• voorgevel	ZO	45	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Achtergevel</b>										
• achtergevel	NW	50	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Rechtergevel</b>										
• wachtgevel	NO	9,1	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
• zijkant dakkapel	NO	3,2	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
<b>Linkergevel</b>										
• wachtgevel	ZW	89	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
• zijkant dakkapel	ZW	3,2	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
<b>Voorgevel</b>										
binnenwand	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Achtergevel</b>										
binnenwand	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Rechtergevel</b>										
gemene muur	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
binnenwand	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
<b>Linkergevel</b>										
gemene muur	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
binnenwand	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

### Legende

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

## Vloeren



**Vloer op volle grond**

98 m<sup>2</sup> van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg bij een grondige renovatie om Isolatie in de vloer te plaatsen.

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

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

### Een vloer op volle grond isoleren

Om het niveau van uw vloer te kunnen behouden wordt de vloerbedekking, dekvloer en draagvloer afgebroken en wordt de nodige grond uitgegraven. Let daarbij wel op dat uw funderingen diep genoeg zitten. De isolatie wordt op een nieuwe betonplaat aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en nieuwe vloerbedekking.

Als het geen probleem is dat uw vloer verhoogt, dan is enkel de afbraak van de dekvloer en de vloerbedekking nodig. De isolatie wordt dan op de behouden draagvloer aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en vloerbedekking. Controleer hierbij altijd of de draagkracht van uw bestaande vloer voldoende groot is.

### ! Denk vooruit!

- Nadien uw muren isoleren? Zorg nu al dat de muurisolatie zal kunnen aansluiten op de vloerisolatie. Zo vermijdt u koudebruggen.
- Nadien uw installatie voor ruimteverwarming vervangen? Overweeg dan nu al om vloerverwarming te plaatsen.
- Denk bij de renovatie van uw vloer al aan de installaties die u later wilt aanpassen. Plaats eventueel wachtbuizen voor technieken (bv. elektriciteitsleidingen) die u later nog wilt toevoegen.

### ! Pas op!

- Door het isoleren van de vloer is het mogelijk dat de luchtdichtheid van uw gebouw er sterk op vooruit gaat. De luchtverversing kan dan niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw gebouw te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.



## Technische fiche van de vloeren


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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtlaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vloer op volle grond											
vloer grond	98	-	17,9	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	0,40
Vloer boven verwarmde ruimte											
binnenvloer	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

## Installaties voor zonne-energie

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

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

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

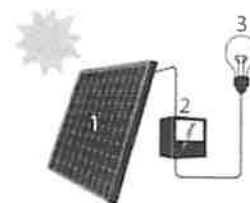
Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

### Zonnepanelen

Zonnepanelen (ook wel fotovoltaïsche panelen of PV-panelen genoemd) zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Bij de bepaling van het aantal te plaatsen zonnepanelen kunt u ervoor kiezen om alleen uw eigen elektriciteitsverbruik te dekken of om meteen het volledige beschikbare dakoppervlak te benutten.

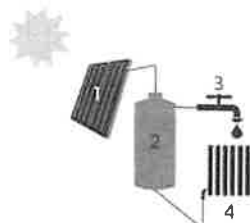
Om de zonnepanelen optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.



### Zonneboiler

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warmte. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit zonnecollectoren op het dak en een opslagvat voor warm water. Een zonneboiler verwarmt een deel van het sanitair warm water met gratis zonnewarmte. Als de installatie voldoende groot is, kan ze ook in een deel van uw behoefte voor ruimteverwarming voorzien. Hou er wel rekening mee dat een zonnecollector het hoogste rendement behaalt in de zomer. Het rendement in de winter ligt beduidend lager.

Om de zonnecollectoren optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.



### ! Denk vooruit!

- Zorg ervoor dat het dak waarop u de zonnepanelen of zonnecollectoren plaatst, goed is geïsoleerd. Als de installaties geplaatst zijn, kunt u het dak alleen nog aan de onderkant isoleren.
- De groenste én de goedkoopste stroom is de stroom die u niet verbruikt. Probeer daarom eerst overbodig elektriciteitsverbruik te vermijden door bijvoorbeeld het sluimerverbruik te verminderen.
- Beperk ook het gebruik van sanitair warm water door gebruik te maken van een spaardouchekop, een debietbegrenzer of een douchewarmtewisselaar.

 **Pas op!**

- Schaduw van gebouwen, bomen en schoorstenen vermindert de opbrengst van zonnepanelen en zonnecollectoren.
- Informeer bij uw gemeentebestuur of u een bouwvergunning moet aanvragen voor de plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

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

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

## Overige installaties (collectief)

### Sanitair warm water



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

**Installatie voor sanitair warm water**

afwezig

### Ventilatie



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

**Type ventilatie**

geen of onvolledig

### Koeling



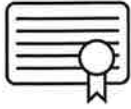
Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

**Koelinstallatie**

afwezig

## Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

### Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

### Let op!

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

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



#### Er zijn geen geldige bewijsstukken

Plannen (plannen bij wederbouw/uitbreiding, stedenbouwkundige plannen, grondgekeurde door de gemeente technische plannen, uitvoeringsplannen of detailasbouwplannen)

Licentieplannen, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een aannemerscontract

Aannemingsovereenkomst(en)

Overeenkomst(en) met de opdrachtgever

Informatie uit alternatieve vergaderingen van mede-eigenaars (verslag of proces-verbaal)

Informatie uit verslagen van de meetstaten of proces-verbaal van de bouw of de detailbouw van de woning

Facturen van bouw, detail of leveringsbonnen

Facturen van aannemers

Verklaring van overeenkomstig met DTG of ATG (niet gemaakt en onafscheidelijk te maken)

Formaat van de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw of factuur waaraan de opdrachtgever het recht heeft of tevens de opdrachtgever is)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

Informatie uit de bouwplanning (in het geval de informatie uit de bouwplanning is detailbouw)

# Asbestinventarisatetest

Troonstraat 213, 8400 Oostende  
Gemeenschappelijke delen



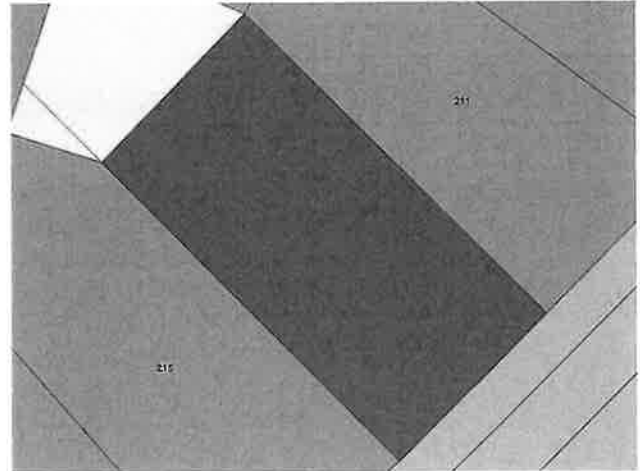
SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

Attestnummer : 20230824-000211.000

Uitgegeven op : 24.08.2023

Geldig tot : 24.08.2033



Eindconclusie volgens de wetgeving:

**Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

**1**

Asbestmateriaal

**2**

Beperkingen

**0**

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0** Asbestmaterialen **Dringend verwijderen**
- 0** Asbestmaterialen **Dringend maatregelen nemen**
- 1** Asbestmateriaal **Verwijderen**
- 0** Asbestmaterialen **Maatregelen nemen**
- 0** Asbestmaterialen **Zorgvuldig beheren**

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

# Leeswijzer

## Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De kader op het voorblad vermeldt de samenvattende conclusie. De inhoudsopgave na deze leeswijzer lijst de verdere informatie op in het asbestattest: het overzicht van de inspecteerde zones met de plannen en de detailinformatie per aangetroffen asbestmateriaal.

## Asbestveilig of niet-asbestveilig... wat betekent dit?

### Asbestveilig

Een locatie is asbestveilig indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Indien asbestmaterialen aangetroffen werden, vermeldt het voorblad van dit asbestattest welke acties u kan ondernemen om de asbestveilige toestand te behouden.

### Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

## Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

#### Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

#### Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

#### Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

#### Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

## Zorgvuldig beheren

Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

## Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperving** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een voorwerp of onderdeel in en rondom de constructie onvoldoende kon inspecteren. In die situatie rapporteert de asbestdeskundige dit als een beperking van het onderzoek.

Een **uitsluiting** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

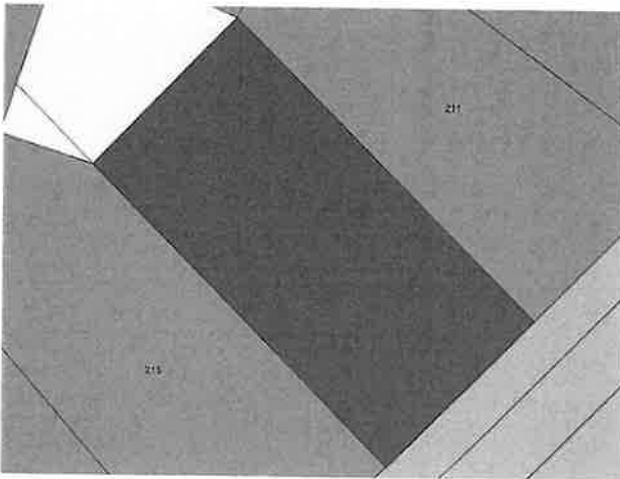


# Inhoudsopgave

<b>Leeswijzer</b> .....	<b>2</b>
<b>Geïnspecteerde zones</b> .....	<b>5</b>
Zone 1: Hoofdgebouw.....	6
Plan 1.1: 1.....	7
Plan 1.2: 5.....	9
Plan 1.3: 7.....	10
<b>Asbestmaterialen</b> .....	<b>11</b>
Fiche 1: Schouw asbesthoudend cement.....	12
<b>Beperkingen</b> .....	<b>15</b>
Fiche 2: Zolder.....	16
Fiche 3: Dak.....	17
<b>Geen asbest</b> .....	<b>18</b>
Fiche 4: Pleister muren gelijkvloers.....	19
Fiche 5: Pleister muren traphal.....	21
<b>Toelichting</b> .....	<b>23</b>

## Geïnspecteerde zones

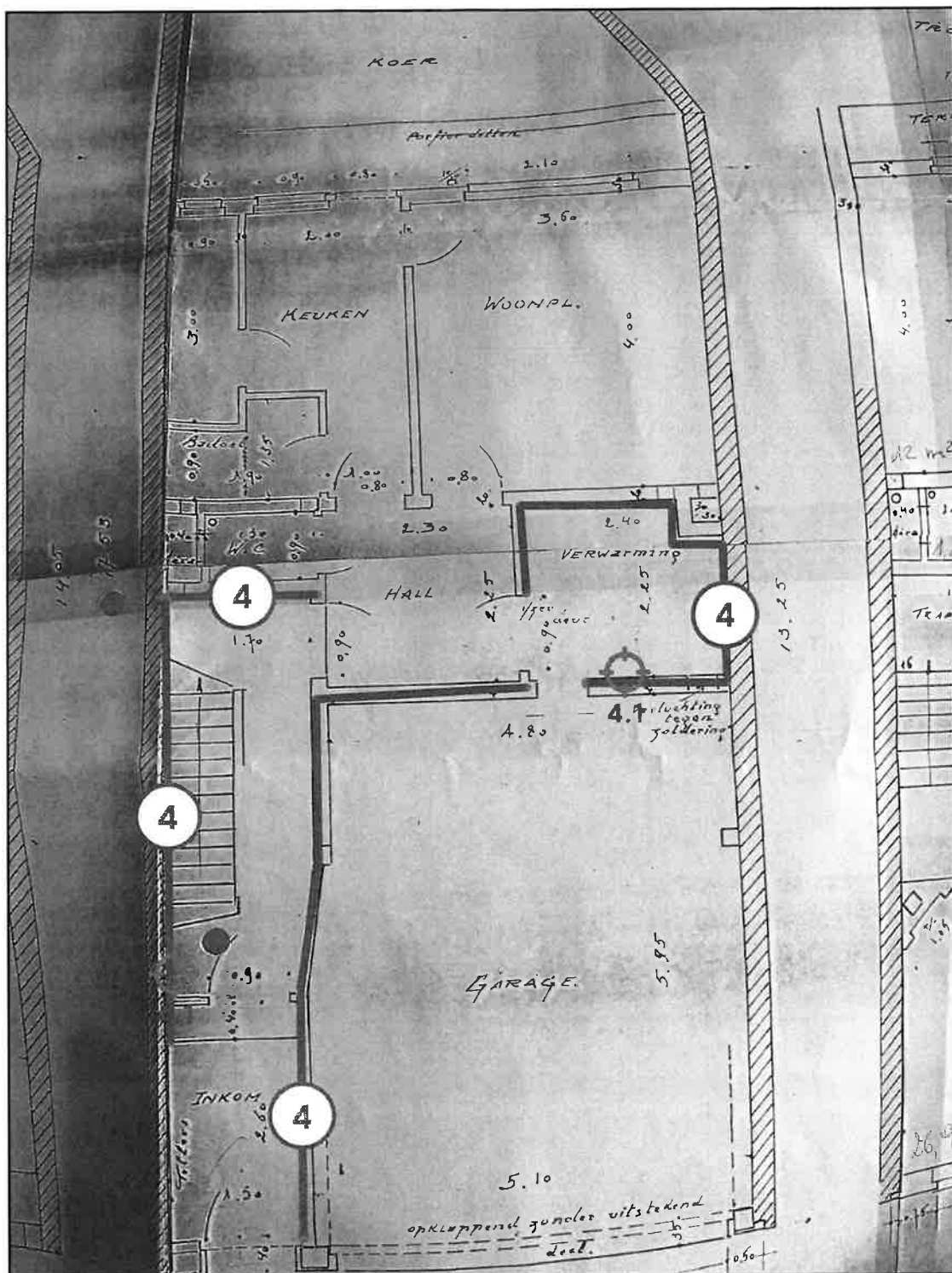
## Zone 1: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 **Asbestmateriaal**
- 2 **Beperking**
- 0 Uitsluiting
- 0 Roerend goed
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 0 Advies
- 2 **Geen asbest**

# Plan 1.1: 1

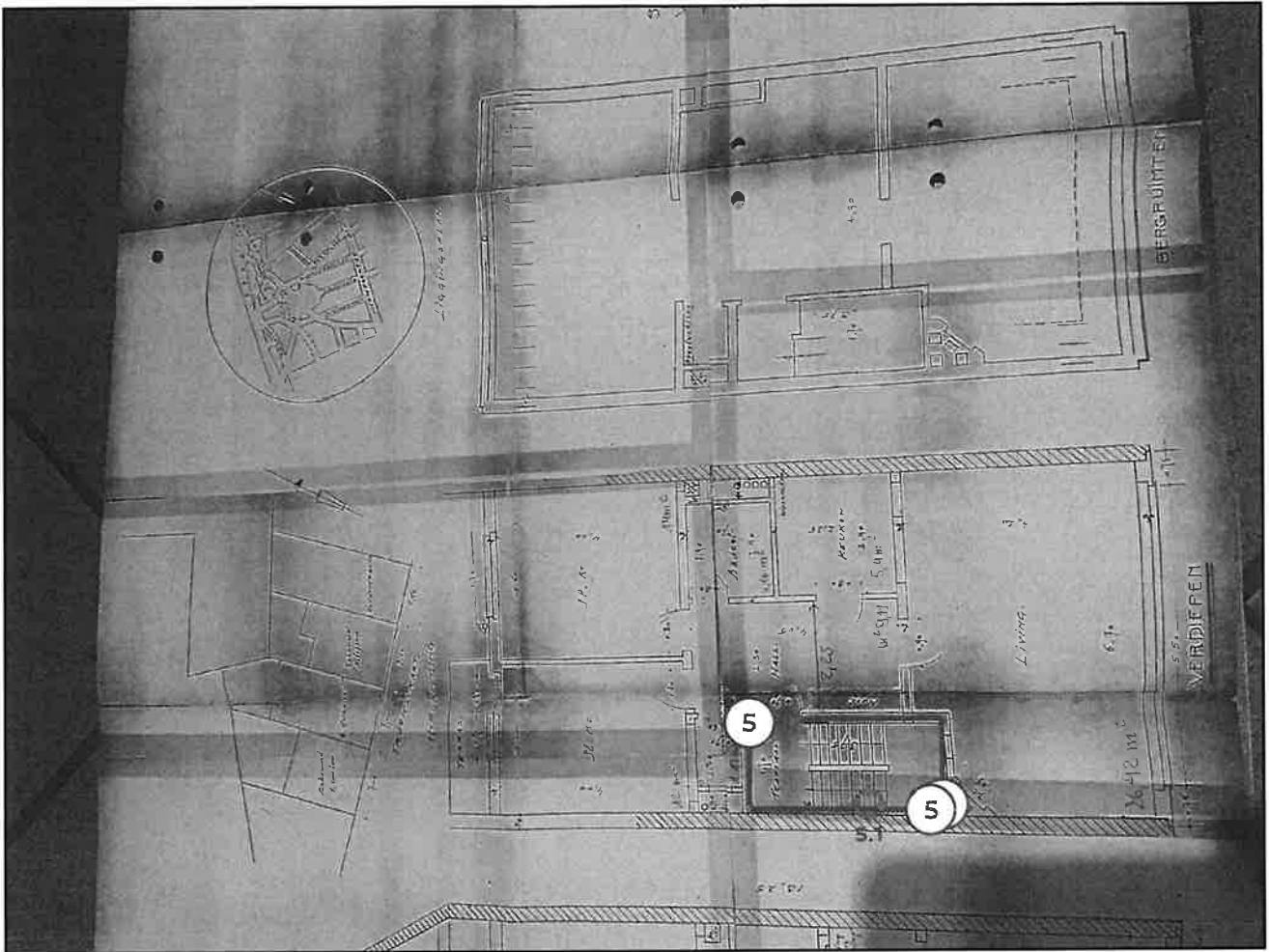


## Legende van plan 1.1: 1

Beschrijving	Type	Actie
--------------	------	-------

4. Pleister muren gelijkvloers	Geen asbest	-
4.1 Code: 1 troon	Mengmonster	-

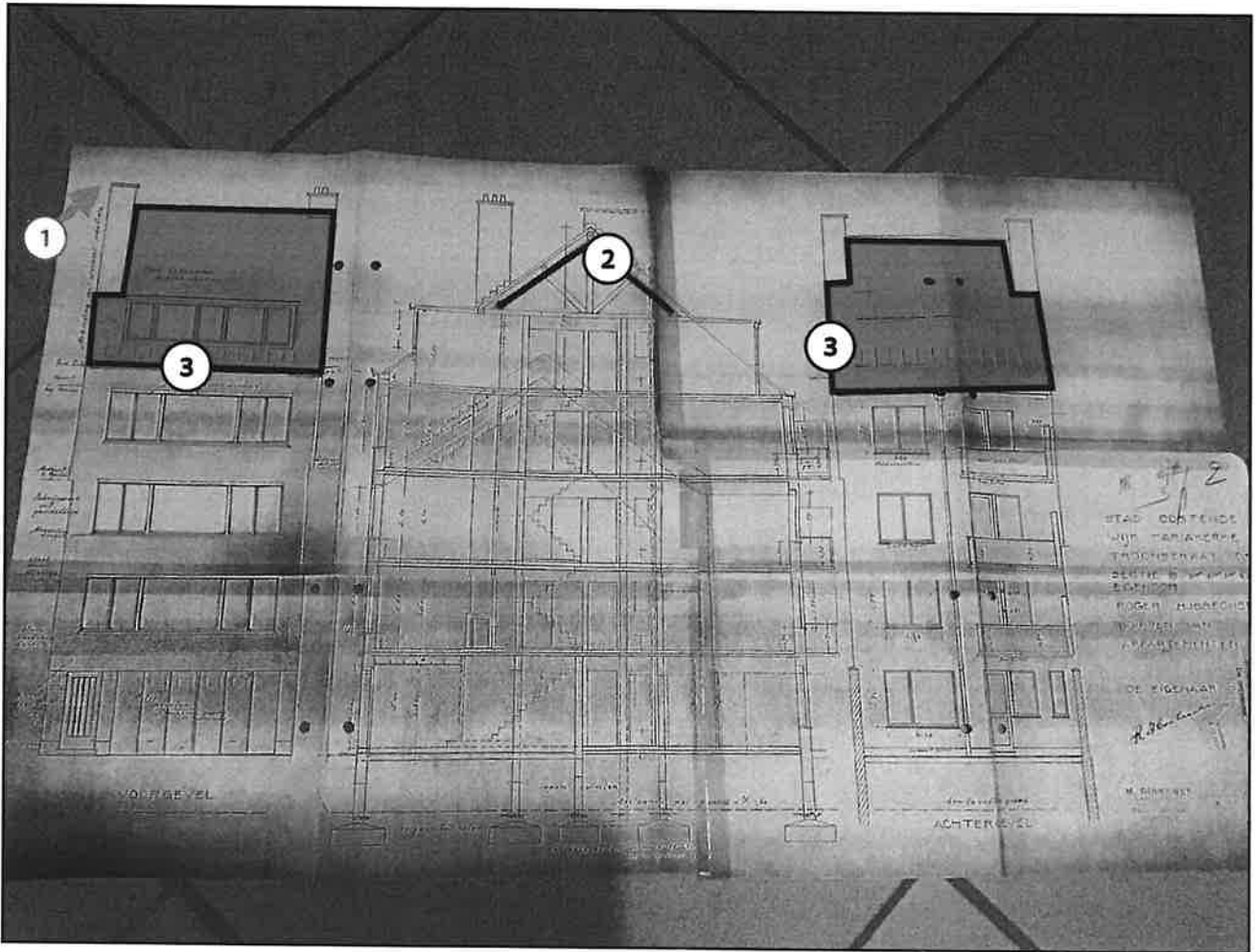
## Plan 1.2: 5



### Legende van plan 1.2: 5

Beschrijving	Type	Actie
5. Pleister muren traphal	Geen asbest	-
5.1 Code: 2troon	Mengmonster	-

## Plan 1.3: 7



### Legende van plan 1.3: 7

Beschrijving	Type	Actie
1. Schouw asbesthoudend cement	Asbestmateriaal	<a href="#">Verwijderen</a>
2. Zolder	Beperking	-
3. Dak	Beperking	-

## Asbestmaterialen



# Fiche 1: Schouw asbesthoudend cement

Asbestmateriaal



Overzichtsfoto



Detailfoto

## Conclusie

### Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2034.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

### Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Zorg voor een veilig beheer en verwijder dit asbestmateriaal wanneer het bij werken eenvoudig bereikbaar wordt. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen  
Hechtgebonden in buitenomgeving

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 7

## Detailinformatie

### Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalisico	Laag materiaalisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
--------------------------------	---

### Berekening materiaalisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de buitenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact materiaal type Pical – asbestboard of categorie III 'gebondenheid'

### Technische gegevens

Beschrijving	Schouw asbesthoudend cement
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Schouw
Asbestmateriaal	Rookgaskanaal
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 50,00 m - 62,80 cm - 2,00 cm - 1 stuk</li></ul>
Totaal volume	0,628 m <sup>3</sup>
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onbekend</li></ul>

<b>Identificatiemethode</b>	Vaststelling zonder monstername
<b>Destructieve handeling voor identificatie</b>	Nee

## Beperkingen

## Fiche 2: Zolder

Beperking



Situeringfoto

### Conclusie

#### Tijdelijke beperking

**Reden:** Materiaal in opslag

**Uitleg van de asbestdeskundige:** Persoonlijk materiaal verhindert doorgang tot zolder.

Vermoeden van asbesthoudend onderdak.

### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 7

### Detailinformatie

<b>(Asbest)materiaal</b>	Plaat, paneel, tablet - Type Menuiserite
<b>Karakterisatie</b>	Asbest (verdacht)
<b>Primaire drager</b>	Schuin dak



*Situeringsfoto*

### Conclusie

#### Permanente beperking

**Reden:** Het te onderzoeken materiaal situeert zich hoger dan 3,50 m te rekenen vanaf een veilige ondergrond

**Uitleg van de asbestdeskundige:** Hoger dan 3.5 m, niet te onderzoeken.

#### Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: 7

Geen asbest

## Fiche 4: Pleister muren gelijkvloers

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofgebouw

- Plan 1.1: 1

### Detailinformatie

#### Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
4.1	Mengmonster	1 troon	Geen asbest

#### Technische gegevens

Beschrijving	Pleister muren gelijkvloers
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk



<b>Gebondenheid op basis van bindmiddel</b>	Niet-hechtgebonden
<b>Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)</b>	• 16,51 m <sup>2</sup> - 1,00 cm - 1 stuk
<b>Totaal volume</b>	0,165 m <sup>3</sup>
<b>Identificatiemethode</b>	Vaststelling met monstername
<b>Destructieve handeling voor identificatie</b>	Nee

## Fiche 5: Pleister muren traphal

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

### Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: 5

### Detailinformatie

#### Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
5.1	Mengmonster	2troon	Geen asbest

#### Technische gegevens

Beschrijving	Pleister muren traphal
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk

<b>Gebondenheid op basis van bindmiddel</b>	Niet-hechtgebonden
<b>Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)</b>	• 78,00 m <sup>2</sup> - 1,00 cm - 1 stuk
<b>Totaal volume</b>	0,78 m <sup>3</sup>
<b>Identificatiemethode</b>	Vaststelling met monstername
<b>Destructieve handeling voor identificatie</b>	Nee

# Toelichting

## Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

Het is algemeen bekend dat het inademen van asbestvezels gevaarlijk is voor de gezondheid. Daarom is het belangrijk dat u weet waar zich asbest bevindt en welke maatregelen u kan nemen om gezondheidsrisico's te vermijden. Zo maakt u uw woning of gebouw asbestveilig. De eerste stap hebt u daarvoor al gezet met dit asbestattest.

De gebruikte begrippen in dit hoofdstuk worden achteraan in de begrippenlijst uitgelegd.

### Wat is asbest?

Asbest is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Asbest is in België verboden sinds 2001. Er is een grote kans dat asbest aanwezig is in gebouwen die gebouwd zijn voor 2001.

Wanneer asbestvezels vrijkomen in de lucht kunnen ze ingeademd worden en gezondheidsrisico's veroorzaken. Men wordt niet onmiddellijk ziek, dit gebeurt pas 20 tot 40 jaar na de blootstelling. Vooral een regelmatige blootstelling of een blootstelling aan een hoge concentratie zijn risicovol. Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar. Sommige mensen schatten de risico's voor zichzelf laag in. Toch krijgen jaarlijks nog veel mensen de diagnose van een asbestziekte. Meestal is die niet te genezen.

## Hoe interpreteert u het asbestattest?

### Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

Een geldig asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert een visuele inspectie uit van de constructies en objecten op de locatie. Hij tilt losse elementen op om erachter of eronder te inspecteren. Hij neemt ook monsters voor labo-analyses en raadpleegt bewijsdocumenten. **De volgende zaken zijn niet standaard voorzien:**

- De asbestdeskundige inspecteert **geen verborgen asbest** waarvoor hij objecten moet demonteren, beschadigen of openbreken. Wenst de eigenaar ook ingesloten asbest te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om een aanvullend (destructief) onderzoek te doen, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken of sloop.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen ondergrondse objecten** en geen asbest vermengd in bodem, steenslag of puin. Wat zichtbaar is aan de oppervlakte (opliggend) kan hij wel inspecteren.
- De asbestdeskundigen inspecteert ook **geen roerende objecten** zoals voertuigen, losse meubels en gereedschap. Wenst de eigenaar ook roerende objecten te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om dit aanvullend mee te inspecteren.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** delen die voor hem **ontoegankelijk en onveilig** zijn. Wanneer hij een deel niet heeft kunnen beoordelen, wordt dat aangeduid in het attest als een beperking. Constructies met een bouwjaar 2001 of recenter moeten niet geïnspecteerd worden. In het attest duidt de asbestdeskundige ze aan als een uitsluiting.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** constructies- en terreindelen waartoe de eigenaar geen opdracht gaf omdat ze **buiten de eigendomsgrenzen** liggen of **geen onderdeel** vormde van een **verkoop**.

## Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Asbestverdachte materialen worden als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een labo-analyse beschikt die aantoont dat het geen asbest bevat.

## Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

- Categorie 1: materiaal met een hoog risico en/of met een hoge kans op vezelvrijgave
- Categorie 2: materiaal met een verhoogd risico en/of een verhoogde kans op vezelvrijgave
- Categorie 3: materiaal met een laag risico en/of lage kans op vezelvrijgave
- Categorie 4: materiaal met een zeer laag risico en/of zeer lage kans op vezelvrijgave

Het soort asbest, de concentratie ervan in het materiaal, de toestand van het bindmiddel, de mate van afdekking en de aanwezigheid in binnen- of buitenlucht zijn factoren die het risico bepalen. Het vrijkomen van asbestvezels in een binnenruimte is risicovoller dan in de buitenlucht. In de buitenlucht gaan asbestvezels sneller verwaaien of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig beheren om de asbestveilige toestand te behouden.

## Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen stapsgewijs tegen 2040 asbestveilig maken. Dit doel bereiken we als alle gebouwen van voor 2001 asbestveilig zijn. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken.

De detailinformatie per asbestmateriaal in het asbestattest vermeldt of die onder de mijlpaal 2034 of 2040 valt.

## Wat moet u nu doen?

Het voorblad van dit asbestattest vermeldt of uw eigendom asbestveilig is of niet en welke acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

### Conclusie asbestveilig

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk. Indien er asbestverdachte roerende goederen aangetroffen werden, neemt u ook maatregelen om risico's te vermijden.

Gaat u renoveren dan grijpt u het moment best aan om asbestmaterialen mee te verwijderen. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Daarom is het verstandig om deze voorafgaand aan renovatiewerken te controleren via een aanvullende destructieve asbestinventarisatie. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest inspecteren door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

## Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

In veel woningen en gebouwen ouder dan 2001 kan nog asbest aanwezig zijn. Op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest. Heeft u deze acties uitgevoerd, laat uw asbestattest dan binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de nieuwe asbestveilige toestand kan vaststellen in het nieuwe asbestattest.

## Asbest beheren en verwijderen

### Asbest zorgvuldig beheren

Indien er asbestmaterialen aanwezig zijn in of rondom het gebouw, zorg er dan voor dat deze geen risico vormen voor de gezondheid van mensen of het leefmilieu. Asbest met een (zeer) laag risico hoeft u niet te verwijderen. Bewaak dat het risico laag blijft door ervoor te zorgen dat de toestand niet wijzigt. De toestand kan wijzigen door beschadigingen of veroudering waardoor het asbestmateriaal brozer wordt en asbestvezels kan loslaten. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt dan verwijdert u het of neemt u een maatregel om het risico te verlagen indien verwijdering niet mogelijk is.

### Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. De asbestdeskundige geeft in het asbestattest een voorstel voor de aangewezen verwijdermethodiek. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen". Een erkend asbestverwijderaars mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers "eenvoudige handelingen", vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be).

Mag en wil u **zelf verwijderen**? Zorg er dan voor dat:

- u zich vooraf goed informeert op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be);
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpoverall en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;
- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Worden de werken uitgevoerd door een **aannemer** dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of de verwijdering kan door zijn werknemers met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaars. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog een aanvullende destructieve asbestinventarisatie nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Vraag de aannemer naar het werkplan waarin dit beschreven staat. Goedkoop is vaak duurkoop: een onjuiste asbestverwijdering kan gezondheidsrisico's veroorzaken en extra kosten betekenen voor het opruimen van asbestresten.

Werkt u samen met een architect? Bezorg hem dan zeker ook vooraf een kopie van het asbestattest.

## Asbest mag u niet verbergen

Asbest insluiten mag niet tenzij dit in afwachting van verwijdering nodig is om het risico te verlagen of om het veilig te beheren. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

Asbest dat bij werken eenvoudige bereikbaar wordt, moet u verwijderen. Opnieuw insluiten mag niet.

## Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen, het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark.

Indien eenvoudig bereikbaar asbestafval aanwezig is, moet u dit wegnemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Is het niet eenvoudig bereikbaar, dan moet u maatregelen nemen zodat het geen risico kan vormen voor de mensen of het leefmilieu.

## Onroerend erfgoed

Op percelen kan zich beschermd onroerend erfgoed bevinden. Of dit voor uw gebouw het geval is, kan u raadplegen op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed: <https://geo.onroenderfgoed.be>.

Het beschermingsbesluit verduidelijkt wat er precies beschermd is: bv. het geheel van de constructie en omgeving, enkel de constructie, enkel delen van de constructie of cultuurgooderen. Het besluit vermeldt ook welke vorm van bescherming van toepassing is: monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site.

Voorliggend asbestattest geeft u advies over hoe om te gaan met asbesthoudend materiaal. Indien het asbesthoudend materiaal ook een beschermd statuut heeft, kan u advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Zo vermijdt u dat u de erfgoedwaarde van beschermd onroerend erfgoed aantast. Ook komt u zo te weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te verwijderen.

Het agentschap is bereikbaar via:

- telefoon: 02 553 16 50
- e-mail: [info@onroenderfgoed.be](mailto:info@onroenderfgoed.be)
- website: <https://www.onroenderfgoed.be/contact>

## Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

### Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen maar kan vooral ook de toestand en het risico van aanwezig asbest evolueren. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest.

### Gewijzigde toestand

Ongeacht de geldigheidsduur van uw asbestattest moet u als eigenaar uw asbestattest toch binnen een termijn van één jaar laten vernieuwen als er sprake is van een gewijzigde toestand. Dit is het geval indien:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;

- de acties vermeld op het voorblad werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

## Meer weten?

De Vlaamse overheid bundelt alle informatie rond asbest en haar beleid op de website [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be). U vindt er de meest actuele informatie over hoe u moet omgaan met asbest en welke ondersteuning er bestaat. Zo kan u steeds goed geïnformeerd aan de slag met uw asbestattest.

## Vragen of klachten over uw asbestattest?

Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be) vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u dit melden via [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be) aan de hand van uw attestnummer. De door de OVAM erkende certificatie-instelling waarbij de asbestdeskundige is aangesloten, zal uw klacht behandelen.



## Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
<b>Asbestmateriaal</b>	<p>Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid.</p> <p>Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een labo-analyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.</p>
<b>Destructieve asbestinventarisatie</b>	<p>Bij een destructieve asbestinventarisatie gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken.</p>
<b>Inspectieprotocol</b>	<p>Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een geldig asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (inspanningsverplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.</p>
<b>Risicobeheersmaatregel</b>	<p>Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.</p>
<b>Eenvoudig bereikbaar</b>	<p>Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.</p>
<b>Veilig beheer</b>	<p>Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden;</li> <li>• een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico en behouden;</li> </ul>
<b>Eenvoudige handelingen</b>	<p>Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd.</p> <p>Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen.</p>
<b>Erkend asbestverwijderaar</b>	<p>Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via "eenvoudige handelingen" maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van "hermetische zone" of "couveusezak".</p>

<b>Roerend goed</b>	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.
---------------------	--