



Geïnspecteerd gebouw:

**VME Veritas**

Wanneer:

**11/1/2024**

Projectleider:

**Céline Randaxhe**

Begeleidend architect:

**Thijs Mertens - Architect**

"Dit advies geeft aanbevelingen, prioriteiten en het te voorziene budget voor de mogelijke werkzaamheden weer.

ImmoPass is een onafhankelijk organisme, niet gebonden aan bouwbedrijven noch fabrikanten. Het advies in dit rapport is vrijblijvend en niet-bindend."



[>> Toegang naar het Interactieve Rapport](#)

Meer informatie op [www.immopass.eu](http://www.immopass.eu)

## GEBOUWSCHIL



**DAKISOLATIE**

**VOLDOET NIET AAN DE LT-DOELSTELLING**



**MUURISOLATIE**

**VOLDOET NIET AAN DE LT-DOELSTELLING**



**BUITENSCHRIJNWERK**

gemeenschappelijk

**AANWEZIG**



privatief

**AANWEZIG**



**VLOERISOLATIE**

**VOLDOET NIET AAN DE LT-DOELSTELLING**

## TECHNIEKEN



**VERWARMING**

privatief

**NIET GEWETEN**



**PRODUCTIE SANITAIR WARM WATER**

privatief

**GOED**



**VENTILATIE**

privatief

**SLECHT**



**HERNIEUWBARE ENERGIE**

**SLECHT**

De **technische audit** van ImmoPass is een professionele inspectie van uw gebouw, uitgevoerd door een erkende ImmoPass architect, van meer dan **80 controlepunten** om u te begeleiden bij de **prioriteiten van toekomstige werkzaamheden** en de **nodige budgetten**.

### OVERZICHTSPAGINA

De eerste pagina is een samenvatting van de controlepunten die een actie vereisen, met de aanbevolen interventietijd en een eventuele raming van het budget.

VOORBEELD

#	Aandachtspunten	Planning	Budgetramingen
1	2.2 - MUREN & BEKLEDING - Zijn er barsten of verzettings in de muren ?	< 10 jaren	15.000 EUR
2	2.3 - MUREN & BEKLEDING - Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat ?	< 5 jaren	80.000 EUR
3	2.5 - DAK - Verkeert de dakbedekking in goede staat ?	< 2 jaren	40.000 EUR

### INHOUD VAN HET TECHNISCH AUDITRAPPORT

De inspecteur-architect heeft uw gebouw gecontroleerd op basis van 80 controlepunten die over de volgende thema's verdeeld zijn: *Omgeving en Toegang, Buitenkant van het gebouw, Gemeenschappelijke delen, Privé-units en Technische Installaties en lokalen*. Voor **elk controlepunt** uit de inspecteur zich als volgt:

<b>Acties</b>	Geen bijzonder probleem	Het gecontroleerde punt levert geen specifiek probleem op. Algemene opmerkingen kunnen eventueel hier vermeld worden.
	Actie < 2 jaar	Het vastgesteld probleem vereist snelle actie, zelfs dringende actie. Dit is een probleem dat extra schade aan uw gebouw kan veroorzaken of kan leiden tot risico's voor de bewoners.
	Actie < 5 jaar	Het vastgesteld probleem is niet dringend maar vereist actie binnen de 5 jaar.
	Actie < 10 jaar	Het vastgesteld probleem is niet drigend maar moet opgevolgd worden en vereist actie binnen de 10 jaar.
	N.V.T	Het controlepunt is niet van toepassing voor het gebouw of de controle is onmogelijk, in dit geval wordt het ook vermeld.
<b>Diagnose</b>	Waar het relevant is, wordt hier door de architect een uitleg van het probleem en de technische oplossingen voorgesteld, met indien mogelijk, een schatting van de nodige budgetten.	
<b>Foto's</b>	Illustratieve foto's zijn bijgevoegd voor een goed begrip van de situatie.	

### BELANGRIJKE OPMERKINGEN

Deze audit is geheel onafhankelijk en beoordeelt de technische kwaliteit van het gebouw ten tijde van de inspectie, maar is niet bedoeld om een oordeel te geven over het verleden en/of toekomstig beheer.

De opmerkingen in dit rapport worden door een erkende architect gegeven met als doel objectief, neutraal en onafhankelijk advies. De mede-eigenaars blijven vrij om het aanbevolen werk al dan niet uit te voeren, met of zonder de hulp van de architect die de technische audit heeft uitgevoerd.

Hoewel de controle zich richt op de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw, kunnen bepaalde bevindingen betrekking hebben op privé-gedeelten. Voor de architect is het niet altijd mogelijk het gemeenschappelijke of privaat karakter van deze punten te vermelden.

## SAMENVATTING VAN DE TE ONDERNEMEN ACTIES & BUDGETRAMINGEN

<b>VME Veritas</b>	
<a href="#">&gt;&gt; Toegang naar het Interactieve rapport</a>	Datum 11/01/2024

De details van de punten zijn aanwezig in het rapport

#	Aandachtspunten	Plannen	Budgetramingen
1	1.1.1 - TOEGANG & LIGGING - Is de toegang gemakkelijk en veilig?	< 5 jaren	Voor de goede orde
2	2.1.12 - DAK - Verkeren de dakpannen, het daklood, de toplaag van het dak en de schoorstenen in goede staat?	< 2 jaren	Voor de goede orde
3	2.1.13 - DAK - Verkeren de dakkoepels in goede staat?	< 2 jaren	Voor de goede orde
4	2.2.1 - AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat?	< 5 jaren	Voor de goede orde
5	2.7.1 - PATHOLOGIE - Wordt er vermoed dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in het gebouw?	< 2 jaren	Voor de goede orde
6	3.1.2 - INKOMHAL - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat?	< 5 jaren	[5.000 € - 10.000 €]
7	3.5.3 - NALEVING VAN DE BRANDVEILIGHEID - Zijn er rookafzuigsystemen aanwezig?	< 2 jaren	Voor de goede orde
8	3.5.5 - NALEVING VAN DE BRANDVEILIGHEID - Zijn er nog andere specifieke bevindingen met betrekking tot de brandveiligheid van het gebouw?	< 2 jaren	Voor de goede orde
9	5.6.1 - TECHNISCHE LOKALEN - Vertonen de technische lokalen (electriciteit, gas, water) structurele gebreken of vochtplekken?	< 5 jaren	Voor de goede orde
10	6.1 - Bijkomende opmerking 1	< 5 jaren	Voor de goede orde

Opmerkingen	<i>De gebudgetteerde schattingen in het rapport zijn indicatief en maken geen deel uit van een bestek. Deze schattingen kunnen verfijnd worden aan de hand van een gedetailleerd lastenboek en/of door opmaak van een bestek. De bedragen zijn exclusief BTW.</i>
-------------	---



www.elantis.be  
info@elantis.be  
04 232 45 25

Wist u dat **een mede-eigendomscrediet** u kan helpen bij **de uitvoering van uw werken** zonder op uw budget te wegen?

Voorbeeld voor een gebouw met 15 mede-eigenaars

Bedrag	Looptijd van de aflossing	Maandelijkse aflossing per deelnemende mede-eigenaar
€ 50.000	60 maanden	€ 60,53
€ 100.000	84 maanden	€ 89,38
€ 150.000	120 maanden	€ 99,45

Niet-contractueel voorbeeld dat Elantis niet bindt.

DOE ZELF EEN SIMULATIE OP ONZE WEBSITE. U KAN DAAR OOK ONLINE UW AANVRAAG INDIENEN.



## Technische & Energetische Audit (Copro-Energy-BE-NL)

5232 / VME Veritas

Complete

**0.1 - Bestandsnummer**

5232

**0.2 - Bezichtiging gedaan op**

11.01.2024 13:30 CET

**0.3 - Geïnspecteerd door**

Thijs Mertens

**0.4 - Adres van het gebouw**

Arendlaan 19, 8434 Middelkerke,  
België  
(51.1699018, 2.7747258)

**0.5 - Benaming van de VME**

VME Veritas

### INFORMATIE OVER HET GEBOUW

**0.6 - Foto van het gebouw**



Photo 1



Photo 2

**0.7 - Beschrijving van het gebouw**

Omsloten meergezinswoning met drie bouwlagen bovengronds onder plat dak. Er zijn zes wooneenheden bereikbaar vanuit een gemeenschappelijke inkomhal en trappenhal.

Ondergronds is het volume aan de straatzijde gedeeltelijk onderkelderd. Aan de voorzijde bevindt zich een gemeenschappelijk lokaal waar meters geplaatst zijn. Achterliggend bevinden zich de private bergingen.

De voorgevel (straatgevel) is uitgevoerd in metselwerk met lichtbruine baksteen waarbij de terrassen en enkele gevelaccenten in beton zijn uitgevoerd. Het buitenschrijnwerk is wit, de borstwering is van zwart geschilderd staal.

**0.8 - Bouwjaar/renovatiejaar**

Het gebouw dateert van 1957. Los van enkele kleine, private ingrepen is er op vandaag geen gemeenschappelijke en / of grondige renovatie uitgevoerd.

## 1. OMGEVING & TOEGANG

### 1.1 TOEGANG & LIGGING

#### 1.1.1 - Is de toegang gemakkelijk en veilig?

Actie < 5 jaar [voor de goede orde]

Een gebouw wordt als toegankelijk beschouwd wanneer iedereen in staat is om alle beoogde functies en faciliteiten te gebruiken. Dit gebouw heeft echter geen lift, waardoor de units op de verdieping niet toegankelijk zijn voor mensen met een handicap, minder mobiele ouderen, en mensen met een kinderwagen, onder anderen.

Voor de inkomzone op het gelijkvloers is verbetering van de toegankelijkheid aan te bevelen. Momenteel is er een hoogteverschil van minstens 13 cm tussen het voetpad en de inkomdeur. Idealiter zouden er geen drempels moeten zijn op de looproute. Bij een eventuele renovatie van de inkomzone zou dit aspect prioriteit moeten krijgen.



Photo 3

#### 1.1.2 - Zijn de weg en de voetpaden in goede staat?

Geen specifieke problemen



Photo 4



Photo 5



Photo 6

#### 1.1.3 - Zijn er in de buurt structuren/bijgebouwen of woningen die problemen kunnen stellen?

Geen specifieke problemen

### 1.2 OMGEVING

#### 1.2.1 - Is er stilstaand water in contact met het gebouw?

Geen specifieke problemen

#### 1.2.2 - Is er een afvoersysteem/riolering aanwezig en werkt deze behoorlijk?

Geen specifieke problemen

De bestaande riolering is niet te controleren, echter is in de kelder een uitloop vast te stellen ter hoogte van de laatste controleput.

Bij navraag blijkt er eenmalig een verstopping geweest te zijn. De verstopping zat vermoedelijk

gelocaliseerd tussen de aansluiting op de openbare riolering en de laatste controleput. Een ontstoppingsdienst werd gecontacteerd waarbij de verstopping werd opgelost. Sedert deze ingreep is er geen last meer.

Bij de afstapping van het plat dak is vast te stellen dat er geen grindvang en/of bolrooster geplaatst is. Er wordt aangeraden dit te laten plaatsen om inval van eventueel grind en of natuurlijke sporen.

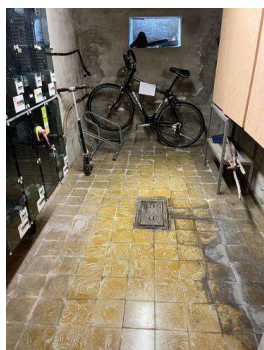


Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

1.2.3 - Verkeren de paden op het terrein in goede staat?	n.v.t.
1.2.4 - Verkeren de buiten parkeerplaatsen in goede staat?	n.v.t.
1.2.5 - Verkeert de externe structuur (hekken, keerwanden, afvalopslag, ...) in goede staat?	n.v.t.
1.3 BEPLANTING	
1.3.1 - Zijn de gemeenschappelijke tuin en beplanting onderhouden en verkeren zij in een goede staat?	n.v.t.
1.3.2 - Komen er bomen of klimplanten in contact met de structuur van het gebouw die problemen kunnen veroorzaken?	Geen specifieke problemen

## 2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW

### 2.0 - Overzicht

Langetermijndoelstelling tegen 2050 voor de Vlaamse woningen :

Vlaanderen wil veel zuiniger omspringen met energie. Het is daarom belangrijk dat alle woningen in Vlaanderen energiezuinig worden. Tegen 2050 willen we dat elke woning energiezuinig wordt gemaakt. De Vlaamse regering lanceerde daarom het Renovatiepact, waarbij in overleg met diverse stakeholders pistes en instrumenten worden uitgewerkt om te komen tot een energiezuinig gebouwenpark.

Op het Energieprestatiecertificaat (EPC van een residentiële eenheid) ziet u in hoeverre de woning reeds voldoet aan de energiedoelstellingen tegen 2050.

Om aan de langetermijndoelstelling 2050 te voldoen, zijn er twee mogelijke pistes.

Het volstaat om aan 1 van de 2 pistes te voldoen. Uw woning kan dus voldoen aan piste 1, zonder dat de woning een energielabel A haalt (piste 2). Dit is geen probleem: van zodra de woning aan één van beide pistes voldoet, is uw woning in orde met de energiedoelstelling.

Piste 1: elk onderdeel van de woning voldoet aan aparte eisen

Dak, vloer en muren:  $U = 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing:  $U_g = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (= beglazing en raamprofielen samen):  $U_w = 1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Energie-efficiënte verwarmingsinstallatie

warmtepomp, condenserende ketel, micro-WKK, warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van  $15 \text{ W}/\text{m}^2$ .

Piste 2: uw woning of appartement haalt het label A of A+.

Bij een EPC- of EPB-berekening wordt berekend hoeveel energie de woning verbruikt. Hierbij wordt rekening gehouden met de isolatiegraad, de verwarmingsinstallatie, de ventilatie, de zonne-energie of andere hernieuwbare energie, ...

Een energielabel A voor uw woning of appartement staat voor een EPC-score van maximaal  $100 \text{ kWh}/\text{m}^2$  (via EPC bestaande bouw) of een E-peil van maximaal E60 (via EPB-aangifte nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie).

Belangrijk : is de langetermijndoelstelling verplicht?

Momenteel zijn er nog geen verplichtingen verbonden aan de langetermijndoelstelling 2050. Maar het is wel verstandig om hier al rekening mee te houden! Woningen die niet aan de langetermijndoelstelling voldoen, kunnen in de toekomst minder interessant zijn op de vastgoedmarkt en mogelijk in waarde dalen.

Vanaf 2023 geldt voor nieuwe eigenaars van woningen met een slechte energieprestatie een renovatieverplichting tot minstens label D, wat vanaf 2028 stelselmatig wordt verstrengd

Bent u van plan uw woning te renoveren? Doe het dan meteen goed en hou rekening met de doelstellingen op lange termijn. Uw woning nu al klaarmaken voor de toekomst levert u alvast van een lagere energiefactuur en een verhoogd wooncomfort op.

bron website VEKA d.d. 15/01/2024 :

<https://www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-ge-bouwen-2050/de-langetermijndoelstelling-tegen-2050-voor-de-vlaamse-woningen>

### 2.1 DAK

#### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR HET DAK

##### 2.1.1 - Voldoet het dak aan de dakisolatieplicht?

Voldoet niet aan de eisen

## Sinds 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen voldoen aan de dakisolatienorm. Daken die niet aan de norm voldoen, moeten geïsoleerd worden.



De specifieke opbouw van het dak is onbekend. Het is echter bekend dat het dak momenteel niet voorzien is van enige vorm van isolatie, wat impliceert dat het niet voldoet aan de dakisolatieplicht en hedendaagse energienormen.

### 2.1.2 - Voldoet de dakisolatie aan de langetermijndoelstelling 2050?

Voldoet niet aan de eisen

### 2.1.3 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Algemeen :

Voor meer informatie over de opties om de langetermijndoelstelling voor 2050 te bereiken, zie sectie 2.0.

Plat dak :

Het is noodzakelijk om het dak te isoleren, in combinatie met het vernieuwen van de dakbedekking. Om te voldoen aan de U-waarde van  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , zoals vereist voor de langetermijndoelstelling, is de keuze van de juiste isolatiematerialen en -diktes van cruciaal belang. Hieronder volgen enkele voorstellen voor isolatie, inclusief de respectieve lambda-waarden en de benodigde diktes om de gewenste U-waarde te bereiken:

PUR (Polyurethaan):

- Lambda-waarde: ongeveer  $0,022$  tot  $0,028 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ .
- Benodigde dikte: Om een U-waarde van  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  te bereiken, zou je bij een lambda-waarde van  $0,025 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$  een dikte van ongeveer 10 tot 12 cm nodig hebben.
- Advies: Overweeg een dikte van 12 tot 15 cm voor extra energie-efficiëntie en toekomstige standaardverhogingen.

Minerale Wol (Glas- of Steenwol):

- Lambda-waarde: ongeveer  $0,032$  tot  $0,040 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ .
- Benodigde dikte: Bij een gemiddelde lambda-waarde van  $0,035 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$  is een dikte van ongeveer 15 tot 18 cm nodig om een U-waarde van  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  te bereiken.
- Advies: Overweeg een dikte van 18 tot 22 cm voor een betere isolatiewaarde en om te anticiperen op mogelijke toekomstige veranderingen in de bouwvoorschriften.

XPS (Geëxtrudeerd Polystyreen):

- Lambda-waarde: ongeveer  $0,029$  tot  $0,035 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ .
- Benodigde dikte: Voor een lambda-waarde van  $0,032 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$  zou een dikte van ongeveer 13 tot 16 cm nodig zijn om aan de U-waarde van  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  te voldoen.
- Advies: Het is aan te raden om een dikte van 16 tot 20 cm te gebruiken voor verbeterde isolatie en om voorbereid te zijn op toekomstige normen.

Bijkomende overwegingen (ter informatie en niet limitatief) :

Bij de dakrenovatie zal men buiten het energetisch aspect rekening moeten houden met bijkomende punten. Dit om de algehele bouwkundige integriteit en functionaliteit van het gebouw te behouden.

- aansluiting op eventuele na-isolatie van de gevels i.f.v. een eventuele (en gekozen) fasering
- minimale opstand op vandaag, ophoging aan voor- en achterzijde te bekijken
- aansluiting met topgevels linker- en rechterbuur : opgaande geveldelen
- bestaande schouwen en doorvoeren (zie hieronder 2.1.11)
- toepassing hernieuwbare energie

### 2.1.4 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Door het platte dak te renoveren en te isoleren, verhogen we de isolatiewaarde aanzienlijk. Dit resulteert in een lagere U-waarde, wat leidt tot een verminderde energiebehoefte en minder warmteverlies. Hierdoor wordt niet alleen energie bespaard, maar verbetert ook het thermisch comfort binnenshuis.



Aanvullend helpt de verbeterde isolatie om oververhitting in de ruimtes onder het platte dak te verminderen, vooral tijdens warmere maanden, waardoor een aangener binnenklimaat wordt gecreëerd.

### 2.1.5 - Kostprijs

€ 28 800

Geraamde werken aan het plat dak :

- afbraak en afvoer dakopbouw (dakbedekking / grind)
- nieuw damp scherm
- nieuwe isolatie PUR 15cm
- nieuwe dakbedekking

Plat dak X geraamde kostprijs = raming  
160m<sup>2</sup> X €180/m<sup>2</sup> =

Let op, zijn niet meegenomen :

- de dakterrassen in de achtergevel
- uitbraak van schouwen
- dakdoorvoeren en rookkoepel
  
- opmerking voorgaand : omgaan met de toekomstige gevelrenovatie (!)
- opmerking : geen noodspuwer aanwezig op vandaag (!)

### 2.1.6 - Premie

€ 1280

Wat :

Volgende werken, die door een aannemer uitgevoerd worden, komen in aanmerking voor de premie voor de categorie dak:

- plaatsen van nieuwe dak- of zolderisolatie
- verwijderen van asbest
- afbraak van van dakstructuren en vervanging door draagkrachtige elementen
- plaatsen van een onderdak bij hellende daken
- plaatsen van waterdichte bedekking, vb. dakpannen, roofing, riet ...
- behandeling van houten dakstructuren tegen zwammen en insecten
- plaatsen van een dakdoorbreking, zoals de dak(vlak)ramen en de lichtkoepels met een U-waarde(open definitie) van maximaal 1,0 W/m<sup>2</sup>K en de lichtkoker
- vervangen en plaatsen van dakgoten en afvoerpijpen.

Hier specifiek :

Voor wie :

Bij werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw komt de premie voor het isoleren van het dak of de zoldervloer en eventueel voor de gelijktijdige asbestverwijdering toe aan de investeerder van het volledige appartementsgebouw. Is er een vereniging van mede-eigenaars (VME) opgericht? Dan komt de premie toe aan hen.

Vanaf 1 februari 2024 wordt er een aanvullende Mijn VerbouwPremie toegekend aan eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie én verhuurders aan een woonmaatschappij (sociaal verhuurkantoor) voor investeringen in de gemeenschappelijke delen of bepaalde collectieve installaties van een appartementsgebouw. De aanvraagprocedure voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zal vanaf dan ook wijzigen.

Bedrag :

2. Appartementen en appartementsgebouwen

Basispremie (per appartementsgebouw)

Premie berekend volgens de doelgroep 'eigenaar-bewoner uit de hoogste-inkomenscategorie of andere investeerder'.

Isolatie

eindfacturen van 2021 : €4/m<sup>2</sup> tot max. 40%

eindfacturen van 2022 en aanvragen uiterlijk op 31 december 2025 : €8/m<sup>2</sup> tot max. 40%

aanvragen vanaf 2026 : €4/m<sup>2</sup> tot max. 40%

bron website VEKA d.d. 15/01/2024 :

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-dak>

Raming premie : 160m<sup>2</sup> X €8 = €1280

### 2.1.7 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

€ 27 520

### 2.1.8 - Prioriteit

Groot

Momenteel zijn er geen problemen met waterinfiltratie. Desondanks is het verhogen van de prioriteit voor dakisolatie essentieel, zowel vanwege de dakisolatieverplichtingen als het belang van energie-efficiëntie.

### 2.1.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het dak kunnen verbeteren?

Specifieke aanbevelingen

In het kader van de dakrenovatie is een herziening van de huidige dakdoorvoeren noodzakelijk om meerdere redenen, zoals verder toegelicht in sectie 2.1.12.

Daarnaast is het essentieel om de bovendakse technische kokers aan de linker- en rechterzijde aan te passen. Momenteel zijn deze niet geïsoleerd en hebben ze ventilatieopeningen die onvoldoende beschermd zijn tegen regeninfiltratie. Het is belangrijk dat deze ventilatieopeningen voldoen aan de geldende normen.

### 2.1.10 - Vertoont het dak tekenen van abnormale knik of zwakte?

Geen specifieke problemen

Plak dak N2 :

Er werd een privaat bezocht gelegen onder het plat dak N2. Er is geen scheurvorming en/of doorbuiging visueel waarneembaar op het moment van de afstapping. Deze bevinding geldt ook voor de traphal die onder dit platte dak is gelegen.

### 2.1.11 - Verkeert de dakbedekking in goede staat?

Actie < 5 jaar [opgenomen bij andere post]

In het bezochte appartement dat onder het dak ligt, zijn geen tekenen van vocht zichtbaar. Navraag ter plaatse bevestigt dat er geen bekende problemen zijn met waterinfiltraties. De horizontale dakbedekking is bedekt met een grindlaag, wat gunstig is voor de levensduur omdat het materiaal zo minder aan UV-straling wordt blootgesteld.

Het is echter onduidelijk of de bitumen toplaag recentelijk vernieuwd is. Op visuele basis is te constateren dat er sprake is van 'craquelé', wat kleine scheurtjes in de baan van de roofing betekent. Deze craquelé wijst op veroudering en degeneratie van het materiaal, inclusief het verlies van elasticiteit. Dergelijke scheurtjes kunnen erop duiden dat de roofing zijn effectiviteit als waterdichte barrière begint te verliezen.

Op bepaalde plaatsen is scheurvorming in de naad vast te stellen. Een rooktest kan desgewenst meer duidelijkheid scheppen omtrent.

Er werd een terras aan de achtergevel gekoppeld aan een privaat bezocht. De terras is afgewerkt in tegels, een waterdichting is niet te controleren. Aan de binnenzijde is geen waterinfiltratie waar te nemen. Bij een renovatie (met na-isolatie) van dak en gevels zal dit herbekeken moeten worden.



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

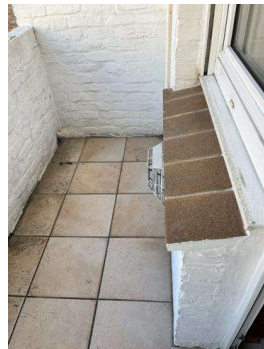


Photo 18

### 2.1.12 - Verkeren de dakpannen, het daklood, de toplaag van het dak en de schoorstenen in goede staat?

Actie < 2 jaar [voor de goede orde]

Aan de linkerkant grenst een groepswooningbouw waarvan we kunnen vermoeden dat dit een recent gebouw is. Het nieuw aangebrachte lood aan deze zijde verkeert in een goede staat. Aan de rechterzijde vinden we een aansluiting waarbij het aluminium afsluitprofiel deels onthecht is in zijn mechanische bevestiging tevens is vast te stellen dat de elastische voeg open is.

De centrale schouw toont tekenen van barst- en scheurvorming. De opgemetste technische kokers boven het dak en hun betonnen afdekplaten verkeren in slechte staat.

Bij meerdere schoorstenen bestaat het vermoeden dat ze asbest bevatten. Navraag bevestigt dat er momenteel een asbestinventarisatie wordt opgesteld.

De dakkoepel betreft een verlijmd enkele glazen plaat. Dit is zowel op het vlak van veiligheid en energetisch niet aanvaardbaar.



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

### 2.1.13 - Verkeren de dakkoepels in goede staat?

Actie < 2 jaar [voor de goede orde]

Zie hierboven.



Photo 27

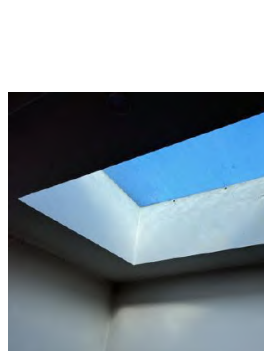


Photo 28

## 2.2 AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

### 2.2.1 - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat?

Actie < 5 jaar [voor de goede orde]

De zichtbare afvoeren en ontvangers op de achtergevel zijn gefaseerd uitgevoerd. Er worden verschillende materialen door elkaar gebruikt.

Actie : het vervangen van de regenpijpen wordt aanbevolen, dit in combinatie met de renovatie van dak en gevel.



Photo 29



Photo 30



Photo 31

### 2.2.2 - Is de waterafvoer op adequate wijze aangelegd en op voldoende afstand gelegen van het gebouw?

Niet gecontroleerd

## 2.3 MUREN & BEKLEDING

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE MUREN

#### 2.3.1 - Wat is de huidige energetische staat van de muren ?

Voldoet niet aan de eisen

De buitenmuren in voor- en achtergevel zijn niet geïsoleerd.

#### 2.3.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Algemeen :

Voor meer informatie over de opties om de langetermijndoelstelling voor 2050 te bereiken, zie sectie 2.0.

Gevel :

Het is noodzakelijk om de gevel te isoleren. Om te voldoen aan de U-waarde van  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , zoals vereist voor de langetermijndoelstelling, is de keuze van de juiste isolatiematerialen en -diktes van cruciaal belang.

Er zijn 3 manieren om de gevels te isoleren :

- 1) In de spouw : snel, gemakkelijk en goedkoop
- 2) Aan de binnenzijde : risicovol en niet perse goedkoper
- 3) Aan de buitenzijde : kwalitatief maar duurder

Optie 1 : De opbouw van de buitenmuren zijn uitgevoerd als spouwmuur en enkele (dragende) massieve betonnen elementen. Na-isoleren in de spouw is gezien de beperkte spouwbreedte en de aanwezigheid van koudebruggen (doorloop betonnen elementen) absoluut uitgesloten.

Optie 2 : Het isoleren van binnenmuren is moeilijk en afgeraden. Koude bruggen blijven aanwezig en het risico op condens is groot.

Optie 3 : Het isoleren van de buitenmuren is een ingrijpend gegeven en op te nemen in het globaal renovatieplan. Na-isoleren aan de buitenkant (optie 2) is bouwfysisch de beste oplossing. Dit kan door het bestaande gevelmetselwerk te verwijderen en hierop het aanbrengen van isolatiemateriaal met daarop een bepleistering of steenstrips en/of gevelbekleding. De balkons en terrassen kunnen mee geïsoleerd worden waardoor koudebruggen vermeden worden.

Het aanstellen van een architect wordt aangeraden om het renovatieproject van voorbereiding tot afwerking te laten opvolgen. Niet alleen zijn er wijzigingen aan de buitenschil (materiaal,..) ook dient men de brandveiligheid en alle gerelateerde normeringen omtrent in acht te nemen.

### 2.3.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Door de gevels te renoveren en te isoleren, verhogen we de isolatiewaarde aanzienlijk. Dit resulteert in een lagere U-waarde, wat leidt tot een verminderde energiebehoefte en minder warmteverlies. Hierdoor wordt niet alleen energie bespaard, maar verbetert ook het thermisch comfort binnenshuis.

Aanvullend helpt de verbeterde isolatie om oververhitting in de ruimtes grenzend aan de gevels te verminderen, vooral tijdens warmere maanden, waardoor een aangenamer binnenklimaat wordt gecreëerd. Dit zeker wanneer bij het buitenschrijnwerk aandacht wordt besteed aan zonnewering.

---

### 2.3.4 - Kostprijs

€ 75 000

Geraamde werken aan de gevel :

- nieuwe gevelisolatie
- nieuwe gevelafwerking in steenstrips

Plat dak X geraamde kostprijs = raming  
250m<sup>2</sup> X €300/m<sup>2</sup> =

Let op, zijn niet meegenomen :

- afbraak en afvoer van het gevelmetselwerk
  - afbraak en uitvoering van de dakterrassen & borstwering
  - andere bijkomstige en noodzakelijke werken
- opmerking voorgaand : omgaan met de toekomstige gevelrenovatie & dakrenovatie (!)  
- opmerking : afhankelijk van de gekozen gevelafwerking zal de prijs variëren

---

### 2.3.5 - Premie

€ 7500

Wat :

Volgende werken komen in aanmerking voor de premie voor de categorie buitenmuur:

- navullen van een bestaande spouwmuur
- plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de buitengevel
- plaatsen van nieuwe buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel
- verwijderen van asbesthoudende gevelbekleding
- afbraak van buitenmuren en vervanging door nieuwe buitenmuren (inclusief de dragende of steunende elementen in die muren, zoals kolommen, balken en lateien) samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie
- behandeling van buitenmuren tegen optrekkend vocht door een waterkerende laag te - plaatsen of de muren te injecteren met producten die de muur waterdicht maken
- behandeling van de muren tegen kelder- of huiszwam
- afbraak van borstweringen of balustrades bij balkons en plaatsen van nieuwe borstweringen of balustrades bij balkons
- aanbrengen van natte of droge bepleistering op de binnenkant van de buitenmuren, samen met het aanbrengen van buitenmuurisolatie langs de binnenkant van de buitengevel
- afwerken van buitenmuren met gevelsteen, gevelbekleding of -bepleistering in speciaal daartoe bestemde materialen telt alleen mee in combinatie met het aanbrengen van - nieuwe buitenmuurisolatie langs de binnenkant of de buitenkant van de buitengevel. Als de spouwmuur geïsoleerd werd, komt de afwerking van buitenmuren niet in aanmerking.
- Enkel eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie of verhuurders aan een woonmaatschappij (sociaal verhuurkantoor)(open definitie) kunnen een premie krijgen voor andere werken onder de categorie buitenmuur dan isolatie. U moet ofwel samen met de andere werken voldoende isolatie plaatsen of kunnen aantonen dat u in het verleden voldoende geïsoleerd hebt. Meer informatie vindt u bij 'Andere voorwaarden'.

Voor wie

Hier specifiek :

Bij werken aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw komt de premie voor het

isoleren van de spouw- of buitenmuur en eventueel voor de gelijktijdige asbestverwijdering toe aan de investeerder van het volledige appartementsgebouw. Is er een vereniging van mede-eigenaars (VME) opgericht? Dan komt de premie toe aan hen. Binnenkort wordt er een aanvullende Mijn VerbouwPremie toegekend aan eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie én verhuurders aan een woonmaatschappij (sociaal verhuurkantoor) voor investeringen in de gemeenschappelijke delen of bepaalde collectieve installaties van een appartementsgebouw. Deze aanvullende premie is aan te vragen vanaf 1 februari 2024. De aanvraagprocedure voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zal vanaf dan ook wijzigen.

Bedrag :

2. Appartementen en appartementsgebouwen :

- isolatie spouwmuur met eindfactuur vanaf 2021 : €5/m<sup>2</sup> en max. 40%
- isolatie buitenkant buitenmuur met eindfactuur in 2020 : €15/m<sup>2</sup> en max. 40%
- isolatie buitenkant buitenmuur met eindfactuur vanaf 2021: €30/m<sup>2</sup> en max. 40%
- isolatie binnenkant buitenmuur met eindfactuur vanaf 2021: €15/m<sup>2</sup> en max. 40%

### 2.3.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

€ 67 500

### 2.3.7 - Prioriteit

Laag

Dit betreft een aanzienlijke ingreep. Voorbereiding en een totaalvisie is belangrijk. Er wordt aangeraden dit te bekijken icm het vernieuwen van het buitenschrijnwerk zodat dit afgestemd kan worden op elkaar.

### 2.3.8 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de muren kunnen verbeteren?

Specifieke aanbevelingen

Aandacht voor bouwdetails en aansluitingen. Hier specifiek de aansluiting met het dak en het buitenschrijnwerk.

### 2.3.9 - Zijn er in de structuur van het gebouw aanwijzingen van scheefstand, buiging of abnormale kromming?

Geen specifieke problemen

In het geïnspecteerde privégedeelte zijn geen barsten of scheuren zichtbaar in de muren. Evenmin is er scheurvorming op de plafonds waargenomen.

In de gemeenschappelijke trappenhal van het gebouw zijn enkele haarscheuren geconstateerd op de bovenste verdieping. Deze scheuren lijken niet problematisch echter kan dit gemonitord worden met behulp van een scheurmeter. Mocht er in de loop van de tijd een evolutie in de scheurvorming worden vastgesteld, dan wordt geadviseerd om een diepgaander onderzoek in te stellen.

Geveldelen zie hieronder.



Photo 32



Photo 33

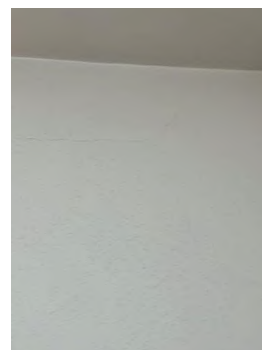


Photo 34



Photo 35

### 2.3.10 - Zijn er barsten of verzettings in de muren?

Onderhoud noodzakelijk

Zie 2.3.11

### 2.3.11 - Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat?

Onderhoud noodzakelijk

De betonnen geveldelen vertonen tekenen van voorgaande herstellingen. Er is betonrot op enkele plaatsen vast te stellen. Er wordt aangeraden om actie te nemen en dit te laten controleren en herstellen. Enkele uitkragingen zijn haarscheuren zichtbaar. Er wordt aangeraden dit te laten controleren en herstellen.

De betonnen terrassen in uitkraging vertonen horizontale scheurvorming met scheurvorming van het aangrenzende gevelmetselwerk (zie hieronder). Er wordt aangeraden dit dringend te laten controleren

Ter hoogte van de uitkragende terrassen zijn enkele scheuren waar te nemen in het gevelmetselwerk. Er wordt aangeraden dit te laten controleren en herstellen.



Photo 36

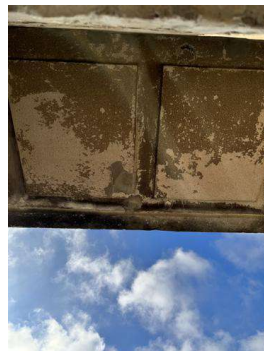


Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41





Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47

### 2.3.12 - Zijn er in de muren aanwijzingen van vocht?

Geen specifieke problemen

## 2.4 BUITENSCHRIJNWERK

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE RAMEN & DEUREN

#### 2.4.1 - Wat is de huidige energetische staat van het buitenschrijnwerk (privatief)?

Onbekend

Het buitenschrijnwerk van het bezochte privégedeelte is in 2015 vernieuwd. Echter, het is niet bekend of de Ug-waarde van de beglazing lager is dan of gelijk is aan  $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Evenmin is bekend of de Uw-waarde van de vensters (beglazing en raamprofielen) voldoet aan de norm van maximaal  $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Bij observatie van de gevel is opgevallen dat de raamprofielen van de andere privégedeelten verschillen van die in het bezochte privégedeelte. Het is echter niet vastgesteld wanneer deze raameenheden zijn vernieuwd.

#### 2.4.1.1 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

In het kader van het bereiken van de langetermijndoelstellingen is het belangrijk om de huidige staat van het buitenschrijnwerk in kaart te brengen. Als blijkt dat dit niet voldoet aan de gestelde normen, is het raadzaam om het te vernieuwen tegelijkertijd met de gevelrenovatie. Door dit te doen, kan het nieuwe schrijnwerk naadloos worden geïntegreerd met de nieuw aan te brengen isolatieschil. Naast het investeren in goede thermische isolatie, is het ook belangrijk om aandacht te besteden aan luchtdichtheid. Overweeg zeker ook de installatie van driedubbele beglazing. Het rendement hiervan is aanzienlijk hoger in vergelijking met dubbele beglazing.



Photo 48

### 2.4.1.2 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Door het buitenschrijnwerk te vernieuwen, verhogen we de isolatiewaarde aanzienlijk, wat leidt tot een verminderde energiebehoefte en minder warmteverlies. Deze verbetering resulteert niet alleen in energiebesparing, maar draagt ook bij aan een verbeterd thermisch comfort binnenshuis.

Als aanvulling hierop kan het optimaliseren van het glastype een doordachte keuze zijn. Dit kan samen gaan met het installeren van zonwering, wat helpt om oververhitting in de ruimtes grenzend aan de gevels te verminderen, vooral tijdens de warmere maanden. Deze aanpak draagt bij aan het creëren van een aangamer binnenklimaat, terwijl de energie-efficiëntie verder wordt verhoogd.

### 2.4.1.3 - Kostprijs

€ 86 450

### 2.4.1.4 - Premie

/

De premie hier privaat voor het vervangen van het buitenschrijnwerk is afhankelijk van de inkomenscategorie van de eigenaar. De volledige rubriek en nakijken welke premies op u als eigenaar of VME (gemeenschappelijke delen) van toepassing zijn kan u nalezen op onderstaande link.

bron :

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-ramen-en-deuren>

### 2.4.1.5 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

/

De totale netto-investeringskost is afhankelijk van de inkomenscategorie indien men het buitenschrijnwerk volledig vernieuwd.

### 2.4.1.6 - Prioriteit

Matig

Het wordt aanbevolen om eerst een gedetailleerd overzicht van de huidige staat van de gevel te maken. Op basis van deze inventarisatie kan vervolgens, in combinatie met de overkoepelende visie op de gevelrenovatie, een weloverwogen beslissing genomen worden over de te nemen stappen.

### 2.4.1.7 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het buitenschrijnwerk kunnen verbeteren?

Onderhoud noodzakelijk

- Zie voorgaande bemerking m.b.t. keuze glas & zonwering
- Indien men overgaat tot herplaatsen van het buitenschrijnwerk (en gevel al dan niet) dient men ventilatieroosters te voorzien indien er niet gekozen wordt voor een mechanisch ventilatiesysteem. Men kan een ventilatieverslag laten opmaken om dit correct te laten dimensioneren.
- Belangrijk : men dient rekening te houden met de glasnorm en de normen wat betreft valbeveiliging aan ramen. Dit is op vandaag niet in orde.

### 2.4.2 - Wat is de huidige energetische staat van het

Onbekend

## buitenschrijnwerk (gemeenschappelijke delen)?

Zie bovenstaande punten.

### 2.4.2.1 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Zie bovenstaande punten.

### 2.4.2.2 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Zie 2.4.1.2

### 2.4.2.3 - Kostprijs

Zie 2.4.1.3

### 2.4.2.4 - Premie

Zie 2.4.1.4

### 2.4.2.5 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

Zie 2.4.1.5

### 2.4.2.6 - Prioriteit

Matig

Zie 2.4.1.6

### 2.4.2.7 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het buitenschrijnwerk kunnen verbeteren?

Specifieke aanbevelingen

Zie 2.4.1.7

### 2.4.3 - Verkeren het raamwerk, het houtwerk en buitenbeglazing in goede staat?

Geen specifieke problemen

### 2.4.4 - Zijn de buitendeuren beveiligd en verkeren zij in goede staat?

Geen specifieke problemen

## 2.5 VLOEREN

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE VLOEREN

### 2.5.1 - Wat is de huidige energetische staat van de vloer?

Voldoet niet aan de eisen

### 2.5.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Algemeen :

Voor meer informatie over de opties om de langetermijndoelstelling voor 2050 te bereiken, zie sectie 2.0.

Vloeren :

Alle vloeren in contact met de buitenomgeving dienen op termijn extra geïsoleerd te worden om te voldoen aan de langetermijndoelstelling waarbij een U-waarde van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) te bekomen. De keuze van de juiste isolatiematerialen en -diktes is van belang.

Er zijn 2 manieren om de vloeren te isoleren :

- 1) Uitbraak bestaande vloeropbouw met nieuw pakket
- 2) Isoleren aan de onderzijde van het kelderplafond

Optie 1 :

Dit is de meest ingrijpende manier echter wel de meest doeltreffende. Het is belangrijk dat hier voorafgaand een onderzoek gedaan wordt naar de mogelijkheden m.b.t. aanwezige opbouwhoogte. Indien er weinig beschikbare hoogte is, kan men opteren voor een compacte opbouw. Hiervoor zijn er op vandaag al heel wat mogelijkheden op de markt. Het is aangeraden de samenstelling en het gewicht af te toetsen aan de bestaande structuur.

Optie 2 : Dit is de meest eenvoudige wijze. De kelderhoogte op vandaag is echter niet voldoende om aan de onderzijde te isoleren.



Photo 49



Photo 50

---

### 2.5.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Door het isoleren van de vloeren, verhogen we de isolatiewaarde, wat leidt tot een verminderde energiebehoefte en minder warmteverlies. Deze verbetering resulteert niet alleen in energiebesparing, maar draagt ook bij aan een verbeterd thermisch comfort binnenshuis. Het verlies van warmte via de vloeren ligt rond de 10% van het totale warmteverlies.

---

### 2.5.4 - Kostprijs

€ 32 800

Geraamde werken :

- afbraak en afvoer vloeropbouw
- nieuwe isolatie
- nieuwe chape
- nieuwe tegel

Vloeroppervlakte X geraamde kostprijs = raming  
160m<sup>2</sup> X €205/m<sup>2</sup> = €32 800

Let op, zijn niet meegenomen :

- de dakterrassen in de achtergevel
- uitbraak van schouwen
- dakdoorvoeren en rookkoepel

- opmerking voorgaand : omgaan met de toekomstige gevelrenovatie (!)
- opmerking : geen noodspuwer aanwezig op vandaag (!)

---

### 2.5.5 - Premie

/

De premie hier privaatief voor het vervangen en plaatsen van vloerisolatie is afhankelijk van de inkomenscategorie van de eigenaar. De volledige rubriek en nakijken welke premies op u als eigenaar of VME (gemeenschappelijke delen) van toepassing zijn kan u nalezen op onderstaande link.

bron :

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-vloer>

## 2.5.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

/

Zie bovenstaand

## 2.5.7 - Prioriteit

Laag

Het vernieuwen van de geveldelen en het plat dak is prioritair boven deze ingreep.

## 2.5.8 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de vloeren kunnen verbeteren?

Geen specifieke problemen

## 2.6 TERRASSEN

### 2.6.1 - Is de dragende structuur van de terrassen in goede staat of vertoont zij zwakke punten?

Onderhoud noodzakelijk

Er wordt verwezen naar 2.3.11

### 2.6.2 - Zijn de terrasleuning voldoende stevig verankerd en in goede staat?

Onderhoud noodzakelijk

Voor borstweringen geldt sinds enkele jaren de norm NBN B 03-004. Deze norm beschrijft waaraan borstweringen moeten voldoen om een onverwachte val van personen te vermijden, wanneer de valhoogte groter dan of gelijk is aan 1 meter en wanneer personen zich bewegen of stilstaan op minder dan 2 meter van het valgevaar.

De norm is van toepassing op nieuwe of te renoveren openbare of private gebouwen. Tijdelijke constructies of constructies die exclusief gebruikt worden voor dringende evacuaties, zoals stellingen, noodladders, ... vallen niet onder de norm.

Opgelet, borstweringen aan gevels worden behandeld in de normen NBN 25-002-1 en NBN S 23-002.

De borstweringen aan zowel de voor- als achtergevel voldoen niet aan de gestelde norm. Verder is de terrasleuning aan de voorgevel van het bezochte privégedeelte los. De bevestiging ter hoogte van de middelste raamstijl is volledig losgekomen. Op verschillende bevestigingspunten is tevens roestvorming zichtbaar.



Photo 51



Photo 52

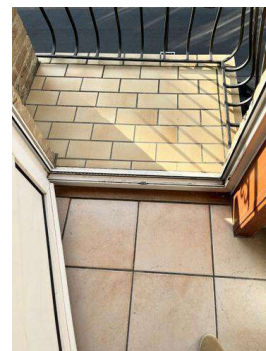


Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58

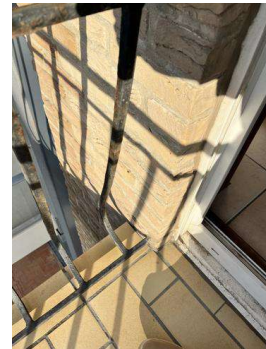


Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63

### 2.6.3 - Zijn er bijzondere bevindingen m.b.t. de terrassen?

Zie 2.3.11 en 2.6.2

Onderhoud noodzakelijk

## 2.7 PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

### 2.7.1 - Wordt er vermoed dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in het gebouw?

Actie < 2 jaar [voor de goede orde]

Een asbestinventaris zou in opmaak zijn.

**2.7.2 - Zijn er in het gebouw sporen van huiszwam?**

Geen specifieke problemen

**2.7.3 - Zijn er in de structuur sporen van termieten?**

Geen specifieke problemen

### 3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### 3.1 INKOMHAL

##### 3.1.1 - Hebben de vloeren, muren en plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken?

Geen specifieke problemen

##### 3.1.2 - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat?

Actie < 5 jaar [5.000€ - 10.000€]

Het schilder- en behangwerk is al geruime tijd niet vernieuwd en weerspiegelt duidelijk deze veroudering. Een opfrisbeurt van deze afwerkingen kan worden overwogen, zowel om esthetische redenen als na een eventuele vernieuwing van de vloer, om het interieur een frissere en meer eigentijdse uitstraling te geven.



Photo 64

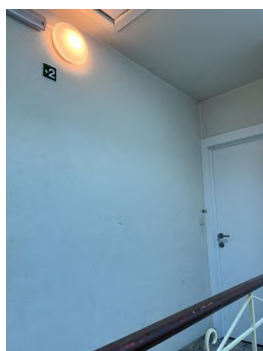


Photo 65

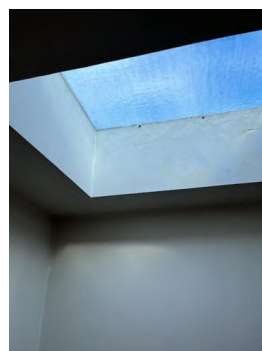


Photo 66



Photo 67

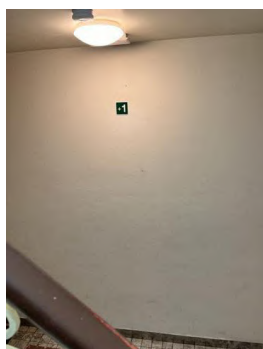


Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72





Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80

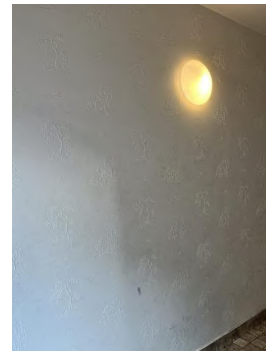


Photo 81

### 3.1.3 - Is de vloerbekleding in een aanvaardbare staat?

Actie < 10 jaar [opgenomen bij andere post]

De vloerafwerking nog origineel en weerspiegelt duidelijk deze veroudering. Een opfrisbeurt van deze afwerkingen kan worden overwogen zoals opgenomen bij 2.5.

### 3.1.4 - Werkt de verlichting en is deze in goede staat?

Geen specifieke problemen

### 3.1.5 - Zijn de brievenbussen beveiligd en zijn deze in goede staat?

Geen specifieke problemen

### 3.1.6 - Werkt de video-/audiofonie en is deze in goede staat?

Niet gecontroleerd

### 3.1.7 - Zijn er andere bijzondere bevindingen voor de inkomhallen?

Geen specifieke problemen

## 3.2 HAL(LEN) EN TRAPPEN

### 3.2.1 - Hebben de vloeren, muren en plafonds aanwijzingen

Geen specifieke problemen

<b>van structurele of vochtgebreken?</b>	
<b>3.2.2 - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat?</b> Zie 3.1.2	n.v.t.
<b>3.2.3 - Is de vloerbekleding in een aanvaardbare staat?</b> Zie 3.1.3	n.v.t.
<b>3.2.4 - Werkt de verlichting en is deze in goede staat?</b>	Geen specifieke problemen
<b>3.2.5 - Werken deuren en ramen en zijn deze in goede staat?</b>	Geen specifieke problemen
<b>3.2.6 - Zijn de tredes en leuning van de trappen veilig en in goede staat?</b>  Voor borstweringen geldt sinds enkele jaren de norm NBN B 03-004. Deze norm beschrijft waaraan borstweringen moeten voldoen om een onverwachte val van personen te vermijden, wanneer de valhoogte groter dan of gelijk is aan 1 meter en wanneer personen zich bewegen ofilstaan op minder dan 2 meter van het valgevaar.  De norm is van toepassing op nieuwe of te renoveren openbare of private gebouwen. Tijdelijke constructies of constructies die exclusief gebruikt worden voor dringende evacuaties, zoals stellingen, noodladders, ... vallen niet onder de norm.  Opgelet, borstweringen aan gevels worden behandeld in de normen NBN 25-002-1 en NBN S 23-002.	Onderhoud noodzakelijk
	
<b>3.2.7 - Zijn er andere bijzondere opmerkingen voor de trappenhuizen?</b>  Er zijn rookmelders weggenomen.	Onderhoud noodzakelijk
<b>3.3 KELDERRUIMTES</b>	
<b>3.3.1 - Hebben de kelders abnormale problemen betreffende vochtigheid en/of schimmel?</b>	Geen specifieke problemen
<b>3.3.2 - Zijn de kelders voldoende verlucht?</b>  Bij het aanpakken van de technische kokers bovendaks zal dit zeker bekeken moeten worden i.c.m. de toevoer aan de voorzijde.	Geen specifieke problemen
<b>3.3.3 - Hebben de steunmuren of draagmuren last van</b>	Geen specifieke problemen

## zichtbare scheuren of zwakke punten?

### 3.3.4 - Zijn er andere bijzondere opmerkingen voor de kelders?

Onderhoud noodzakelijk

Vermoedelijk is de doorvoeropening van de technische koker vergroot om de technische installaties te accommoderen. Hierbij is een beperkte hoeveelheid beton verwijderd, waardoor de wapening deels zichtbaar is geworden. Het wordt aanbevolen deze situatie te herstellen.

Daarnaast is er een kleine haarscheur in het plafond zichtbaar. Gezien de algemene staat en de leeftijd van het gebouw is dit niet onverwacht. Het is raadzaam deze scheur te monitoren met een scheurmeter.



Photo 83

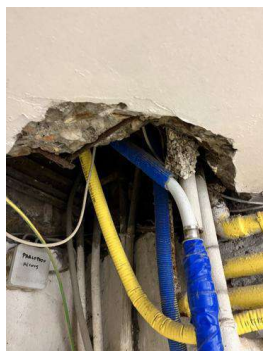


Photo 84

## 3.4 BINNENPARKINGS

### 3.4.1 - Hebben de vloeren, muren en plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vochtplekken?

n.v.t.

### 3.4.2 - Zijn de parkings voldoende verlucht?

n.v.t.

### 3.4.3 - Werkt de garagepoort en is deze in goede staat?

n.v.t.

### 3.4.4 - Zijn er andere bijzondere opmerkingen voor de binnenparkings?

n.v.t.

## 3.5 NALEVING VAN DE BRANDVEILIGHEID

Het rapport met de voorschriften van de brandweer is de in acht te nemen referentie. Niettemin zal onze inspecteur zijn mening geven tijdens zijn bezoek op de aanwezigheid en goede staat van de volgende punten :



### 3.5.1 - Is de noodsignalisatie in de gemeenschappelijke ruimtes aanwezig en in goede staat?

Onderhoud noodzakelijk

Vervangen signalisatie waar nodig.

### 3.5.2 - Zijn de brandblussers aanwezig en conform?

Geen specifieke problemen



Photo 85



Photo 86



Photo 87

### 3.5.3 - Zijn er rookafzuigsystemen aanwezig?

Actie < 2 jaar [voor de goede orde]

Het inpassen van een rookafzuigstelsel in de gemeenschappelijke traphal is mogelijk. Dit kan i.c.m. de dakrenovatie geïnstalleerd worden.

### 3.5.4 - Zijn er brandafscheidingsdeuren, compartimentering, ... )?

Geen specifieke problemen

De deur tussen particulier en gemeenschappelijke traphal heeft een Rf 1/2 u. Er wordt aangeraden om dit van alle deuren te controleren incl. de deur van het tellerlokaal.

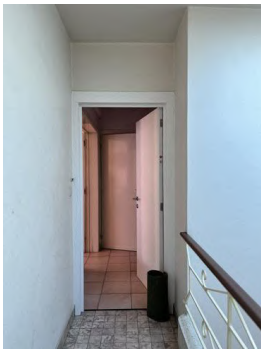


Photo 88



Photo 89

### 3.5.5 - Zijn er nog andere specifieke bevindingen met betrekking tot de brandveiligheid van het gebouw?

Actie < 2 jaar [voor de goede orde]

De technische kokers die van kelder tot aan het plat dak lopen is niet gecompartmenteerd. Het is niet duidelijk welke leidingen uit particulier in de gemeenschappelijke koker geplaatst worden. Een compartimentering volgens gebruik is noodzakelijk.

Aanvullend werd in het bezocht particulier vastgesteld dat er twee kleine vensteropeningen in de technische koker geplaatst zijn.



Photo 90



Photo 91

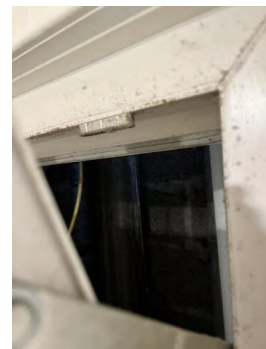


Photo 92

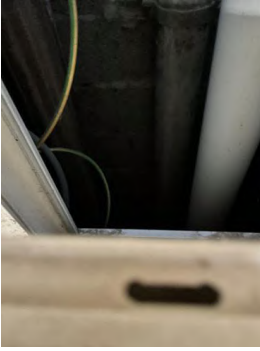


Photo 93

---

#### 4. PRIVATIEVE DELEN

4.0 - Is er een representatieve inspectie van een of verschillende privatieve units kunnen uitgevoerd worden?

Ja, en geen specifiek probleem

De technische audit van Immopass beperkt zich uitsluitend tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Echter indien het mogelijk is, zal een privatieve unit gecontroleerd worden om na te gaan als er zich algemene problemen of beperkte problemen voordoen in de privatieve units. Deze inspectie is dus niet bindend voor alle privatieve units.



4.1 - Hebben binnenkamers in het algemeen problemen met niveau, loodrechte of vervorming van vloeren, muren en plafonds?

Geen specifieke problemen

4.2 - Zijn er algemene barsten of structurele zwaktes in muren en plafonds?

Geen specifieke problemen

4.3 - Respecteren de woonkamers voldoende de hygiënische vereisten?

Geen specifieke problemen

4.4 - Is er waterinfiltratie en / of abnormale vochtigheid in de privé-units?

Geen specifieke problemen

4.5 - Is een audit van elke unit van toepassing?

Neen

## 5. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 5.1 LIFT(EN)

**5.1 - Beschikt het gebouw over lift(en) of goederenlift(en)?**

Nee / n.v.t.

### 5.2 VERWARMING

**Opmerking: de staat van de water- en gasleidingen, die niet zichtbaar zijn ( bv in de chape , muren geplaatst enz...) kan dus niet gecontroleerd worden door onze architect. Deze controle moet uitgevoerd worden door een geaggregeerde specialist.**



**5.2 Wordt het gebouw collectief of privaat verwarmd?**

Privatief

**5.2.1 - Kan het regelmatig onderhoud aangetoond worden?**

Nee, onmogelijke controle of n.v.t

**5.2.2 - Wat is type en de huidige energetische staat van de verwarming ?**

Onbekend

Op vandaag is in het bezochte privaat vastgesteld dat het concept m.b.t. verwarming (gaskachel) en SWW (elektrische boiler) energetisch niet ideaal is.

**5.2.3 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?**

Op langer termijn zal gas ook gefaseerd afgebouwd worden. Er dient onderzocht te worden wat de beste optie is:

- individueel overschakelen naar een warmtepomp met een verwarmingssysteem op lage temperatuur;
- collectief overschakelen naar een warmtepomp met een verwarmingssysteem op lage temperatuur;
- collectief overschakelen naar een warmtenet indien beschikbaar;
- ...

**5.2.4 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?**

De overstap naar duurzame technieken heeft een positieve invloed op de energieprestatie van het gebouw. Bij een gefaseerde aanpak wordt aangeraden om prioriteit te geven aan het isoleren van het bouwvolume, alvorens de technische systemen te vernieuwen.

Advies: Laat de technische installaties mee onderzoeken tijdens het plannen van de aanpak van de bouwschil, voor aanvang van de werken. Door dit te doen, kunnen noodzakelijke voorzieningen zoals wachtleidingen tijdig worden aangebracht. Dit voorkomt onnodige kosten in een later stadium en zorgt voor een efficiënte renovatie.

**5.2.5 - Kostprijs**

Dit is afhankelijk van het gekozen systeem en de beoogde aanpak (individueel / collectief).

**5.2.6 - Premie**

/

Er zijn premies voorzien voor een hernieuwbare energieproductie, deze zijn ook afhankelijk van de situatie (inkomenscategorie,..).

- warmtepomp

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-warmtepomp>

- warmtepompboiler

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-warmtepompboiler>

- zonneboiler

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie/mijn-verbouwpremie-voor-zonneboiler>

### 5.2.7 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

/

Zie bovenstaand

### 5.2.8 - Prioriteit

Matig

5.2.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het verwarmingssysteem kunnen verbeteren?

Geen specifieke problemen

5.2.10 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de afstelling van de ketel?

Niet van toepassing

5.2.11 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de isolatie van verwarmingsbuizen?

Niet van toepassing

## 5.3 PRODUCTIE SANITAIR WARM WATER (SWW)

5.3 - Gaat het om een collectieve of privatieve installatie voor de productie van sanitair warm water (SWW)?

Privatief

5.3.1 - Wat is het type en de huidige staat van de installatie voor de productie van sanitair warm water (SWW)?

Goed

Zie hierboven, energetisch minder interessant.

5.3.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Zie hierboven

5.3.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Zie hierboven

### 5.3.4 - Kostprijs

Zie hierboven

### 5.3.5 - Premie

Zie hierboven

### 5.3.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

Zie hierboven

### 5.3.7 - Prioriteit

Matig



<b>5.3.8 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het SWW-systeem kunnen verbeteren?</b>	Geen specifieke problemen
<b>5.3.9 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de isolatie van buizen van het SWW-systeem?</b>	Geen specifieke problemen
<b>5.4 VENTILATIESYSTEEM (PRIVATIEF)</b>	
<b>5.4.1 - Wat is het type en de huidige staat van het ventilatiesysteem (privatief)</b>  Er is geen gedimensioneerd ventilatiesysteem aanwezig.	Slecht
<b>5.4.2 - Wat zijn de aanbevelingen?</b>  Bij de studie van de technische elementen kan de ventilatie eis berekend en gedimensioneerd worden. Wanneer men gaat isoleren en inzetten op luchtdichtheid is een berekend ventilatiesysteem nodig om een gezond binnenklimaat te bekomen en condensproblemen te voorkomen.	
<b>5.4.3 - Kostprijs</b>  € 4500 a € 6000 / unit	€ 27 000
<b>5.4.4 - Premie</b>  Voor de installatie van een ventilatiesysteem krijg je geen premie, maar de investering telt wel mee voor de totaalrenovatiebonus. Je moet de plaatsing van je ventilatiesysteem dan wel aanmelden bij Fluvius.  <a href="https://www.fluvius.be/nl/benoveren#benopass-de-totaalrenovatiebonus">https://www.fluvius.be/nl/benoveren#benopass-de-totaalrenovatiebonus</a>	
<b>5.4.5 - Prioriteit</b>  De prioriteit komt voort uit de aanpak van gevel en schrijnwerk. Hoe beter het gebouw geïsoleerd wordt, hoe belangrijker ventilatie wordt.	Matig
<b>5.5 ELEKTRICITEITSPRODUCTIE, OPSLAG &amp; VERBRUIK</b>	
<b>5.5.1 - Wat is het jaarlijkse verbruik van elektriciteit (in kWh/jaar), op basis van de facturen (indien beschikbaar) ?</b>  Niet beschikbaar.	
<b>5.5.2 - Beschikt het gebouw over dag en nacht elektriciteitsmeter ?</b>	Ja
<b>5.5.3 - Beschikt het gebouw over een digitale elektriciteitsmeter?</b>	Neen
<b>5.5.4 - Is het gebouw voorzien van zuinige verlichting?</b>	Onvolledig
<b>5.5.5 - Beschikt het gebouw over PV-panelen (zonnepanelen) ?</b>	Nee

**5.5.5.1 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?**

Er wordt aangeraden zonnepanelen te voorzien zowel voor de gemeenschappelijke delen als de privatieve units. Het plat dak is volgens de zonnekaart gunstig georiënteerd om te worden voorzien van zonnepanelen.

Indien er gekozen wordt voor een collectieve systeem voor de verwarming/warm water kan deze ook gekoppeld worden aan de zonnepanelen.

<https://apps.energiesparen.be/zonnekaart>



Photo 94

### 5.5.5.2 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Het installeren van zonnepanelen zal leiden tot een verlaging van het energieverbruik en draagt bij aan duurzame energieopwekking. Bovendien, als er wordt gekozen voor hernieuwbare technieken voor de opwekking van warmte (zoals voor sanitair warm water en verwarming), kunnen deze systemen effectief worden geïntegreerd met de zonnepanelen. Dit zorgt voor een nog efficiëntere energiehuishouding.

### 5.5.5.3 - Kostprijs

€ 7500 - € 13 500

De kosten voor een gemiddelde zonnepaneleninstallatie, inclusief de omvormer en de installatiekosten, variëren in de regel tussen €1,22 en €1,68 per Wattpiek (Wp).

### 5.5.5.4 - Premie

Vanaf 1 januari 2024 zijn er in Vlaanderen geen premies meer beschikbaar voor zonnepanelen. Parallel aan deze ontwikkeling hebben we gezien dat de prijzen van zonnepanelen een dalende trend hebben vertoond, een tendens die mede beïnvloed is door het geleidelijk verminderen van de overheidspremies door de jaren heen.

### 5.5.5.6 - Prioriteit

Matig

### 5.5.6 - Heeft het gebouw oplaadpunten voor elektrische voertuigen?

Nee

### 5.5.7 - Hoe scoort het gebouw op vlak van elektriciteitsverbruik en -opslag?

Slecht

Omdat er geen verbruiksgegevens beschikbaar zijn om te controleren, baseren we ons op de huidige technische installaties. Op basis hiervan kunnen we vaststellen dat er momenteel geen energieopslag plaatsvindt.

Bovendien wordt het energieverbruik door de huidige toestellen minder efficiënt gereguleerd in vergelijking met wat mogelijk zou zijn met meer duurzame en geavanceerde technologieën.

### 5.5.8 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de elektriciteitsopwekking en/of - opslag kunnen verbeteren?

Niet van toepassing

## 5.6 TECHNISCHE LOKALEN

### 5.6.1 - Vertonen de technische lokalen (electriciteit, gas, water) structurele gebreken of vochtplekken?

Actie < 5 jaar [voor de goede orde]

Er is een technisch lokaal waar alle water-, gas en elektriciteitsmeters zijn geplaatst. Ventilatie en

brandveiligheid (afscheidende brandwerende deur,...) is noodzakelijk. Er is een rookmelder en noodverlichting aanwezig, de installatie van de gemeenschappelijke delen werd gekeurd.

Bij navraag is gebleken dat er geen waterinfiltratieproblemen zijn. Echter is er vast te stellen dat de verf op sommige plaatsen van de buitenmuren afbladdert en dat er in het technische lokaal een aftekening zichtbaar is bij de buitenmuur.

Dit lijkt vooral voor te komen op plaatsen waar nutsleidingen door de muur zijn gevoerd. Om toekomstige problemen te voorkomen, is het essentieel om een goede ventilatie in stand te houden. Indien nodig kan er contact worden opgenomen met een bedrijf dat gespecialiseerd is in kelderdichting voor verder advies.



Photo 95



Photo 96



Photo 97

**5.6.2 - Zijn er bijzondere opmerkingen over het lokaal met de elektriciteitsmeters?**

Geen specifieke problemen

**5.6.3 - Zijn er bijzondere opmerkingen over het lokaal met de gasmeters?**

Geen specifieke problemen

**5.6.4 - Zijn er bijzondere opmerkingen over het lokaal met aanvoer leidingwater (en eventuele watermeters)?**

Geen specifieke problemen

**5.6.5 - Als er brandstoftanks aanwezig zijn, zijn hierover bijzondere opmerkingen?**

n.v.t.

## 6. BIJZONDERE OPMERKINGEN

### **Algemene aanbevelingen van de architect m.b.t. de actuele staat van de woning en aanbevelingen om te voldoen aan de langetermijndoelstelling.**

De implementatie van de hierboven vermelde punten zal snel leiden tot een verbetering van het energetische huishouden van het gebouw. Een totaalvisie en een goed geïntegreerd plan zijn essentieel voor de renovatie.

Zodra de isolatie van alle geveldelen adequaat is uitgevoerd, zullen de duurzame technologieën optimaal renderen en bijdragen aan een efficiënter energiebeheer.

### **In welke volgorde dienen de werken volgens de architect uitgevoerd te worden?**

Zie 2.0 voor meer informatie omtrent de langetermijndoelstelling 2050. Een totaalvisie zal belangrijk zijn, medewerking van een architect m.b.t. ontwerp, eventuele omgevingsvergunning en technische opvolging van de werken is te bevragen.

Voorstel chronologisch (belang totaalvisie) :

- Afhankelijk van asbestinventaris : asbestvrij maken
- Controle en aanpak brandveiligheid (schacht,..)
- Dak
- Buitenschrijnwerk + muren
- Vloeren
- Technieken

#### **6.1 - Bijkomende opmerking?**

Actie < 5 jaar [voor de goede orde]

Momenteel wordt er geen regenwater hergebruikt. In het kader van een duurzame totaalaanpak en visie is het aan te raden de mogelijkheden voor regenwaterhergebruik te onderzoeken.

## 7. GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

Een allesomvattende lijst van documenten die ter beschikking gesteld zijn aan de inspecteur om een zo volledig mogelijke diagnose te kunnen uitvoeren.



### 7.1 - Welke documenten zijn beschikbaar voor de audit van het gebouw?

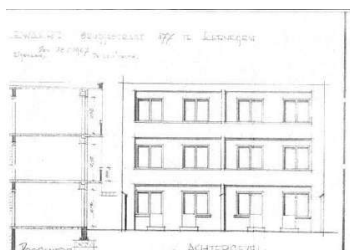


Photo 98

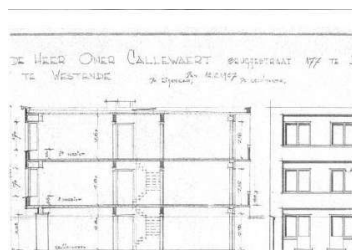


Photo 99

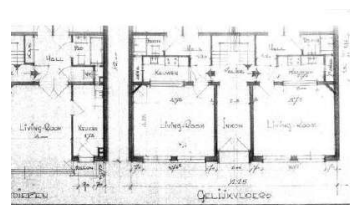


Photo 100

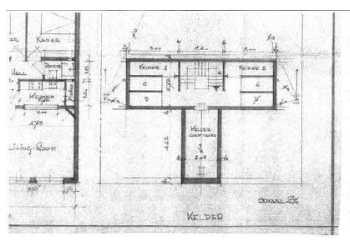


Photo 101

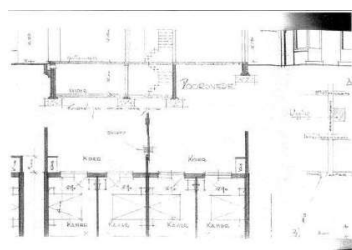


Photo 102

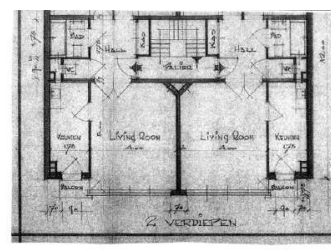


Photo 103

[20191104%20-Gem.Del.Electrische\\_keuring%20Veritas.pdf](#)

[20230116-EPC\\_gemene\\_delen.pdf](#)

## Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12





Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21

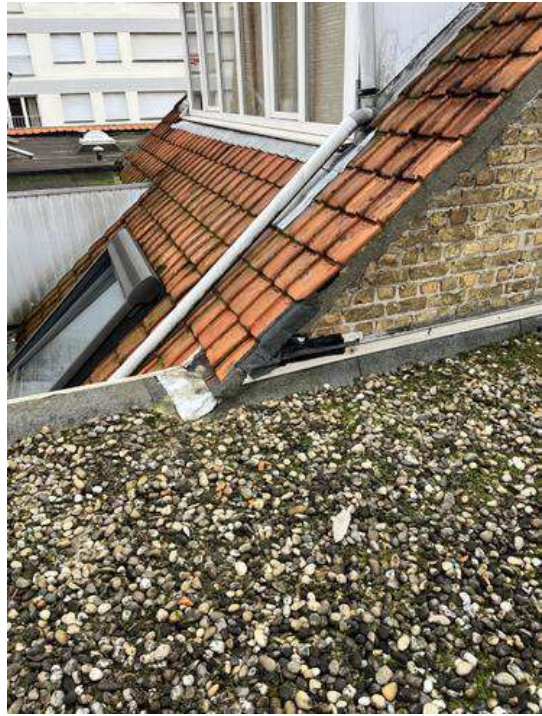


Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33

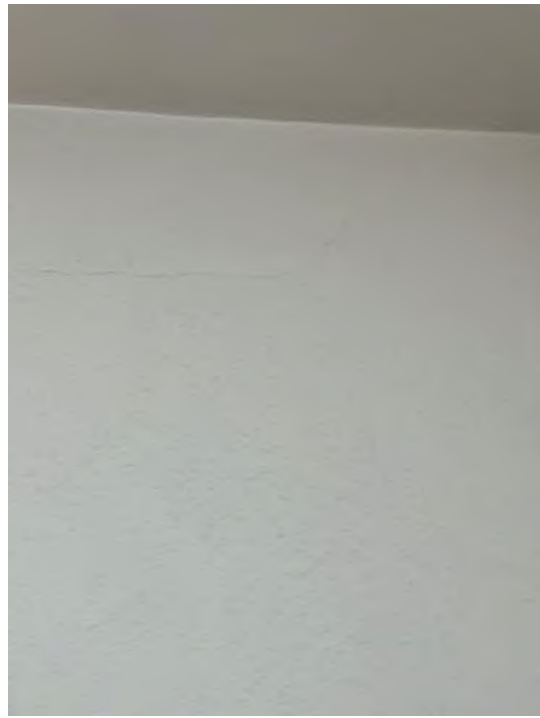


Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44





Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65

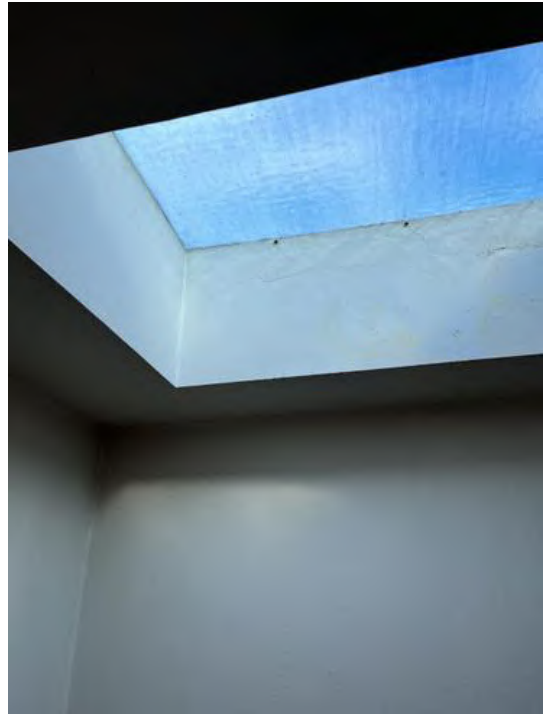


Photo 66



Photo 67

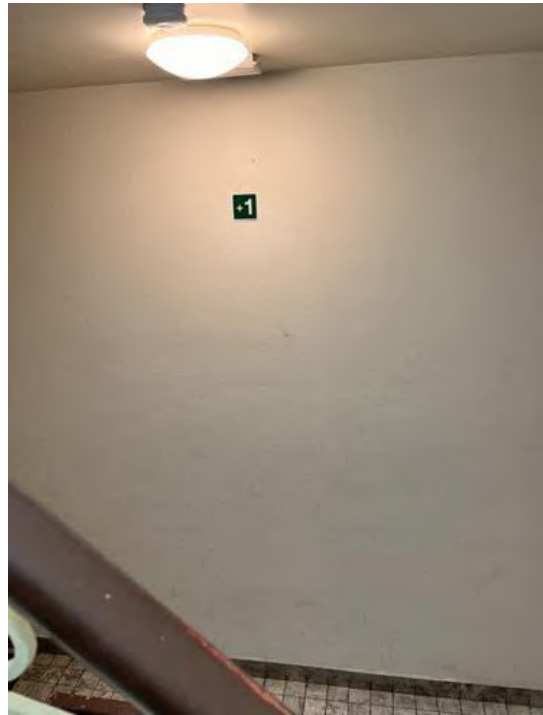


Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76





Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87

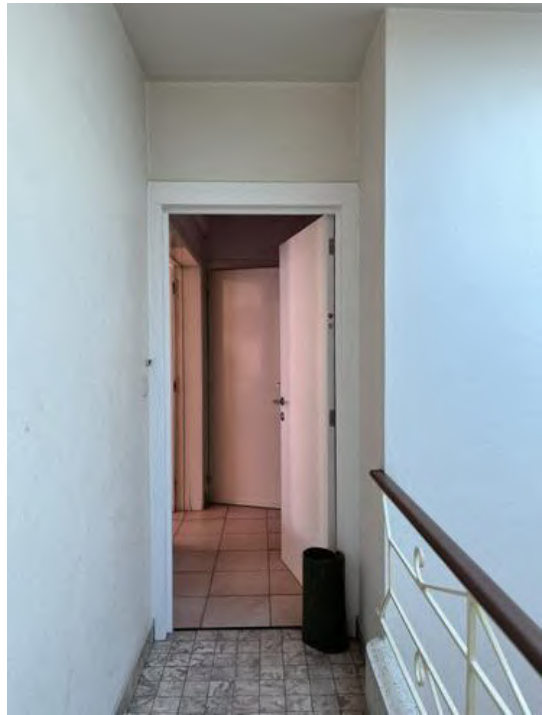


Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92

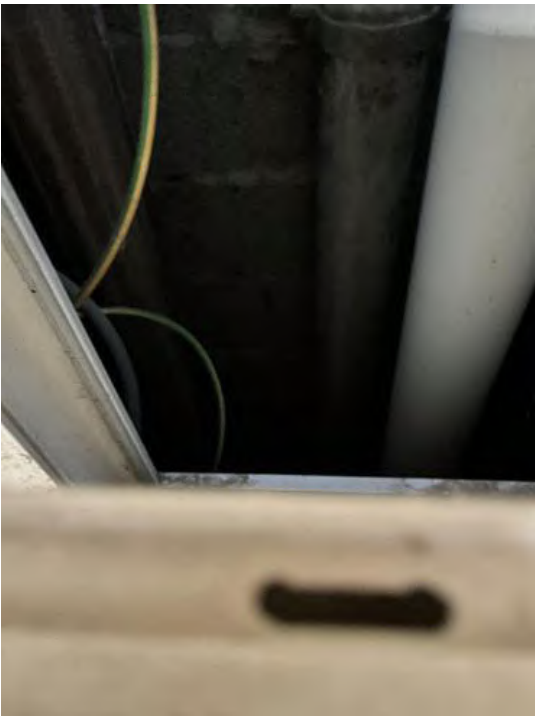


Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97

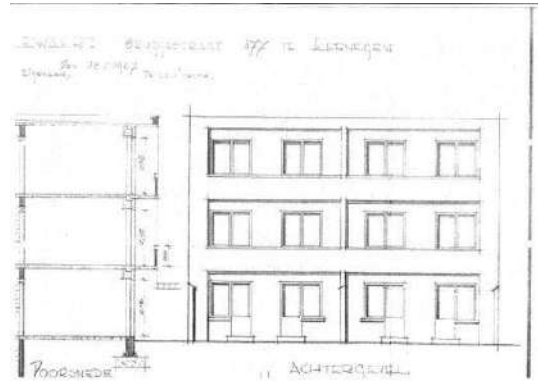


Photo 98

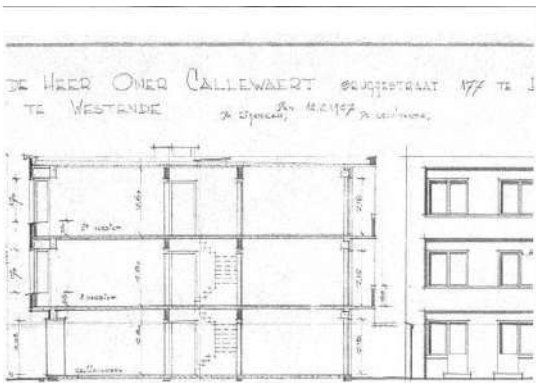


Photo 99

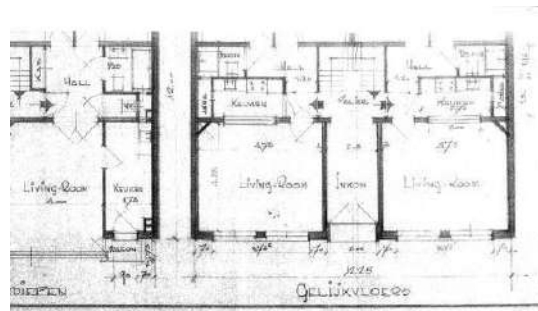


Photo 100

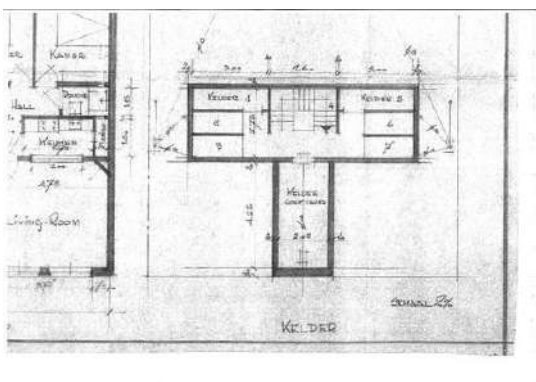


Photo 101

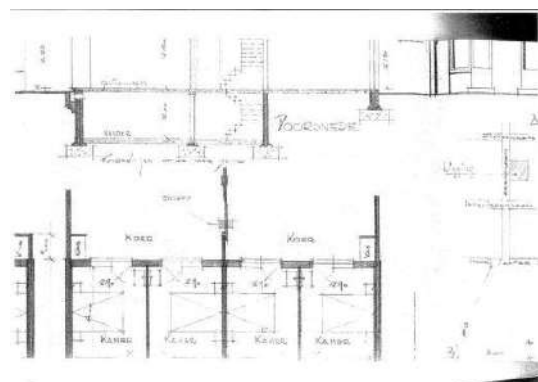


Photo 102

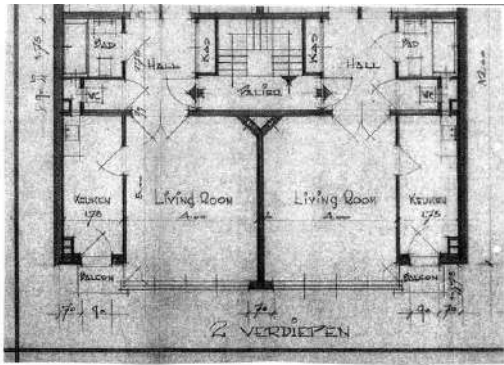


Photo 103

## File summary

[20191104%20-Gem.Del.Electrische keuring%20Veritas.pdf](#)

[20230116-EPC\\_gemene delen.pdf](#)

Uw technische audit is een uitstekende tool voor een goed beheer van uw gebouw. Hieronder vindt u aanvullende informatie die nuttig kan zijn en u verder op weg kan zetten.

Welke premies komen voor u in aanmerking

[Premiezoeker](#)

Vlaamse renovatiepremie

[Wonen Vlaanderen](#)

Richtlijnen m.b.t. brandveiligheid

[Brandbeveiliging Vlaanderen](#)

Asbestbeleid in Vlaanderen

[Vlaamse overheid](#)

Reglementering m.b.t. liften

[FOD Economie](#)

Normen op vlak van dakisolatie

[Vlaamse dakisolatienorm](#)

Woningkwaliteitsnormen

[Wonen Vlaanderen](#)



# Een krediet om werken in uw mede-eigendom te financieren!

Met het mede-eigendomskrediet helpt Elantis u om renovatiewerken in uw gebouw **geheel flexibel en in alle sereniteit** te financieren.

## Geheel flexibel, omdat het de mogelijkheid biedt:

- > **de vrijheid te behouden voor elke mede-eigenaar** om de werken te financieren met eigen middelen of door deel te nemen aan het gezamenlijk krediet;
- > **geen krediet aan te gaan in eigen naam** voor de mede-eigenaars (het is de mede-eigendom, die vertegenwoordigd wordt door de syndicus, die het krediet aangaat);
- > **de kosten voor de werken te spreiden** over verscheidene jaren.

## In alle sereniteit, want Elantis begeleidt u in elke fase:

### Bij het opstellen van het financieel plan...

is Elantis beschikbaar om u alle nodige uitleg te geven als u een krediet wil aangaan

### Bij het aanvragen van het krediet...

helpt Elantis u om de nodige documenten bijeen te brengen voor een analyse van uw dossier

### Wanneer er overeenstemming wordt bereikt over het kredietdossier...

legt Elantis u heel helder uit welke de aanvaardingsvoorwaarden zijn van uw dossier

### Bij de ontvangst van de eerste factuur...

stuurt Elantis u de te ondertekenen kredietovereenkomst

### En ten slotte ...

ontvangt Elantis de facturen naarmate de werken vorderen en betaalt het de leveranciers rechtstreeks.



[www.elantis.be](http://www.elantis.be)  
[info@elantis.be](mailto:info@elantis.be)  
04 232 45 25

Elantis • Rue des Clarisses 38 • 4000 Luik

DOE ZELF EEN SIMULATIE  
OP ONZE WEBSITE.  
U KAN DAAR OOK ONLINE  
UW AANVRAAG INDIENEN.

