Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

AANGETEKEND

COPRIMMO BVBA
FRUITHOFLAAN 1
2600 BERCHEM

Antwerpen , 20/11/2026

Geachte,

Betreft: Residentie ALBERT RESIDENCE Ond.nr. 0788.224.572 429040 - BELPAIRESTRAAT 20 te 2600 BERCHEM
Verkoop pand **E.2.03**, eigendom van **VERHOEVEN DAGMAR**
Uw brief dd. 02/11/26 met ref. Info syndicus

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Het aandeel van de verkoper in vast het werkkapitaal bedraagt heden 399,16 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper. (eindafrekening: de afrekening waarin de verrekening van tussenmeters water, elektriciteit of CV wordt opgenomen, dit gebeurt 1x per jaar (indien van toepassing in het gebouw))

De verkoper heeft geen aandeel in het reservekapitaal.

Voor dit pand werden momenteel volgende bedragen nog niet voldaan:

	Vervaldatum	Bedrag
Onkostenverdeling nr. 8	15/10/2026	395,59 euro
Totaal		**395,59 euro**

De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten:

De vereniging heeft besloten tot de opbouw van een reservekapitaal waarin pand E.2.03 een bijdrage heeft te doen van 399,16 euro dewelke betaalbaar zijn per kwartaal (middels periodieke opvragingen) op rek. nr. IBAN: BE81731068351124 BIC: KREDBEBB van de vereniging van mede-eigenaars.

Er zijn gerechtelijke procedures hangende voor DCA en voor Albert Immo.

Als bijlage maken wij u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar over, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werd goedgekeurd, kan u terugvinden in het verslag.

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan deze brief met inlichtingen verbonden bedragen 156,17 euro dewelke ten laste zijn van de verkopende partij. Wij verzoeken de notaris dit bedrag in te houden op de prijs van de overdracht en door te storten naar de VME (rek.nr.: IBAN: BE81731068351124 BIC: KREDBEBB) met vermelding van de naam en het pandnummer.

Met vriendelijke groeten,

Cedric Jespers



cedric@03beheer.be

Eurela Mulliqi Vula



Contactpersoon
eurela@03beheer.be

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

AANGETEKEND

COPRIMMO BVBA
FRUITHOFLAAN 1
2600 BERCHEM

Antwerpen , 20/11/2026

Geachte,

Betreft: Residentie ALBERT RESIDENCE Ond.nr. 0788.224.572 429040 - BELPAIRESTRAAT 20 te 2600 BERCHEM
Verkoop pand **B-1.52**, eigendom van VERHOEVEN DAGMAR
Uw brief dd. 02/11/26 met ref. INFO SYNDICUS

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Het aandeel van de verkoper in vast het werkkapitaal bedraagt heden 4,20 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper. (eindafrekening: de afrekening waarin de verrekening van tussenmeters water, elektriciteit of CV wordt opgenomen, dit gebeurt 1x per jaar (indien van toepassing in het gebouw))

De verkoper heeft geen aandeel in het reservekapitaal.

Voor dit pand werden momenteel volgende bedragen nog niet voldaan:

	Vervaldatum	Bedrag
Onkostenverdeling nr. 8	15/10/2026	5,86 euro
Totaal		5,86 euro

De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten:

De vereniging heeft niet besloten tot de opbouw van een reservekapitaal

Er zijn gerechtelijke procedures hangende voor DCA en voor Albert Immo.

Als bijlage maken wij u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar over, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werd goedgekeurd, kan u terugvinden in het verslag.

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan deze brief met inlichtingen verbonden bedragen 156,17 euro dewelke ten laste zijn van de verkopende partij. Wij verzoeken de notaris dit bedrag in te houden op de prijs van de overdracht en door te storten naar de VME (rek.nr.: IBAN: BE81731068351124 BIC: KREDBEBB) met vermelding van de naam en het pandnummer.

Met vriendelijke groeten,

Cedric Jespers



cedric@03beheer.be

Eurela Mulliqi Vula



Contactpersoon
eurela@03beheer.be

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

Cedric Jespers

Antwerpen, 08/09/2025

NOTULEN VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME Albert Residence
Adres: Belpairestraat 20, 2600 Berchem
ONDERNEMINGSNUMMER: 0788.224.572

Datum: Maandag 8 september om 19 uur (inschrijven vanaf 18u30)
Plaats: Kava Congrescentrum, zaal 'De Tuinzaal', Consciencestraat 41, 2018 Antwerpen
Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)

43 van de 72 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 6.072/9.996 sten.

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimiteit der stemmen Dhr. Stijn Testaert / (Stax BV) als voorzitter. Dhr. Cedric Jespers in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimiteit der stemmen verkozen als secretaris.

3. Toelichting stand van zaken voorlopige oplevering

Een beknopt overzicht van de gebeurtenissen van de afgelopen maanden:

Onderstaande heeft betrekking op de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw:

Op **26 juni 2025** vond een eerste rondgang plaats voor de oplevering van kern A alsook de parkeerkelder.

Deze oplevering is niet kunnen doorgaan doordat verschillende onderdelen zich volgens de RVME niet in staat van voorlopige oplevering bevonden. Er werd een niet limitatieve lijst bezorgd aan DCA – Kolmont en Binst Architecten waarin o.a. melding werd gemaakt van volgende opmerkingen:

1. Brandcompartimentering.
   Op een aantal plaatsen was de brandcompartimentering niet in orde waarbij doorvoeren/openingen brandwerend gedicht moesten worden.

2. Technische installaties.

a. Van verschillende technische installaties moesten nog (recente) keuringsattesten voorgelegd worden. Bijvoorbeeld, in het PID dossier werden verschillende elektriciteitsattesten opgenomen die verouderd waren.

b. Sprinklerinstallatie en brandcentrale waarop meldingen stonden.

c. Brandblussers die nog bijkomend geplaatst moeten worden en er werden door expert BBT ook verschillende opmerkingen genoteerd op de ANPI keuring.

3. Hoogspanningslokaal Fluvius.
Hier rezen vragen omtrent de brandveiligheid van dit lokaal + het lopen van een sprinklerleiding door de berging onder de hoogspanningscabine.

4. Renovatie bestaande constructie – gebrek aan conformiteit met het verkoopsbeeld
De RVME heeft o.a. aangegeven dat het project werd voorgesteld als een prestigieus, hoogwaardig renovatieproject met industriële allure. Bij het doorlopen van de kelderverdieping werd vastgesteld dat verschillende onderdelen van de bestaande bouwstructuur zichtbaar zijn en werden hier vragen rond gesteld.

Draadstangen, beugels en andere verankeringselementen die kennelijk geen structurele functie meer vervullen, zijn nog aanwezig en ontsieren het geheel. Bovendien ontbreken volgens de RVME enkele duurzame betonherstellingen en een visuele afwerking (bijv. schilderwerken of andere esthetische behandeling).
Volgens het verkoopslastenboek zou de kelder echter zichtbaar behouden blijven als bestaande constructie.

5. Doorrijzone parkeerkelder.
Hier wordt bijkomende belijning, signalisatie, verkeerspiegels… gevraagd omdat de kelder intensief in zowel in- als uitrijden gebruikt zal worden o.w.v. parkeergelegenheid ALDI.

6. Algemene gebruiksveiligheid.
Er werd opmerking gemaakt over de eerste inkomdeur van kern A. De eerste inkomdeur is niet afsluitbaar (tweede sasdeur is tijdsgestuurd) wat mogelijks problemen zou vormen voor de veiligheid van de inkomhal van kern A.

Er loopt alsook een vluchtweg van de parking van Supermarkt Aldi tot aan de inkomhal van kern A. Dit betekent dat éénieder zich tot de trappenhal van kern A ten allen tijde kan begeven ~ wat problematisch is voor o.a. inbraakveiligheid,…

7. Mogelijke inbreuken m.b.t. de basisakte
   a. Leidingen BT in de gemene delen + privatieve delen van de kelder
   b. Leidingen Fluvius in de gemene delen van de kelder
   c. …
8. Mogelijke inbreuken m.b.t. de bouwvergunning
   a. BSW in renovatiegedeelte
   b. Signalisatie fietsstraat
   c. ...

Over bovenstaande punten zijn enkele meningsverschillen ontstaan tussen de betrokken partijen. Er werden vervolgens pogingen ondernemen om een oplevering te organiseren net voor en na het bouwverlof. Dit is echter niet gelukt.

Op **19 augustus 2025** werd een nieuwe rondgang gehouden met als doel de oplevering van kern A, B, C en de parking + bergingen.

Op deze datum werden kernen B en C en de kelderverdiepingen doorlopen. Ook enkele opmerkingen van de eerste rondgang zoals de sprinklerinstallatie werden opnieuw bekeken. Tijdens het doorlopen van de kernen bleken toch verschillende opmerkingen nog van toepassing:

- Loshangende verf
- Voegwerk
- Inbreuken op brandcompartimentering
- 1 Stopcontact die in de gemene delen gedemonteerd was
- Ventilatie die nog geplaatst moet worden in bepaalde ruimtes
- Bestaande kelders die herschilderd zijn maar waarvan de verf volledig afbladert … wat leidt tot o.a. vermoedens van vochtproblematiek(en) in bestaand keldergedeelte
- …

Ook enkele nieuwe opmerkingen werden gemaakt:
- Signalisatieplannen die nog niet juist zijn
- Afwerkingen die nog moeten gebeuren op bepaalde plaatsen (bv. onder trappen van de kernen).
- Elektrische borden van laadpalen die nog geplaatst moeten worden + aanpassing van evacuatieplannen
- Labeling elektrische borden van de gemene delen die foutief zijn
- …

Over bovenstaande punten zijn enkele meningsverschillen ontstaan tussen de betrokken partijen.

Voorstel tot waarborgregeling Wet Breyne

Voor niet erkende aannemers zoals ALBERT IMMO (voor het casco gedeelte) geldt volgens de Wet Breyne dat zij een 100% voltooiingswaarborg moeten stellen. Voor zover bekend is deze ook effectief gesteld.

Voor erkende aannemers zoals DCA geldt een wettelijk verplichte 5%-waarborg (art. 12 van de Wet Breyne), op te splitsen in twee gelijke delen:

- 2,5% vrijgave bij voorlopige oplevering;
- 2,5% vrijgave bij definitieve oplevering.

DCA heeft deze waarborg niet gesteld hoewel dit nochtans zo in de aannemingsovereenkomst met DCA voorzien werd.

In plaats van de wettelijk verplichte 5%-aannemingswaarborg heeft DCA een voltooiingswaarborg van 100%

bij ING heeft afgesloten.

Mogelijks zou dit aanleiding kunnen geven tot de nietigheid van de aannemingsovereenkomst met DCA. Bij ondertekening van de oplevering van de gemene delen zou men de nietigheid niet meer kunnen inroepen. Om de rechten van de privatieve eigenaars te vrijwaren en deontologisch correct te handelen werd besloten deze problematiek op een BAV voor te brengen zodat elke mede-eigenaar ingelicht is.

4. Voorstel tot waarborgregeling + goedkeuring PV van voorlopige oplevering (+50%)

Uit verregaande onderhandelingen is thans een mogelijke werkwijze tot gekomen (tot oplossing van de waarborgproblematiek) waarbij:

1) ALBERT IMMO de voltooiingswaarborg na de voorlopige oplevering ten belope van 5% zou laten gelden voor wat betreft de problematiek van het buitenschrijnwerk
2) DCA de voltooiingswaarborg ten belope van 100% zou vrij krijgen in het geval er (met uitzondering van het buitenschrijnwerk) geen andere elementen zouden zijn die niet voltooid zijn
3) DCA een waarborg ten belope van 2,5% zou stellen die geldt tot aan de definitieve oplevering en die voldoet aan de voorschriften van de aannemingsovereenkomst.

Door de combinatie van punten 1) en 3) is er een waarborgregeling die – zeker wat punt 3) betreft – overeen zou moeten komen met de afgesproken waarborgregeling (de 5% borg voor erkende aannemers waarvan 2,5% wordt behouden na de voorlopige oplevering).

Daarnaast zou er dan de bijkomende waarborg tbv 5% zijn voor voltooiing van het buitenschrijnwerk.

Dit voorstel wordt concreet ter stemming voorgelegd aan de BAV.

Op zaterdag 6 september 2025 werd een finaal voorstel van PV goedgekeurd. Dit voorstel met drie bijlages werd aan iedere mede-eigenaar naar aanloop van de bijzondere algemene vergadering per mail verstuurd. Enkele discussiepunten werden uiteindelijk buiten de oplevering gehouden (zoals bv. de kelderberging van Fluvius).

Een openstaand puntje dat nog beslist moet worden:

Onderstaande ramen zouden ofwel met platen worden dichtgemaakt (in eenzelfde kleur als de muur) ofwel zou het schrijnwerk zwart geschilderd worden:



Wanneer het gefinaliseerde PV van VO wordt goedgekeurd aan de Algemene Vergadering zal **de syndicus gemandateerd worden om deze beslissing uit te voeren en het PV van VO te ondertekenen – onmiddellijk na voorlegging van bewijs van de borgstelling (bewijs dat het op een geblokkeerde rekening is gestort)**. Hiermee wordt bijkomende discussie voorkomen en kan de focus gelegd worden op de volgende voorlopige opleveringen.

Alle eigenaars worden op de hoogte gebracht van zodra het bewijs van de borgstelling wordt aangeleverd.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om bovenstaande voorstel goed te keuren.

Victor Tans bevestigt op huidige Bijzondere Algemene Vergadering dat de nodige gelden op de rekening van Albert Immo staan en dat de nodige waarborgen in orde kunnen worden gebracht.
De gelden zullen op een geblokkeerde rekening bij de notaris / advocaten vastgelegd worden.
Victor Tans stelt dat voor de optoppingappartementen + blok F de waarborgen wel in orde zijn.
Victor Tans geeft mee dat kortelings een update zal worden gegeven omtrent de status van de vergunning van het buitenschrijnwerk.

Eventuele beslissingen in het kader van de exacte uitvoering van de ramen in de kelder kaderen in het algemeen mandaat dat aan de RVME wordt/werd verleend onder agendapunt 5.

Op het PV van VO wordt het woord “mogelijke” geschrapt in volgende passage: “en enkel diegene die het voorwerp zijn van mogelijke vervanging in het kader van de vastgestelde bouwovertreding en door te voeren regularisatie door de bouwpromotor/aannemer”

5. Toekennen algemeen mandaat aan de RVME om de nodige beslissingen te nemen in het kader van de oplevering(en) van de gemene delen (+50%)

Er wordt aan de Algemene Vergadering opnieuw gevraagd om een algemeen mandaat toe te kennen aan de RVME om de nodige beslissingen te nemen in het kader van de opleveringen van de gemene delen (die nog moeten volgen).

Dit is vooral ter bevestiging van de tot op heden verrichte inspanningen en de toekomstige inspanningen die nog komen: er wordt m.a.w. het vertrouwen gevraagd van de VME omtrent de oplevering(en) van de gemene delen.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om de RVME te mandateren om de nodige beslissingen te nemen naar aanleiding van de komende opleveringen. De syndicus zal telkens overgaan tot ondertekenen van de oplevering wanneer een meerderheid van de RVME (3/5de) hiermee akkoord is.

Dit mandaat wordt, naast de reeds genomen beslissingen, gelimiteerd tot een bedrag van 50.000 EUR in totaliteit.

De RVME kan niet beslissen om partijen te dagvaarden, dit moet steeds beslist worden op een algemene vergadering.

6. Bevestiging aanstelling Melior Law in het kader van de oplevering(en) van de gemene delen (+50%)

Er wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om Melior Law verder aan te stellen om de VME bij te staan. Meester Lagey heeft tot op heden uitgebreide inspanningen geleverd om de VME bij te staan en haar belangen te behartigen.

Dit is vooral ter bevestiging van de tot op heden verrichte inspanningen en de toekomstige inspanningen die nog komen.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om Melior Law verder aan te stellen om de VME bij te staan en haar belangen te behartigen.

7. Bevestiging aanstelling Lumo TG voor de oplevering(en) van de gemene delen (+50%)

Er wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om Lumo TG verder aan te stellen om de VME bij te staan in het kader van de opleveringen van de gemene delen.

Dit is vooral ter bevestiging van de tot op heden verrichte inspanningen en de toekomstige inspanningen die nog komen.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om Lumo TG verder aan te stellen om de VME bij te staan en haar belangen te behartigen.

8. Bevestiging aanstelling Bureau Bouwtechniek voor de oplevering(en) gemene delen (+50%)

Er wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om Bureau Bouwtechniek verder aan te stellen om de VME bij te staan in het kader van de opleveringen van de gemene delen.

Dit is vooral ter bevestiging van de tot op heden verrichte inspanningen en de toekomstige inspanningen die nog komen.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om Bureau Bouwtechniek verder aan te stellen om de VME bij te staan en haar belangen te behartigen.

9. Toekennen mandaat RVME om eventuele juridische stappen te ondernemen in het kader van de oplevering(en) van de gemene delen (+50%)

Er wordt aan de Algemene Vergadering gevraagd om een mandaat toe te kennen aan de RVME om (indien nodig) juridische stappen te ondernemen in het kader van de voorlopige opleveringen. Concreet willen we de beslissing kunnen nemen om te dagvaarden en juridisch de zaak op te starten indien men dat in de toekomst noodzakelijk acht.

Het doel is niet om dit gegeven onmiddellijk voor het gerecht te brengen maar om de mogelijkheid te voorzien, wanneer zou blijken dat in de praktijk er geen andere oplossing meer zou zijn.
Ook in het geval dat de tegenpartij juridische stappen zou ondernemen, dient de RVME de nodige correcte en concrete stappen te kunnen ondernemen.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist om dit mandaat **niet** toe te kennen aan de RVME. De beslissing tot opstarten van juridische procedures moet voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering.

10. Aanstelling Melior Law inzake inpakt installatie British Telecom op de gemeenschappelijke delen (o.a. gebruik dak) (+50%)

Dit punt is te bekijken na de voorlopige oplevering van de gemene delen. Het maakt geen onderdeel uit van de aanvaarding en mogelijks zal de privatieve eigenaar British Telecom hiervoor moeten aangesproken worden.

Er zal - mits goedkeuring - de opdracht worden gegeven aan Melior Law om de problematiek omtrent de installaties van British Telecom juridisch te onderzoeken. De stabiliteitsingenieur van DCA heeft aangegeven dat er geen bijkomende belastingen op het dak mogelijk zijn (bv. voor plaatsen van zonnepanelen).

Het concept van de optoppingen (bovenste verdiepen) zou sowieso wegens het gewicht van diezelfde optoppingen geen plaatsing van zonnepanelen / airco's toelaten. De vraag stelt zich of dit in lijn is met de basisakte en/of de VME hierin actie kan ondernemen. Hiervoor zou onder meer de exploitatievergunning van B.T. moeten bekeken worden.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om in eerste instantie alle vragen rechtstreeks aan BT te stellen om zo een zicht te krijgen op het dossier. Vervolgens zal dit punt worden

geagendeerd op de volgende algemene vergadering. Victor Tans geeft aan dat zij de contactgegevens aan de VME van British Telecom zal bezorgen om de nodige vragen te kunnen stellen.

11. Financiëring bovenstaande agendapunten (+50%)

Er zijn reeds vele (financiële) inspanningen geleverd in het kader van de voorlopige oplevering.

Kosten Lumo TG – Bureau Bouwtechniek – Melior Law – 03beheer:

Melior Law: +/- 15.000 EUR tot op heden

Lumo TG: +/- 3.500 EUR tot op heden

BBT: +/- 5.000 EUR tot op heden

03beheer: +/- 5.000 EUR tot op heden

Totaal = 28.500 EUR

Veiligheidshalve zou de VME een extra opvraging van 20.000 EUR voorzien om het gebruikte vast werkkapitaal opnieuw aan te vullen en de gemaakte kosten te kunnen provisioneren.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om hiermee akkoord te gaan. Er zal getracht worden om de gemaakte kosten te verhalen op DCA / Kolmont / Albert Immo.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

Secretaris
Cedric Jespers
BIV-Stagiaire 518686

Voorzitter
Testaert Stijn

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

Cedric Jespers

Antwerpen, 15/10/2026

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME Albert Residence
Belpairestraat 20, 2600 Berchem
ONDERNEMINGSNUMMER:0788.224.572

Datum: 15/10/2026
Plaats: Antwerp City Brewery – De Koninck, vergaderzaal Mechelsesteenweg 291, 2018 Antwerpen
Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)

42 van de 77 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 6.359/9.996sten.

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimiteit der stemmen Dhr. Stijn Testaert als voorzitter.
Dhr. Cedric Jespers in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimiteit der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie

3.1. Goedkeuring balans (+50%)

Balans dd 01/10/2026

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	€ 65.195,98	
42 Schulden op meer dan één jaar		€ 42.000,00
44 Handelsschulden		€ 25.617,89
49 Overlopende rekeningen		€ 5.107,20
55 Kredietinstellingen	€ 7.529,08	
BALANSTOTAAL	€ 72.725,06	€ 72.725,09

Rapport commissaris
De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft één onregelmatigheden vastgesteld.

De commissaris heeft één foutje opgemerkt met name een factuur van DVE die dubbel geboekt werd:

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

34708	DVE SERVICE	0000028	24/11/2025	FAC-2025-4027	463,19	463,19	463,19
34708	DVE SERVICE	0000064	24/11/2025	FAC-2025-4027	463,19	463,19	463,19

De syndicus heeft reeds contact opgenomen met DVE en zij hebben aangegeven dit bedrag terug te zullen storten indien correct.

De rekeningcommissaris adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om de balans met details, jaarafrekeningen, individuele afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

3.2 Begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachte uitgaven (+50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (01/07 – 30/06) bedroegen 214.276,98 EUR

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	16/06/2025-01/08/2025	€ 1.952,45
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	23/09/2025-25/09/2025	€ 4.765,66
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	18/08/2025-22/08/2025	€ 1.190,00
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	29/09/2025-31/10/2025	€ 3.145,00
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	01/11/2025-30/11/2025	€ 1.802,00
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	01/12/2025-11/02/2026	€ 3.864,62
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	14/02/2026-02/04/2026	€ 1.250,79
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	08/04/2026-07/05/2026	€ 3.294,69
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	01/06/2026-30/06/2026	€ 1.746,28
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering	11/05/2026-31/05/2026	€ 968,99
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering	8/09/2025	€ 1.245,00
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering	4/02/2026	€ 1.270,67
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering	29/04/2026	€ 1.270,67

BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij	voorlopige oplevering 30/09/2025	€ 5.553,30
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij	voorlopige oplevering 28/02/2026	€ 2.486,55
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij	voorlopige oplevering 31/05/2026	€ 704,52

LUMO ARCHITECTEN BV - bijstand voorlopige oplevering	6/11/2025	€ 6.331,33

MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 30/06/2025	€ 3.630,00
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 31/07/2025	€ 5.891,67
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 04/09/2025	€ 10.155,64
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 06/10/2025	€ 9.943,65
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 04/11/2025	€ 6.255,68
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 02/12/2025	€ 1.330,99
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 07/01/2026	€ 2.417,98
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 31/01/2026	€ 3.715,70
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 03/03/2026	€ 3.599,23
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 07/04/2026	€ 1.791,28
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige	oplevering 05/05/2026	€ 5.024,53

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen
Tel: 03/239 34 30
info@03beheer.be
www.03beheer.be

MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/05/2026 € 643,32

SC-NETWORKCLEANING - 1ste algemene schoonmaak 12/2025 € 2.928,20
PARK AND POWER SOLUTIONS BV - wateroverlast in parking door verzakking voetpad plaatsen PVC-afvoersysteem om water € 1.040,60

MEDO FIRE BV - programmatie Cloud-omgeving + in orde maken aansluiting brandcentrale aan meldkamer 20/05/2026 € 853,05

MEDO FIRE BV - vervangen rookmelders 19/05/2026 € 2.505,45

Begrotingsraming lopende uitgaven:

BEGROTINGSRAMING VASTE KOSTEN		
Vaste kosten	2025 - 2026	2026 -2027
Beheersloon	€ 29.635,96	€ 26.982,74
Polis BA + blokpolis + rechtsbijstand	€ 16.172,20	€ 16.200,00
Elektriciteit	€ 4.429,29	€ 7.593,07
Liften controle	€ 2.126,14	€ 2.200,00
Personenlift onderhoud	€ 7.303,56	€ 7.500,00
Bankkosten	€ 268,75	€ 270,00
Sprinklers	€ 2.197,92	€ 6.758,88
Schoonmaak	€ 20.727,33	€ 21.000,00
Schoonmaak Garage	€ 3.580,39	€ 3.600,00
Afvalverwerking	?	€ 7.000,00
Onderhoud RWA	€ 2.417,58	€ 2.500,00
Proximus	€ 518,20	€ 888,34
Juridische kosten	€ 54.399,67	€ 15.000,00
Water	€ 1.978,37	€ 2.500,00
Diversen	€ 16.931,79	€ 20.000,00
Totaal	€ 162.687,15	€ 139.993,03
Totaal + 2,49	€ 166.738,06	€ 143.478,86
totaal Afgerond	€ 167.000,00	€ 144.000,00

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven

Zie agendapunten van dit verslag.

Het werkkapitaal ten bedrage van 42.000 euro volstaat en blijft behouden.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

De kwartaalvoorschotten worden voor het volgende jaar als volgt bepaald:

Kwartaalvoorschotten	**Periode**	**Bedrag**
2de kwartaal	10/2026 – 12/2026	42.000 EUR
3de kwartaal	01/2027 – 03/2027	35.000 EUR
4de kwartaal	04/2027 – 06/2027	35.000 EUR
1ste kwartaal volgend boekjaar	07/2027 – 09/2027	35.000 EUR

Vorige kwartaalprovisies waren 42.000 EUR*

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimiteit der stemmen besloten om kwartaalvoorschotten zoals hierboven vermeld, goed te keuren.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen of een onverwachte stijging van de energieprijzen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden geen noemenswaardige achterstallige betalingen genoteerd (behoudens achterstallen DCA).

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de **15 dagen** na ontvangst te worden betaald. De algemene vergadering benadrukt dat, bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn, de syndicus namens de VME een betalingsherinnering dient te verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald dient hij een aangetekende betalingsherinnering te verzenden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen dient de syndicus een invordering via juridische weg op te starten. De erelonen van de syndicus verbonden aan de verzending van betalingsherinneringen en het debiteurenbeheer in het algemeen, worden verrekend conform de overeenkomst die werd afgesloten tussen de VME en de syndicus en dit via de (jaar)afrekening.

3.3. inbreng/evolutie reservekapitaal (+50%)

Reservekapitaal:
De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: een reservekapitaal aanleggen is nog niet wettelijk verplicht en wordt aldus nog niet aangelegd.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

4. Verslag raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

5. Décharge

5.1. Syndicus (+50%)

De algemene vergadering verleent met unanimiteit der stemmen décharge aan de syndicus.

5.2. Commissaris van de rekeningen (+50%)

De algemene vergadering verleent met unanimiteit der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen (+50%).

5.3 Raad van mede-eigendom (+50%)

De algemene vergadering verleent met unanimiteit der stemmen décharge aan de raad van mede-eigendom.

6. Verkiezing

6.1 syndicus (+50%)

De algemene vergadering beslist met **unanimiteit** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

6.2. commissaris van de rekeningen (+50%)

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimiteit der stemmen Dhr. Testaert (indien hij dit verder wil zetten) als commissaris van de rekeningen

6.3. leden raad van mede-eigendom (+50%)

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimiteit der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering (evenwel hernieuwbaar):

- Tim Goeyvaerts
- Stijn Testaert
- Michiel Schellekens
- Erik Wullaert
- Marianne Wuyts
- Apeiron
- D.A.S.

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor max. 1 jaar andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

7. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd met uitzondering van:

- Assa Abloy

- Er zal aan de schoonmaakfirma SC Networkcleaning gevraagd worden om zeker ook te stofzuigen in kern A. Er zal hun gevraagd worden om een mobiele stofzuiger te gebruiken, indien dit dient aangekocht te worden door de VME (of verrekend) zal dit goedgekeurd worden mits marktconforme prijs.

- Er zal in samenspraak met de RVME eenmalig een globale ramenwas (zonder kern F) na de winter ingepland worden.

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

8. Bekrachtiging

8.1. Reglement van interne orde (+50%)

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimiteit der stemmen het reglement van interne orde .

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

9. Oplevering van de gevels en/of de daken (+50%)

De algemene vergadering neemt kennis van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gevels en bepaalde dalgedeelten (bijlage 1 aan dit verslag), evenals van de bijhorende restpuntenlijst (bijlage 2 aan dit verslag), uitgestuurd door de syndicus per nieuwsbericht op zaterdag 10/10/2026. (bijlage 3 aan dit verslag)

De onderdelen waarvoor nog verplichtingen rusten op DCA NV zijn, gelet op de faillissementstoestand en de bestaande juridische structuur, niet in deze voorlopige oplevering zijn opgenomen. Het voorgelegde proces-verbaal heeft uitsluitend betrekking op de gemeenschappelijke delen die door Albert Immo kunnen worden opgeleverd. De syndicus verwijst naar de basisakte van de VME, welbepaald volgende passage:

De nv Albert Immo heeft een bijzonder onderopstalrecht toegestaan aan de nv DCA wat betreft de volumes V.A., V.B., V.C., V.D., V.E., V.F. V.G. V.H en V.I. (248W2 P0004, 248X2 P0022, 248X2 P0023, 248X2 P0024, 248X2 P0025, 248X2 P0026, 248X2 P0027, 248X2 P0028 en 248X2 P0029), blijkens akte verleden voor notaris Wouter Nouwkens te Malle op heden, voorafgaandelijker dezer.

Dit onderopstalrecht omvat de nieuwbouwgedeeltes van de VME.

De algemene vergadering wordt verzocht haar goedkeuring te verlenen voor:

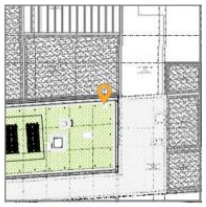
- het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de gevels;
- de bijhorende restpuntenlijst;

Met de goedkeuring van dit PV wordt de voorlopige opleveringsfase van de VME afgesloten en kan er toegewerkt worden naar de definitieve oplevering van de voorlopig opgeleverde delen.

M.b.t. de restpuntenlijst kreeg ik nog volgende opmerkingen vanuit de RVME:

1.05 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Voorbehoud: schacht BT correct gecompartimenteert?
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Voorbehoud: schacht BT correct gecompartimenteert?



Belpaire - Dakenplan

➔ Aan te vullen zoals eerder kenbaar gemaakt aan Albert Immo;

Het is de verantwoordelijkheid van Albert Immo om de schacht op een correcte wijze te compartimenten conform de geldende wetgeving en regelgeving. Albert Immo dient in te staan voor het aanleveren van de nodige bewijsvoering en attestering. Indien de schacht niet correct gecompartimenteerd blijkt te zijn, dient Albert Immo één en ander te remediëren en dit binnen een termijn van 12 maanden na ondertekening van het PV van VO.

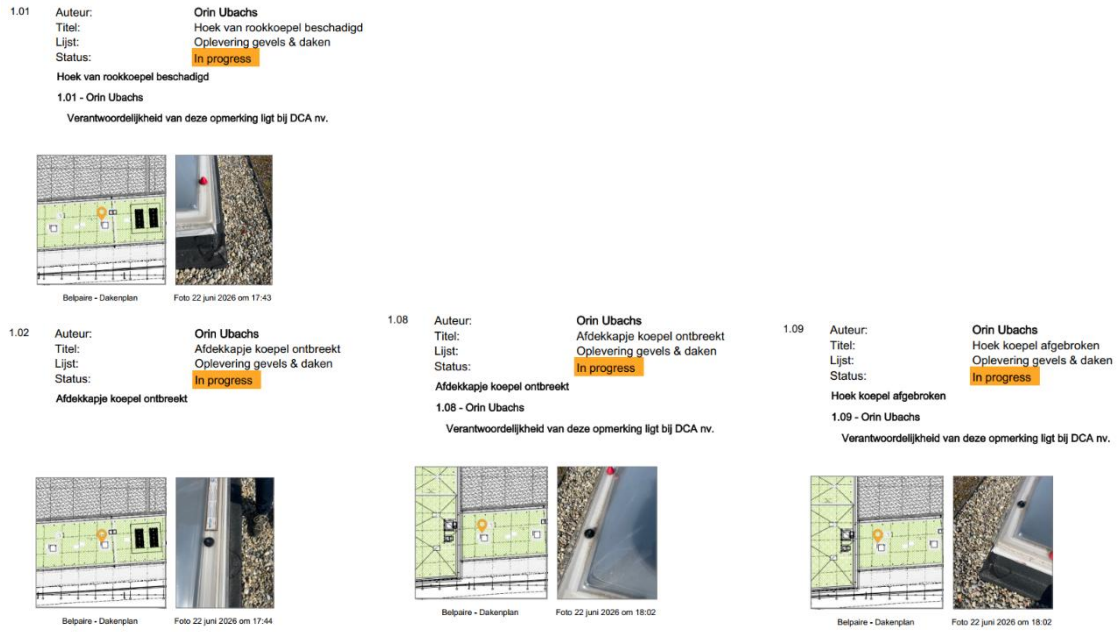
Dit punt vervalt conform de laatste informatie die door de syndicus is aangeleverd (mee opgenomen in dit

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

verslag).

- Onderstaande punten hebben betrekking op de dakkoepels.

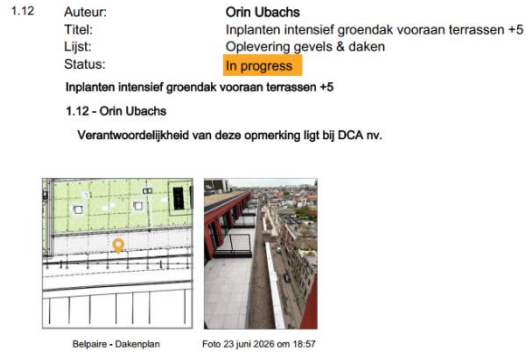
Albert Immo verwijst hier naar “de verantwoordelijkheid” van DCA.
Voor mij is dit niet terecht.



Albert Immo stelt dat deze zaken bij de nieuwbouw ligt en dus onder DCA. Volgens het onderopstalrecht klopt dit.

- Onderstaand punt heeft betrekking op het groen dak boven het renovatiegedeelte.

Albert Immo verwijst hier naar “de verantwoordelijkheid” van DCA.
Voor mij is dit niet terecht.



Dit puntje is inderdaad iets wat Albert Immo in casu moet opnemen. Zij gaan hiermee ook akkoord om dit mee op te nemen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om het PV van de gevels en sommige daken te ondertekenen. Het restpuntje van het groendak 1.12 wordt mee opgenomen door Albert Immo. “De

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

tekst verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv." dient weggehaald te worden uit de restpuntenlijst. De syndicus brengt de ondertekening hiervan in orde en stelt de eigenaars daarvan op de hoogte.

10. Mandaat RVME om verder nodige beslissingen te nemen in functie van het faillissement van DCA en openstaande punten van de voorlopige oplevering en de definitieve oplevering (2/3de)

1. Faillissement:

Op 24 maart 2026 is DCA door de rechtbank in Antwerpen failliet verklaard. Dit heeft als gevolg dat achterstallige bedragen van DCA in de VME niet meer zullen uitbetaald worden (dit achterstal bedraagt momenteel +/- 1.400 EUR.

Eveneens zijn er bepaalde delen van het gebouw die niet meer opgeleverd zullen worden maar waarvan er bepaalde technische items moeten aangepakt worden. Bv. het dak van verdieping +5 moet een ventilatiesysteem (afvoer en aanvoer) aangepast worden omdat deze te dicht op elkaar staan.

Om deze zaken aan te pakken dient de VME volgens een bepaald stappenplan een dossier samen te stellen om deze punten op te lossen.

1. Overlopen van de openstaande punten van de voorlopige opleveringen (gedeelte DCA)
2. Openstaande punten begroten (via offertes) en eventueel een verslag laten opmaken door een erkend (gerechts)expert
3. Dit dossier indienen bij de curator via een definitieve schuldvordering. De curator zal deze schuldvordering vervolgens bekijken en (hopelijk) goedkeuren.
4. Met de goedkeuring de deposito en consignatiekas aanspreken om de vaststaande borgen te kunnen gebruiken om deze punten op te nemen en af te werken.

2. Definitieve oplevering

Ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering kan de VME uitgenodigd worden om een definitieve oplevering goed te keuren. Er wordt specifiek gevraagd om het mandaat te verlenen aan de RMVE om deze definitieve op te volgen en goed te keuren dan wel de beslissingen te nemen daaromtrent. Indien dit mandaat niet wordt verleend, zal dit worden voorgelegd op een (bijzondere) algemene vergadering.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om dit mandaat te verlenen.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

11. Opnemen van de laadpaalinfrastructuur en het te plaatsen badgesysteem door de VME (2/3de).

1) Laadpalen

a) Status eind september: CENENERGY heeft mondeling aan de syndicus gemeld dat zij momenteel zelf afwachtende zijn van wat de curatoren om de laadpaalinfrastructuur in dienst te stellen. Er zou discussie zijn over wie nu eigenaar is van de geplaatste (maar niet afgewerkte) laadpaalinfrastructuur.

b) Status begin oktober: Albert Immo is zelf bezig om de laadpaalinfrastructuur in werking te brengen. Echter door de betrokken partijen neemt dit (veel) tijd en is dit ondertussen een reeds lang lopend item. Eind oktober worden extra kabels getrokken worden en wordt het elektrisch bord aangepast doordat DCA de foute onderdelen had geïnstalleerd. Wanneer het bord afgewerkt volgt de keuring van de infrastructuur en wordt ze indienst gesteld. Er moet dan enkel bekeken worden hoe Cenenergy de laadpalen kan aanleveren naar de VME maar dit betreft louter een administratieve afhandeling.

Vermoedelijk is dit tegen in Q1 2027 in orde.

Syndicus benadrukt dat de VME momenteel geen partij is in de door eigenaars bestelde laadpaalinfrastructuur. Het enige wat de VME in dit verhaal kan doen, is zelf een laadpaalinfrastructuur aanwerven / plaatsen en de investering maken om de VME van werkende laadpaalinfrastructuur te voorzien.

2) Badgesysteem

Op de laatste bijzondere algemene vergadering werd beslist om een badgesysteem te plaatsen en aan te sluiten op de essentiële deuren + poort. DAS en Apeiron gaven toen aan hier de kost van de dragen, de VME zou de kosten dragen voor de deuren die enkel voor de VME nuttig blijken.

Albert Immo heeft destijds laten weten dat zij het badgesysteem dat DCA ging voorzien heeft kunnen recupereren. Zij moesten hier enkel een leverancier voor vinden om dit te plaatsen alsook de nodige nutsvoorzieningen uitwerken in de gemeenschappelijke delen. Inmiddels is de laatste uitvoeringsdatum van dit badgesysteem voorzien op eind november 2026.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

12. Actuele status: British Telecom – mogelijkheid tot opstarten juridische procedure British Telecom en/of eigenaar Roelens-Mestdagh (+50%)

Syndicus verwijst naar zijn nieuwsbericht dd. 10/10/2026:

1. Brandcompartimentering Technische Schacht

Voor de laatste status is vooral te kijken naar het verslag van SOS Safety opgemaakt na een minnelijk overleg tussen BT, mezelf en SOS Safety. Momenteel kan British Telecom niet aantonen dat de technische schacht 100 volgens de regels is gecompartimenteerd. NUANCE: Zij hebben wel offertes en CE-attesten aangeleverd die normaal in orde zijn. Jammer genoeg heeft DCA veel van de werken uitgevoerd en zijn er geen foto's van de opmaak van de technische schacht.

In het verslag van SOS Safety zullen jullie bij de conclusie lezen dat er twee mogelijkheden zijn om het dossier af te ronden:

6.1 Mogelijkheid 1 - Onafhankelijke technische deskundige of bevoegde keuringsinstelling Een onafhankelijke deskundige of keuringsinstelling met aantoonbare expertise en een passend toepassingsgebied voor dit type rookgasafvoersysteem en de betrokken brandveiligheidsaspecten kan de documentatie beoordelen, de feitelijke toestand onderzoeken en een technisch verslag met bevindingen en eventuele aanbevelingen opstellen. Indien een geaccrediteerde of erkende instelling wordt aangesteld, moet vooraf worden nagegaan of de gevraagde beoordeling binnen haar concrete accreditatie- en/of erkenningsscope valt.

6.2 Mogelijkheid 2 - Brandweer Zone Antwerpen Als tweede mogelijkheid werd voorgesteld Brandweer Zone Antwerpen te contacteren en een brandpreventieadvies en/of controlebezoek aan te vragen volgens de toepasselijke procedure en het geldende retributiereglement. De concrete draagwijdte van het advies, het controlebezoek en het eventuele verslag wordt door de bevoegde dienst bepaald binnen het kader van de aanvraag.

Mogelijkheid 2 heb ik reeds bekeken: Brandweer zone Antwerpen verwijst altijd naar de privé markt en dus een EDTC (externe dienst technische controle) ofwel mogelijkheid 1. Het idee bestaat erin om de schacht op verschillende punten open te maken en de opbouw ervan visueel te controleren en te laten goedkeuren door een EDTC. Hiermee zou de discussie omtrent de brandcompartimentering van de schacht beëindigd kunnen worden - het betekent alleen dat er in enkele panden destructief onderzoek zal moeten uitgevoerd worden en de schade daaromtrent ook eveneens, vergoed zal worden.

BELANGRIJK: Twee eigenaars in de VME hebben het op zich genomen om rechtstreeks Vivium te contacteren en aan te halen dat er problemen zouden zijn met de brandveiligheid van de technische schacht dan wel ruimte van British Telecom. Hierop heeft Vivium voorbehoud van dekking in geval van schade gemaakt op het gebouw. Ik heb hiervoor met Vivium contact genomen en kunnen aantonen dat dit momenteel een discussie is tussen verschillende partijen en experts. Daarop heeft de expert van Vivium mij bevestigd dat de dekking onverminderd in voege blijft ~ hij zal wel binnen twee maanden opnieuw contact nemen om de laatste status te vernemen.

De VME heeft bijgevolg drie mogelijkheden:

1. Men stelt dat de aangeleverde documentatie van BT voldoende is - de vraag zal zijn of vivium nog een probleem zal maken in de toekomst.
2. Men voert mogelijkheid 1 uit. British Telecom wil hier aan meewerken maar stelt dat zij geen kosten zullen betalen als alles in orde is (zoals zij altijd hebben aangegeven). Eventueel zouden we de kosten kunnen doorrekenen naar de verhuurder, maar dit kan betwist worden + VME zit dit dan opnieuw voor te schieten.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

3. Juridische weg: Via de rechtbank de eigenaar + BT dagvaarden zodat er een gerechtsexpert wordt aangesteld die de zaak technisch zal beoordelen en uitsluitsel zal geven.

1.1 Specifiek omtrent de brandcompartimentering heeft BT op 12/10/2026 een nieuw mailbericht aangeleverd:

"A lot of confusion is linked to the interpretation of a blurry picture, where Martijn Vincke has read a "N" instead of a "H" on a label on the tube. We confirm it is a "H" and this should bring some relief to the residents. Please find here below the evidences on pictures taken by Philippe.

A. <u>The origin of the confusion.</u>

In the report of Martijn Vincke (referentie 004571-20260312-Dardikman Wuyts bijstand oplevering-mv.docx), it is claimed on page 11 that the type used is "EN 1856-1 T600 **N**1" (which is an ordinary chimney). The picture is a bit blurry but we do read in his own report that the labels on the picture show "EN 1856-1 T600 **H**1" (which is for generators and motors).

Extract page 11:

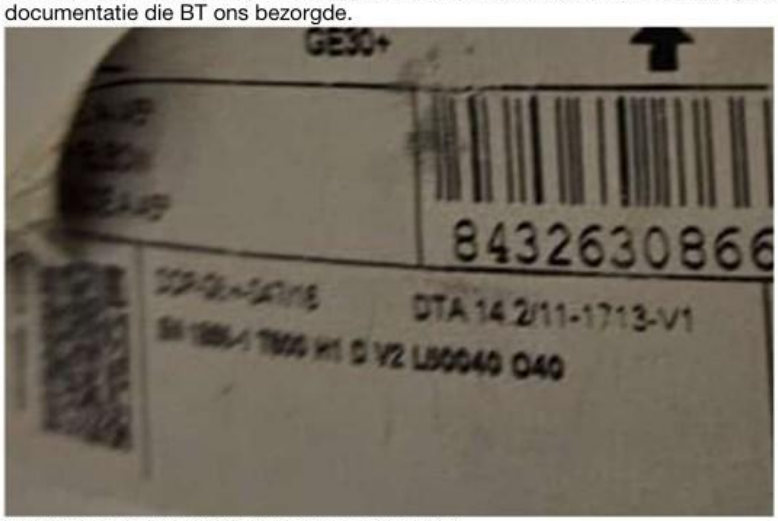
3 EXTRA ELEMENTEN NA VERDER ONDERZOEK (ADDENDUM MAART2026)

3.1 Rookgaskanaal uitlaat noodstroomgenerator BT

De rookgasafvoer van de dieselgenerator werd uitgevoerd met componenten die volgens onze informatie niet geschikt zijn en een veiligheidsrisico inhouden voor de gemene delen en de privatieve.
Volgens de informatie die we ontvingen van BT op 25/02/2026 werd het rookgaskanaal uitgevoerd met onderstaand materiaal. De codering die volgt achter EN 1856-1 geeft aan welke eigenschappen de rookwelke temperaturen de rookgassen mogen halen

model 1.4301/304	EN 1856-1	T600 N1 D Vm L20XXX G00

Op basis van waarnemingen ter plaatse werd een ander type materiaal aangetroffen dan de technische documentatie die BT ons bezorgde.



T600 N1 D V2 L5OO40 O40 volgens EN1856-1



Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

B. The correct label.

Philippe was Saturday in Antwerp so he dropped in at our PoP and checked for any labels on the generator exhaust. He found one:

We can clearly read:
EN 1856-1 T600 **H**1 D V2 L50040 O40
DOP GE+ D47/16



C. Designation Breakdown

- **EN 1856-1**: The European standard for factory-made metal system chimney products. [1]
- **T600**: **Temperature class**—rated for normal operating temperatures up to 600°C. [1]
- **H1**: **Pressure class**—high-pressure positive-pressure class (tested to withstand higher internal pressure with minimal leakage). [1]
- **D**: **Condensate resistance mode**—dry operating condition (designed for dry flue gases rather than wet/condensing applications). [1, 2]
- **V2**: **Corrosion resistance class**—tested and certified for resistance to corrosion suitable for specific fuel types (such as oil and wood/solid fuels depending on sub-class). [1, 2]
- **L50040**: **Liner material specification**—indicates the internal wall material grade and a minimum wall thickness of 0.40 mm (e.g., stainless steel like AISI 316L / 1.4404). [1, 2, 3]
- **O40**: **Soot fire resistance & distance to combustibles**—O means it is *not* rated for a guaranteed soot-fire test (unlike a G rating), and 40 specifies a minimum safety distance of 40 mm to adjacent combustible materials. [1, 2]

This specific classification (**EN 1856-1 T600 H1 D V2 L50040 O40**) describes a high-specification, double-wall insulated flue system that is **perfectly engineered for diesel generator exhausts**. Heavy-duty commercial generator chimney lines—such as the Dinak GE series or Schiedel AD lines—routinely use exactly this designation for standby power sets, co-generation systems, and data center backups. [1, 2, 3]
Here is how this exact code directly applies to a **diesel generator** application:

Why this Code Fits a Diesel Generator

- **T600 (High Temperature Rating):** Diesel engine exhaust temperatures fluctuate significantly under varying loads and can spike between 400°C and 550°C during full-load testing. The **600°C rating** provides the necessary thermal headroom to safely handle these high-heat cycles without structural degradation.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

- **H1 (High Pressure Tightness):** Unlike passive fireplaces, a diesel generator forces its exhaust gases out using the mechanical stroke of the engine pistons, creating high positive pressure. The **H1 rating** certifies that the system can withstand intense positive pressures up to **5,000 Pa** without leaking toxic carbon monoxide or nitrogen oxides into the plant room. [1, 2, 3]
- **D (Dry Operation):** Generators run hot enough to keep the flue gases well above the dew point during operation, meaning they function in a **dry state**. *(Note: A drain loop or low-point blowdown valve is still recommended to catch rainwater or moisture built up during cooldown periods).* [1, 2, 3, 4]
- **V2 & L50040 (Corrosion & Liner Material):** The **V2 corrosion class** coupled with a high-grade stainless steel liner (**AISI 316L / 1.4404**) provides excellent resistance against the corrosive sulfur components and acidic soot particles found in standard diesel exhaust gases. [1, 2]

Crucial Diesel-Specific Installation Watchpoints

While the chimney material is ideal, generator exhaust applications require special mechanical details that differ from normal heating boilers:

- **Vibration Isolation: Do not rigid-connect** this flue directly to the generator's exhaust manifold. You must install a high-pressure, flexible stainless steel expansion bellows immediately after the engine outlet to absorb extreme engine vibrations and protect the chimney structure.
- **Thermal Expansion:** A metal flue running at 500°C expands roughly 1.5 to 2 mm per meter. Ensure the system utilizes push-fit joints with built-in expansion capabilities or variable bellows to handle structural movement over long vertical runs.
- **Distance to Combustibles (O40):** The **O40** designation specifies a strict **40 mm minimum air gap clearance** to any combustible materials. Note that depending on your inner pipe diameter (DN), this required manufacturer distance can increase (e.g., larger diameters above DN 300 often carry an O60 or O80 rating requiring 60mm to 80mm clearances). Keep structural framing clear. [1, 2, 3, 4, 5]

Declaration of Performance (DoP) number for the chimney system!

In European construction regulations, a DoP is a legally binding document provided by the manufacturer that certifies the product meets the stated performance specifications.

Your string breaks down into two critical technical identifiers:

1. DOP GE+

This refers to the official **Declaration of Performance for the** Dinak GE+ series. [1, 2]

- **Dinak** is a premier European manufacturer specializing in high-performance modular stainless steel chimneys.
- **GE+** is their flagship heavy-duty, double-wall insulated product line built specifically for backup power generators, data centers, and heavy commercial engines. [1, 2]

2. D47/16

This is the **document registration and revision code** for this specific system: [1]

- **D47**: The specific document template number allocated to the multi-wall metal system chimney family.
- **/16**: The revision or year identifier of the declaration, confirming the certified standard threshold it was tested under. [1]

Why this is important for your records:

Having **DOP GE+ D47/16** tied to the **T600 H1 D V2 L50040 O40** designation gives you complete regulatory and insurance compliance. If you ever undergo a facility audit, building sign-off, or environmental inspection for the diesel generator, this DoP code is the exact paperwork code the inspectors will request to prove the exhaust stack is legally certified to handle toxic, high-pressure engine gases safely. [1]

A Critical Compliance Check on the 40mm Clearance (O40)

When saving this PDF to your generator's technical submittal or operation and maintenance (O&M) manual, look at **Section 2 of the DoP**. The document notes a very important rule regarding your **O40 (40 mm)** clearance restriction: [1]

- **Ø80 - Ø300 mm Pipe:** The **O40** rating (40mm clearance) applies *only* if the inner diameter of your pipe is between 80 mm and 300 mm.

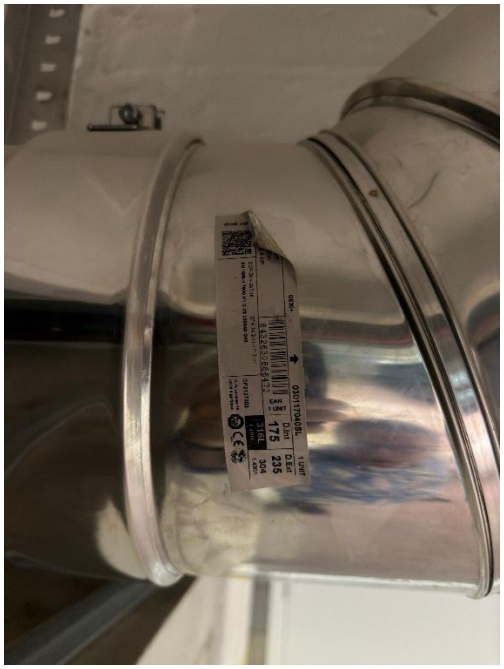
Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

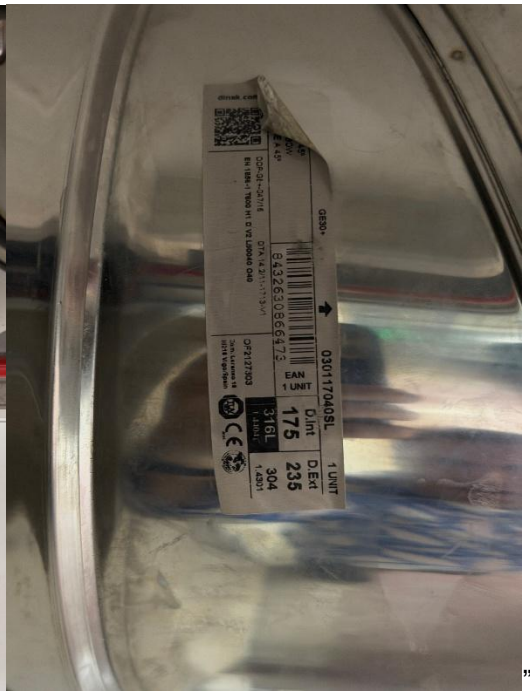
Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

D. The new pictures in big:







”

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Martijn Vyncke heeft dit laatste nog opnieuw bekeken en gaf volgend antwoord op 13/10/2026:

“Dag Cedric,
In de veronderstelling dat de N een H zou zijn kan deze redenering kloppen. De norm spreekt over N P en H als klasse waarbij de H een hoge druk is.

Op de andere punten blijft ons standpunt gelden.

De schouw is voorzien van een condensafvoer in het technisch lokaal van BT. De dichtingen zouden dus zeker moeten volstaan voor Natte rookgassen.
De kanalen zijn ook niet brandveilig tegen schouwbranden van binnenuit (O40 – soot test – diesel geeft roet) en de veiligheidsafstand van 40 xx tov brandbare materialen kunnen we niet controleren in de schachten. Op de foto’s die in ons verslag staan zie je duidelijk dat er ook isolatiemantels uit zwart schuim rond de koelleidingen liggen. We hebben geen zicht op de afstand tussen het schouwkanaal en deze isolatie.

In de garage van Marianne en Uri lopen ook de kunststof waterleidingen dicht tegen het schouwkanaal aan. Kunnen deze smelten?

In de laatste mail sprak BT ook over een conformiteit naar brand volgens een norm die enkel sloeg op kanalen die rechtop gebruikt worden. (slanted chimneys)
Is hier nog reactie op?”

1.2 BT heeft tevens volgend engagement uitgesproken:

“*As regards your clients' request for further investigations inside the shaft, BT has no objection in principle to an appropriate technical inspection. Should your clients wish to commission additional investigations, including an inspection involving the opening of the shaft, they may do so at their own initiative, risk and expense, subject to obtaining all necessary authorisations and ensuring that the works are performed by suitably qualified professionals, in coordination with the syndic and without compromising the integrity or operation of BT's installations. Any openings must be properly reinstated, including the relevant fire-resistant provisions, following the inspection. If such an investigation objectively establishes a defect or non-compliance attributable to BT, BT will ensure that the necessary corrective measures are taken, without prejudice to its rights against any other responsible parties. However, BT cannot accept that unsubstantiated allegations should automatically give rise to an obligation to undertake intrusive works, remove installations or bear the costs of investigations commissioned unilaterally by your clients.”*

1.3. Resterende beslissingen:

De VME kan nog enkel een onderzoek laten uitvoeren via een EDTC via destructief onderzoek. We kunnen aan de verzekering voorleggen alsook aan SOS Safety of de laatste berichtgeving voor hun voldoende is om het verhaal af te sluiten.

Momenteel is er één ding zeker: Zowel BT als de VME kan niet aantonen dat er een probleem is met de schacht alsook dat er wél een probleem is met de schacht. Indien de VME beslist om alsnog verder onderzoek uit te voeren en kan aantonen dat de gebruikte schacht een probleem is, zal BT het nodige verder ondernemen. De vraag is echter of de VME het nodig acht om deze kosten verder te maken alsook de risico’s te nemen gebonden aan het openen van de schacht, **als** de verzekering dit niet meer nodig acht.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

De syndicus stelt daarom voor om dit verder af te toetsen met de verzekering en conform te handelen ~ als verder onderzoek niet meer vereist is, dit dossier af te sluiten en indien er wel een onderzoek vereist is een EDTC nog een keuring te laten uitvoeren in samenspraak met SOS Safety.

2. Geluidsproblematiek:

BT bekijkt momenteel een alternatieve oplossing om het geluid weg te halen. De oplossing is dan het vernieuwen of plaatsen van een andere transformator zodat het geluidsprobleem weg loopt. Naar hun zeggen duurt het aanleveren van de offerte van Fluvius te lang waardoor dit nog niet opgelost is geraakt.

Belangrijk: de VME kan geen “geluid” ervaren. Zoals reeds vermeld in het verleden, is het aan bewoners om zelf een burenhinderprocedure op te starten bij de Stad. Dat is reeds lopende en kent zijn eigen proces waar de VME momenteel geen partij is.

3. Gebruik van het dak.

De basisakte stipuleert zeer duidelijk een recht aan Kant.4 voor drycoolers te plaatsen op het dak. Er staat in dat deze boven kern E geplaatst mag worden. Ik heb dit nagekeken ter plaatse en de drycoolers staan 98 cm te ver naar links en dus een klein deeltje boven kern D (zie foto's in bijlage).

Er zijn dus drie zaken mogelijk:

1. Wijzigende basisakte afdwingen van Albert Immo
2. Afdwingen van BT dat ze deze zullen verplaatsen -> zal sowieso juridisch gebeuren en ik betwijfel dat een rechter in dit geval zal volgen
3. De situatie accepteren (geen verdere kosten maken hieromtrent...)

Relevante passage uit de akte:

- *Toestellen voor airconditioning*

Het bevestigen van toestellen voor airconditioning aan de buitenmuur of op het terras van een privatieve kavel is niet toegelaten.
Eventuele plaatsing op het dak van deze toestellen is wel toegelaten mits hiervoor akoestische en trillingsdempende maatregelen in acht worden genomen.
De eigenaar(s) van de privatieve kavel “Kant.4” heeft de toelating om op het dak boven kern ‘E’ drycoolers te plaatsen. Hiervoor is geen aparte goedkeuring van de vereniging van mede-eigenaars nodig.

Deze passage stelt niet dat er voor dit recht een betaling moet gebeuren aan de VME, dan wel periodiek of eenmalig. M.a.w. hoeft de eigenaar voor dit gebruik niet te betalen (elke eigenaar heeft bij aankoop de statuten ondertekend en kan (mijns inziens) m.a.w. juridisch geen andere stelling aanhalen dat een rechter zal volgen).

Er was tevens het idee dat de Drycoolers het gebruik van het dak volledig beperken voor de overige eigenaars door het gewicht daarvan. Dit verhaal is uitgeklaard met de firma die de stabiliteitsstudie heeft uitgevoerd "concreet". Het gewicht van het dak zonder de Drycoolers zou evenzeer reeds bijna maximaal belast zijn. Plaatselijk werd de structuur van het dak verstevigd om de drycoolers te "dragen" maar er is sowieso maar maximaal 41 kg/m² mogelijk door het gewicht van het groendak.

Ik heb inmiddels van een firma al bevestigd dat zij zonnepanelen kunnen plaatsen mits een bepaalde

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

verankeringsmethode (DHE). Er kunnen tevens airco's bijgeplaatst worden wanneer ze zodanig verdeeld worden dat het gemiddeld gewicht minder dan 41 kg/m² is. Bv 1 airco-toestel van 100 kg per 2,5 m2 vrij dakvlak is mogelijk. (= bevestigd door concreet)

Het bijplaatsen van zonnepanelen en/of airco's moet wel steeds met goedkeuring van de VME gebeuren (!). Het lijkt daarom interessant om op termijn ofwel een aircoplan te maken met zones per pand en/of zonnepanelen aan te schaffen voor de gemeenschappelijke delen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om volgende stappen te ondernemen:

De syndicus zal een geschreven goedkeuring vragen van de brandpolis omtrent de situatie. BT (inwendig) en Albert Immo (bouwkundig) zal de nodige attestering omtrent de schacht moeten aanleveren waarna de verzekering hierover goedkeuring zal worden gevraagd. Indien de verzekeringsmaatschappij dit aanvaardt, wordt het dossier afgesloten.

Indien de verzekeringsmaatschappij dit niet aanvaardt, zal een EDTC met SOS Safety aangesteld worden om de schacht na te kijken. Indien het EDTC verslag vervolgens negatief is, zal een deadline gesteld worden aan BT om dit in orde te brengen. Albert Immo en de eigenaar met het exclusief gebruiksrecht van de technische schacht zullen in gebreke worden gesteld.

Vervolgens zal een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen worden om de betrokken partijen te dagvaarden om de rechten van de VME te vrijwaren.

13. Wijzigen in het reglement van interne orde: toelaten van barbeques op kolen – afspraken omtrent het plaatsen van (reversibele) warmtepompen op het dak (+50%)

1) Eigenaar Dardikman heeft enkele maanden geleden gevraagd om volgende op de agenda te plaatsen:

“Dear Cedric

We would like to request permission for the limited and careful use of a charcoal barbecue on our penthouse terrace.
We fully respect the importance of safety, building regulations, and the comfort of other residents. Our terrace has stone flooring (not wood), and as a top-floor penthouse, there are no apartments above us, which reduces potential disturbance.
The barbecue would be used only occasionally and under strict safety conditions:

- It will always be under constant supervision and never left unattended
- A safe distance from walls and railings will be maintained
- It will not be used during strong wind conditions
- Fire safety measures (water and/or extinguisher) will always be available
- Coals will be fully extinguished after use
- We will take all possible steps to minimize smoke

We are also fully willing to comply with any additional conditions (such as specific times or usage limits), and we confirm that if any complaint arises, we will immediately stop using it.
We kindly ask you to consider allowing this limited exception or to define conditions under which it could be safely permitted”.

Volgende bepaling wordt opgenomen in het RIO mits dit geen probleem vormt voor de brandveiligheid (Syndicus kijkt dit eerst na en stelt alle eigenaars in kennis hiervan.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

- Barbecues op steenkolen worden toegestaan mits de nodige brandveiligheidsvoorzieningen zijn genomen op uitwendige (volledig open) terrassen.

2) Afspraken omtrent het plaatsen van reversibele warmtepompen op het dak.

Een eigenaar heeft gevraagd of zij een airco mag plaatsen op het dak. Conform het RIO kunnen er reversibele warmtepompen (= airco) geplaatst worden op het dak. Omdat er momenteel geen duidelijkheid is over wie, waar, wat kan zetten, stelt de syndicus voor om een landmetersplan op te laten maken en dit mee op te nemen in het RIO. Vervolgens kunnen er “zones” aangeduid worden, waar men eventueel airco’s kan verzien per pand.

Dergelijk landmeterplan kost gemiddeld tussen 1.000 – 1.500 EUR.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen punt 1 goed te keuren en voor punt twee een landmeterverslag op te laten stellen waarbij het dak zal worden verdeeld in zones om elke eigenaar de mogelijkheid te bieden warmtepompen te plaatsen.

14. opnemen verbod omtrent commerciële kortverhuur in het reglement van interne orde (+50%)

Doorheen het jaar hebben verschillende eigenaars de opmerking gemaakt dat er enkele panden in het gebouw te huur worden aangeboden op commerciële platformen zoals airbnb.

Er wordt gevraagd of men een bepaling moet opnemen in het reglement van interne orde om airbnb of gelijkaardige activiteiten te verbieden. Belangrijk hierbij is de notie dat het reglement van interne orde bepaalde huisregels kan bepalen maar wel altijd zal terugvallen op de bepalingen van het reglement van mede-eigendom of de basisakte. Een strikte beperking omtrent het gebruik van panden als commercïeel verhuur is niet opgenomen in de basisakte. Men kan enkel verwijzen naar de omgevingsvergunninggen van het gebouw waarbij er specifiek is opgenomen dat het gebouw gebruikt kan worden voor kantoren, handel, appartementen en een ondergrondse parking. Het staat aldus zo beschreven:

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Gewenste toestand

- functie: detailhandel, kantoren en meergezinswoning met 74 wooneenheden;
- met betrekking tot de nieuwe wooneenheden zijn volgende gegevens beschikbaar:
  - 16 studio's met een netto vloeroppervlakte verblijfsruimte van circa 35 m² tot 46 m²;
  - 6 één-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 63 m² tot 76 m²;
  - 40 twee-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 80 m² tot 102 m²;
  - 12 drie-slaapkamerappartementen van circa 110 m² tot 131 m²;
  - de gemiddelde netto vloeroppervlakte van alle wooneenheden bedraagt 77 m² voor het bestaande hoekvolume inclusief opbouw, en gemiddeld 105 m² voor het nieuwe schakelvolume;
- bouwvolume:
  - afbraak piramidevormig volume en nieuwbouw getrapt schakelvolume met 6 bouwlagen onder plat dak;
  - binnengebied: afbraak gelijkvloerse en kelderverdieping + herbouw gelijkvloers met uitbreiding 1ste verdieping en kelderverdieping tot -2;
  - opbouw bestaand hoekvolume onder plat dak met een teruggetrokken bouwlaag ter hoogte van de Belpairestraat en 2 bouwlagen langsheen de Coveliersstraat;
- gevelafwerking:
  - nieuw donkerbruinkleurig buitenschrijnwerk;
  - opbouw in mineraal materiaal in roodbruine tint;
  - schakelvolume in wit gevelmetselwerk met speklagen uit roodbruinkleurig beton.

Inhoud van de aanvraag

- de functiewijziging naar detailhandel, 3 units kantoren en 74 wooneenheden;
- opbouw van het historische fabriekspand met 1 en 2 bouwlagen;
- de afbraak en herbouw van het volume in binnengebied en naastliggend schakelvolume.

Het project betreft de aansluiting van de gedeeltelijke sloop en wederopbouw en renovatie van een historisch fabrieksgebouw naar een meergezinswoning met 74 wooneenheden, kantoren, winkel en ondergrondse parking

E Beschrijving gebouw/project

Aard:	middelhoog gebouw (niv. -2 t.e.m. +6)
Bestemming:	kantoren, handel, appartementen, ondergrondse parking
Bereikbaarheid:	gevel bereikbaar vanaf de straatkant

Indeling gebouw/beschrijving project:

De aanvraag omvat het herbestemmen van een kantoorgebouw tot 74 appartementen, drie kantoorunits, een commerciële ruimte voor Aldi, serverruimtes voor British Telecom, een buurtfietsenstalling en een ondergrondse parkeerkelder.

De werken omvatten een gedeeltelijke sloop en wederopbouw, een renovatie van een historisch fabrieksgebouw (inventarispand) en een verticale optopping.

- Niv. -2/-1: parkeergarage (< 5.000 m²), techniekruimtes, bergingen, fietsenbergingen
- Niv. +0: commerciële ruimte, 3 kantoorcompartimenten (telkens duplex met niv.+1), serverruimtes British telecom, fietsenstallingen
- Niv. +1: 3 kantoorcompartimenten (telkens duplex met niv.+0), appartementen
- Niv. +2 t.e.m. +6: appartementen

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Voorstel van bepaling:

“Kortlopende verhuur via commerciële platformen van privatieve kavels is niet toegestaan binnen het gebouw. Onder kortlopende verhuur wordt verstaan een verhuurperiode van minder dan drie opeenvolgende maanden. Deze beperking heeft tot doel het residentieel karakter en de rust in het gebouw te waarborgen. Zonder limitatief te zijn, gaat het onder meer over platformen zoals Airbnb, Booking.com, Trivago, Hotels.com en gelijkaardige toekomstige diensten. Deze vormen van verhuur worden beschouwd als commerciële activiteiten die strijdig zijn met de stedenbouwkundige vergunning van het gebouw.”

De kans is zeer groot dat dergelijke bepaling in praktijk niet het gewenste effect zal hebben. Doordat de basisakte geen duidelijke bepaling heeft opgenomen omtrent het verbod van commercieel verhuur blijft dit betwistbaar.

Voor het wijzigen van de statuten om dergelijke bepaling uitvoerbaar te maken moet een nieuwe basisakte worden opgesteld en goedgekeurd. Bij goedkeuring van dit punt zal de syndicus een ontwerptekst laten opmaken door de notaris en een ontwerpakte opvragen bij de notaris die de statuten heeft opgemaakt. Het opmaken van deze akte komt met een kost en kan pas goedgekeurd worden na beslissing van 4/5de op een volgende algemene vergadering waarbij deze tekst expliciet werd voorgelegd aan de eigenaars.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen dat volgende bepaling wordt opgenomen: “Commerciëel kortverhuur is toegestaan mits er voldaan wordt aan de relevante wetgeving (bv. het Vlaams Logiesdecreet) en dit correct is aangegeven bij Toerisme Vlaanderen”. Eigenaars die aan Commerciëel kortverhuur doen, worden gevraagd om telkens aan te geven bij de syndicus dat ze dit uitvoeren.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

15. Wijziging in het reglement van interne orde: stemmen over de uniformiteit van het uitzicht van het buitenschrijnwerk (+50%)

Momenteel loopt er nog altijd een procedure tegen het aangevraagde buitenschrijnwerk door Albert Immo conform de dading die met alle betrokken eigenaars (behoudens één eigenaar) werd afgesloten. Er werd schriftelijk een punt aangevraagd door een eigenaar van de VME om dit item op de agenda te plaatsen en het “nieuwe buitenschrijnwerk” goed te keuren in zijn totaliteit. Men stelt daarom voor om het uitzicht van de ramen op te nemen in het RIO en dit goed te keuren.

Voorstel van tekst:

Uitsluitend voor het buitenschrijnwerk ter hoogte van de wintertuinen werkten de Verkopers intussen de hierna vermelde alternatieve voorstellen (in dezelfde materialen zoals voorzien in het lastenboek) uit. Het buitenschrijnwerk zoals uitgevoerd ter hoogte van de andere ruimtes (andere dan de wintertuinen) zal in deze Opties behouden blijven zoals uitgevoerd en maakt deel uit van de voor deze nieuwe ramen beperkte vergunnings-aanvraag.

“Teneinde de architecturale eenheid en de esthetische uniformiteit van het gebouw te waarborgen, keurt de algemene vergadering het hierna omschreven uitzicht van het buitenschrijnwerk goed als referentiemodel voor toekomstige vervangingen en vernieuwingen van het buitenschrijnwerk in het renovatiegedeelte.

Uitsluitend voor het buitenschrijnwerk ter hoogte van de wintertuinen werd een alternatief ontwerp uitgewerkt, uitgevoerd in dezelfde materialen als voorzien in het lastenboek. Het buitenschrijnwerk ter hoogte van de overige ruimtes, andere dan de wintertuinen, blijft behouden zoals uitgevoerd.

Het door de algemene vergadering goedgekeurde uitzicht van het buitenschrijnwerk geldt als referentiekader voor toekomstige vervangingen, herstellingen of vernieuwingen van het buitenschrijnwerk, voor zover de uitvoering ervan wettelijk, administratief en technisch mogelijk is.

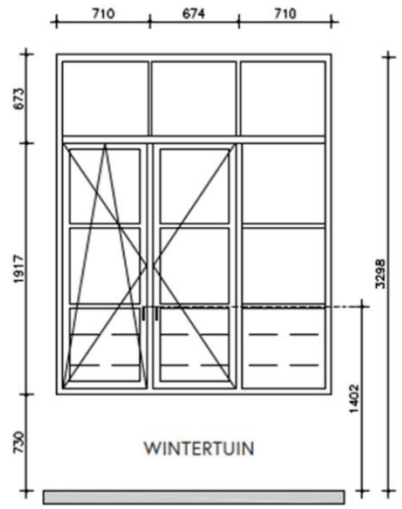
Bij iedere toekomstige vervanging of vernieuwing van het buitenschrijnwerk dient het nieuwe buitenschrijnwerk evenwel te beantwoorden aan het door de algemene vergadering goedgekeurde referentiemodel, behoudens afwijkende beslissing van de algemene vergadering.”

Referentiekader:

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

"Optie A":

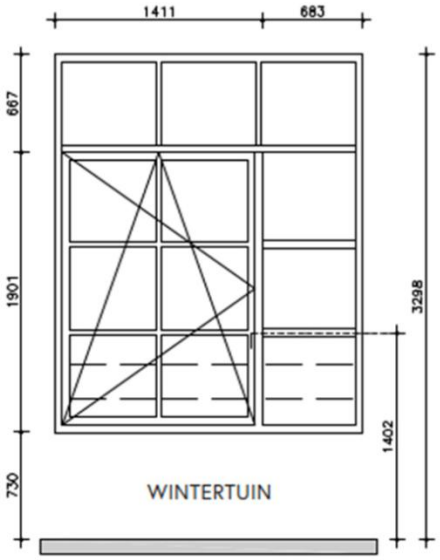
Raamindeling 4x3 met vast bovenpaneel van 1x3 en vast zijpaneel van 3x1 en 180 graden opengaande ramen (waarbij er gewerkt wordt met opbouwscharnieren zodat deze over het vaste zijpaneel komen) van 3x2 met 2 vleugels van 3x1 met stolpprincipe (en dus zonder vaste verticale middenstijl) waarbij de actieve vleugel kiepfunctie heeft en deze ter hoogte van de muur is:



De maten op het plan aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en zijn plusminusmaten.

"Optie A*bis*":

Raamindeling 4x3 met vast bovenpaneel van 1x3 en vast zijpaneel van 3x1 en opengaande ra-men van 3x2, met één raamvleugel van 3x2 met kiepfunctie :



De maten op het plan aangeduid zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en zijn plusminusmaten.

Besluit: De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om dit mee op te nemen in het reglement van interne orde.
Tegenstem omwille van de architecturale waarde van het gebouw: Consultancy & Development Clinckers (98 aandelen)

16. Vooronderzoek plaatsen zonwering en aanvragen vergunning (+50%)

Doorheen het jaar kwamen verschillende meldingen dat de appartementen aan de Coveliersstraat en/of de Belpairestraat moeilijk konden afkoelen door het gebrek aan zonwering. De syndicus heeft bij architect Lumo (architect dat mee de oplevering heeft opgevolgd) prijs gevraagd om een dossier op te stellen en een vergunning daarvoor aan te vragen.

"Dag Cedric,

het is inderdaad een zeer goed idee om de zon aan de buitenzijde van de ramen tegen te houden. Maar dan werk je beter met screens; esthetischer dan een zonnetent. Gezien het over vastgesteld bouwkundig erfgoed gaat zal er inderdaad wel een aanvraag voor vergunning moeten gebeuren. Best dat dit kan voorgelegd worden aan omgevingsvergunning@antwerpen.be.
Kan ik het vooronderzoek hiervoor regelen in regie (115€/u+btw) ? We starten met een vraag voor info met de nodige geveltekening. Als ik dan weet wat er allemaal dient voor te gebeuren - en of het vergund kan worden - kan ik dit beter inschatten om een forfait op te maken."

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Indien de kost de volledige kost voor het indienen van een vergunning niet hoger is dan …. wordt aan Lumo de opdracht gegeven om een vergunning hiervoor aan te vragen. Een volgende stap is het bepalen van de specifieke uitvoeringsmodaliteiten in het reglement van interne orde zodanig dat de uniformiteit van de VME behouden blijft.

Besluit: De algemene vergadering beslist om dit niet uit te voeren.

17. Herevalueren afvalruimtes – bestellen afvalcontainers van stad Antwerpen conform de Diftar regeling (+50%)

De huidige regeling is dat privatieve eigenaars hun afval zelf buiten zetten. Dit zorgt ervoor dat in de praktijk sommige eigenaars de afvalruimtes gebruiken maar hun afval soms laten staan.

Syndicus stelt voor om collectief de afvalophaling te regelen via de stad Antwerpen.

Het Diftar systeem werkt met containers waarin een Chip zit verwerkt. Er moet een huurkost betaald worden alsook een ledigingskost per kg.

Hiervoor kan je onderstaande richtbedragen volgen.
Restafval: voor een periode van 3 maanden als je wekelijks een volle container buitenzet (60 liter = 7,5 kg). Dit omvat de ledigings- en verwerkingskost voor 2026 en de huurkost die pas vanaf 2027 aangerekend zal worden.

- 240 liter: € 59

Type container	Huur/maand	Ledigingskost	Verwerkingskost/kg
restafval: 240 liter	gratis in 2026 (€ 0,54)	€ 1,76	€ 0,09

Papier en karton: Voor 2026 moet je nog geen saldo opladen omdat er dan nog geen huurkost wordt aangerekend. Vanaf 2027 betaal je wel een huurkost. Voor een periode van 1 jaar, ongeacht hoe vaak je je container buitenzet.

- 240 liter: € 7

PMD: voor een periode van 3 maanden als je wekelijks je container buitenzet. Dit omvat de ledigingskost voor 2026 en de huurkost die pas vanaf 2027 aangerekend zal worden.

- 770 liter: € 49

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Volgende zaken zouden we voorzien:

Afvalberging A = 16 appartementen

4 restafval + 2 papier

Afvalberging BCD voor deze kernen = 38 appartementen

10 restafval + 2 papier

Afvalberging E + F = 19 appartementen

4 restafval + 2 papier

Voor PMD kan er enkel een container van +770l voorzien worden. Deze passen niet in de afvalbergingen van het gebouw. SC Networkcleaning kan wel een "kar" voorzien waarin ze de papieren zakken kunnen verzamelen en om zo gezamenlijk buiten te zetten.

Besluit: De algemene vergadering beslist de huidige regeling te houden en geen gemeenschappelijke containers te bestellen. Er wordt wel uitdrukkelijk gevraagd om afval niet voor de poort van de ALDI te plaatsen aangezien dit de leveringen sterk belet. Er wordt uitdrukkelijk gevraagd om in blok A het afval aan de overkant van de straat te plaatsen ter ophaling. Deze bepaling wordt mee opgenomen in het RIO.

18. Inrichten waslokaal BCD – elektriciteitswerken en afsluiten contract voor de voorzieningen daarvan (2/3de)

Er werd de vraag gesteld om het waslokaal van BCD te voorzien van wasmachines/elektriciteitsmachines.

Op voorwaarde dat de VME de nodige voorzieningen kan treffen om machines te installeren heeft Meet&Wash een voorstel gemaakt om wasmachines en droogkasten te plaatsen. Men zou beginnen met telkens 1 machine en vervolgens evalueren of er voldoende gebruik van wordt gemaakt.

De regeling die zij voorstellen is dat meet&wash het systeem kosteloos voorziet en men betalende wasbeurten aanbiedt met volgende kostenverdeling:

Gevraagde prijs per was- en droogbeurt:

Machine type	9240	€ 4,00	Per wasbeurt
Machine type	9340	€ 3,00	Per droogbeurt voor X minuten

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Machine type	**9240**	**€ 2,80**		Voor LDL / per wasbeurt
		1,20	**30%**	Voor *VME Albert Residence* / per wasbeurt
Machine type	**9340**	**€ 2,10**		Voor LDL per droogbeurt
		€ 0,90	**30%**	Voor *VME Albert Residence* per droogbeurt

Passage van artikel 4:

Artikel 4 – Verplichting tot samenwerking

Partijen hebben een samenwerkingsplicht.

Onverminderd hetgeen hierna verder wordt overeengekomen, houdt de samenwerkingsplicht van Partijen het volgende in:

- LDL COIN levert de Toestellen en staat in voor herstellingswerken overeenkomstig artikel 8 van huidige overeenkomst.
- *VME Albert Residence* zal de Toestellen exploiteren en verbindt er zich toe de opbrengsten te verdelen overeenkomstig de in huidige overeenkomst voorziene sleutel.

Het voorstel stond op de portaalsite beschikbaar sinds 5/06/2026*

Alternatief kunnen toestellen aangekocht worden voor 400 EUR excl. BTW en een “airwallet” systeem geplaatst worden. De licentiekost hiervan is 13 EUR per maand. In dit geval koopt de VME de roerende goederen aan en voorziet zij zelf een betalingssysteem waarbij de opbrengsten integraal naar de VME gaan.

Belangrijk: de elektriciteit van het waslokaal moet ook afgewerkt worden. Elektricien AA Rombaut heeft hiervoor volgende prijs aangeleverd:

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Geachte,

Hierbij laten wij u prijs geworden voor aanpassing elektrische installatie voor wasmachines en droogkasten in gebouw gelegen te 2600 Berchem , Belpairestraat 20 betreffende

- Aanleg 4 stopcontacten CEE 5P16A 400V met aparte zekeringen per toestel

METING

-	4 CEE stopcontacten 5P16A400V	à 21	84 EUR
-	2 zekeringbordjes 8 modules	à 36	72 EUR
-	4 vierpolig automaten 10A	à 65	260 EUR
-	16 modules aansluitrail	à 3	48 EUR
-	5 lengtes pvc goot wit 20/20	à 8	40 EUR
-	Kleinmateriaal : kablage , vijzen , pluggen e.d.		20 EUR
-	Plaatsing		470 EUR

Totaal prijs : Geleverd en geplaatst voor de som van 994 EUR excl. 6%BTW

Ingeval van akkoord verzoeken wij U beleefd ons het bijgevoegd dubbel behoorlijk ondertekend voor akkoord terug te laten geworden per email.

U goede ontvangst toewensend en hopend met uw order vereerd te worden verblijven wij hierbij ,

Met beleefde groeten , Voor akkoord ,

Tony Rombaut

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om hiermee akkoord te gaan.

19. Toestemming plaatsen privatief stopcontact in fietsenberging – appartement B 503 (2/3de)

Eigenaar Jan Meeus (pand B.5.03) heeft volgend agendapunt aangevraagd:

“Plaatsing van een afsluitbaar stopcontact in de fietsenstalling op -1.

Het stopcontact wordt aangesloten op ons verdeelbord ter hoogte van de tellerkast van appartement B 503. De verbruikte stroom is dus voor onze rekening. Het stopcontact wordt op een aparte kring van 16A geplaatst.

Het verdeelbord bevindt zich aan de rugzijde van de muur tussen de berging en het tellerlokaal. Er moet daarom maar een 3-tal meter kabel geplaatst worden. De leidingen en stopcontact komen in opbouw.

Rechtvaardiging:

Het stopcontact is bestemd voor het opladen van mijn elektrische fiets. Deze fiets heeft geen afneembare batterij, waardoor ik nu de fiets mee naar ons appartement moet nemen om te kunnen opladen.”

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om hiervoor toestemming te verlenen. Doorvoeren moeten wel correct brandwerend gedicht worden.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

20. Geplaatste parkingsspiegels – tegemoetkoming Aldi (2/3de)

Voor de veiligheid van de parking te verbeteren heeft Aldi parkeerspiegels geplaatst in de parking. Aldi vraagt of de VME de kost aan haar wil terugbetalen en verrekenen volgens de quotiteiten. Indien de VME dit moest uitvoeren, moest dit eerst voorgelegd worden aan een AV. Om sneller te schakelen werd dit sneller uitgevoerd door Aldi, met de vraag om de kosten voor te leggen aan de algemene vergadering:

Beschrijving	Aantal	eenheid	Prijs	Totaal	BTW
WB213855 - Ticket 100319319-100287021-100286184				**€ 846,82**	
Berchem - 044 Veiligheidsspiegels parking plaatsen / Tegels vervangen / Vastzetten toegangspoortje kassa					
Forfait transport	1	tp	€ 75,00	€ 75,00	21%
Hulsenanker W-TM, type s	4	st	€ 6,71	€ 26,82	21%
Veiligheidspiegel	2	st	€ 224,00	€ 448,00	21%
Andere - Werkuur interventie standaard	5,5	uur	€ 54,00	€ 297,00	21%





Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG



Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om deze kost aan Aldi terug te betalen.

21. Toestemming P61-62 voor het verbreden van de garagebox om een nieuwe poort te plaatsen (~~4/5de~~ 2/3de)

Eigenaar Wuyts – Dardikman (P61-62) stelt volgende vraag aan de algemene vergadering:

Beste Cédric
Wij willen u graag op de hoogte brengen van het feit dat wij onze garagepoort met 70 cm wensen te verbreden. Hiervoor moeten bouwstenen verwijderd worden (70cm). Het is bijna onmogelijk om in onze box binnen te rijden waardoor wij vele pogingen moeten doen en zo belemmeren wij de doorgang voor andere wagens bij het in en uitrijden naar de parking -2.
Hiervoor hebben wij een voorstel ontvangen van de firma Kips om deze werken uit te voeren. Uiteraard hebben wij gevraagd om een gelijkaardige garagepoort te voorzien, zodat deze qua uitzicht en stijl mooi in lijn blijft met de andere garagepoorten. Deze werken zouden in één dag kunnen uitgevoerd worden en belemmeren de passage niet.
Wij wensen u hiervan alvast op de hoogte te brengen. Mocht u hiertegen bezwaar hebben dan horen we het graag.
Alvast bedankt voor uw reactie.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om hiervoor toestemming te verlenen.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

22. inkleden fietsenstallingen – plaatsen folie raam fietsenstalling F (2/3de)

1) Er wordt gevraagd of er verdere inkleding vereist is in de fietsenstalling. Er kunnen fietsenrekken geplaats worden of fiets"beugels".

Enkele voorstellen (wel een plaatsingskost te voorzien):



Fietsenrek met 2 niveaus - 5 plaatsen

★★★★☆ 2 klantenreviews

Dubbele stabiliteit en veel ruimte.

- Fietsenrek met 5 gleuven en 4 beugels voor extra stabiliteit.
- Extra plaats zodat de sturen niet tegen elkaar zitten.
- Geschikt voor alle typen fietsen.

› Bekijk de volledige productbeschrijving

Specifieke verzendkosten

Aantal 1

€ 401,00 Excl. Btw
€ 485,21 Incl. Btw

Ref. 306STA100

Verpakking: **Per stuk**

IN WINKELWAGENTJE

› Omzetten naar offerte

Levering enkel in België

Verwachte verzenddatum:
binnen de 24u





Aanleunbeugel voor fietsen - 2 plaatsen

★★★★★ 4 klantenreviews

Om een of twee fietsen te parkeren.

- Aanleunbeugel van gegalvaniseerd staal, dus roestvrij.
- Voorzien van extra beugel in de hoeken om het fietsslot aan vast te maken.
- Mogelijkheid om 2 fietsen tegelijk vast te maken.

› Bekijk de volledige productbeschrijving

Bevestiging * Op voetplaten

*Verplichte velden

› Bekijk alle opties (2)

Standaard verzendkosten

Aantal 1

€ 143,00 Excl. Btw
€ 173,03 Incl. Btw

Ref. 306SNA100

Verpakking: **Per stuk**

IN WINKELWAGENTJE

› Omzetten naar offerte

Levering enkel in België

Verwachte verzenddatum:
binnen de 24u

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

2) Er wordt voorgesteld om een folie te plakken op het raam van de fietsenstalling van kern F.

Illustraties:





Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

03beheer NV

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be



Bedankt voor de interesse in ons bedrijf.

Naar opgegeven afmetingen komt de prijs in totaal voor gans het raampartij op 770 €
incl folie en plaatsing.
Dit met een zandstraal folie idem als gezandstraald glas af fabriek , dus geen etched folie (is grijzer en grover van structuur)
Uiteraard kunnen we ook tot bepaalde hoogte plaatsen
Om een voorbeeld te geven tot 1mT 80 hoogte op de volledige breedte uiteraard komt de prijs dan op 345 €
of enkel de 2 onderste ramen en het bovenste niet , alles kan .

Alles wordt ter plaatse gesneden met snijapparaat , dus kan op moment van plaatsing bepaald worden

In bijlage enkele foto's van de bedoelde folie

garantie: 12 jaar op applicatie

Voor bijkomende vragen aarzel niet ons te contacteren

Met vriendelijke groeten, Marnix





Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Een tweede prijs is van PPS voor 600 EUR.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimiteit der stemmen om dit goed te keuren en uit te laten voeren. Dit is een kost voor kern E & F (Fietsenstalling F wordt ook door E gebruikt). Fietsbeugels en dergelijke dienen momenteel nog niet te worden voorzien.

23. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.

- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.

- Eigenaar Stefan Vanderick heeft als één van de weinige appartementen een aansluiting op het plat dak op +2. Hij stelt de vraag of er bezwaar zou zijn om een terras aan te leggen, uitgevoerd op identiek dezelfde manier als die van de kantoren.

    - De algemene vergadering geeft aan dat als Stefan Vanderick een concreet plan uitwerkt met voorstel van vergoeding aan de VME voor het gebruiksrecht, kan dit besproken worden op een Algemene Vergadering.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

…….
Secretaris
Cedric Jespers
BIV 518686 Syndicus

…….
Voorzitter
Stijn Testaert

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Belgiëlei 182
2018 Antwerpen

Tel: 03/239 34 30

info@03beheer.be
www.03beheer.be

Bijlages:

1. Proces-verbaal voorlopige oplevering
2. Bijhorende restpuntenlijst
3. Nieuwsbericht syndicus PV VO + restpuntenlijst.

Penneo document key: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

De handtekeningen in dit document zijn wettelijk bindend. Het document werd ondertekend met de Penneo veilige digitale handtekening. De identiteit van de ondertekenaars is vastgelegd en wordt hieronder vermeld.

"Door dit document te ondertekenen, bevestig ik alle data en inhoud die beschreven worden in dit document."

Jespers Cedric Michel M
Syndicus BIV 518686
Serienummer: 3C:CA:75:AC:C7:[…]44:1A:49:DD:1A
IP: 81.82.xxx.xxx
2026-10-19 09:54:37 UTC

QES

Testaert Stijn Freddy S
Voorzitter AV
Serienummer: 20:D1:97:44:D2:D0:7D:4B
IP: 213.251.xxx.xxx
2026-10-23 09:54:26 UTC

QES

Penneo-documentsleutel: NBXUT-RGA6X-S44P0-76HVW-MNDOU-D1LOG

Dit document is digitaal ondertekend via **Penneo.com**. De ondertekende gegevens worden gevalideerd door de berekende hashwaarde van het originele document. Alle cryptografische bewijzen zijn in deze PDF ingebed voor toekomstige validatie.

Dit document is verzegeld met een gekwalificeerde elektronische zegel. Voor meer informatie over Penneo's gekwalificeerde vertrouwensdiensten, bezoek **https://eutl.penneo.com**.

Hoe de integriteit van dit document te verifiëren Wanneer u het document opent in Adobe Reader, ziet u dat het is gecertificeerd door **Penneo A/S**. Dit bewijst dat de inhoud van het document niet is gewijzigd sinds het moment van ondertekening. Bewijs van de digitale handtekeningen van de individuele ondertekenaars is aan het document toegevoegd.

U kunt de cryptografische bewijzen verifiëren met behulp van de Penneo-validator, **https://penneo.com/validator**, of andere validatietools voor handtekeningen.

Proces verbaal van voorlopige oplevering XX/XX/2026

Project: **Albert Residence**

Bouwplaats: Belpairestraat 14, B-2600 Berchem

Onderdeel: **Gemeenschappelijke delen: gevels en sommige daken**

Heden werd op de bouwplaats,

tussen;

1.

Albert Immo nv
Marnixlaan 28, B-1000 Brussel
hier vertegenwoordigd door Mathias Joris

2.

DCA nv in faling
Industrielaan 41, 2550 OLEN
Hier vertegenwoordigd door ……..

3.

De Vereniging van mede-eigenaars Albert Residence, zijnde;
Bijgestaan door de Raad van mede-eigendom

Bijgestaan door 03 Beheer (Cedric Jespers) (syndicus)
Bijgestaan door Lumo Architecten (Timothy Graff) (expert)
Bijgestaan door Bureau Bouwtechniek (Martijn Vyncke) (expert)

In aanwezigheid van;

4.

Binst Architects nv
Luikstraat 7, B-2000 Antwerpen
Hier vertegenwoordigd door Ward Lagrain

VOORAFGAAND:

De gemene delen van het Project werden gefaseerd opgeleverd. Huidig proces verbaal van voorlopige oplevering heeft als inhoud de gevels. Deze oplevering vorm de laatste fase m.u.v daken en het buitenschrijnwerk, zodat op heden alle overige gemene delen voorlopig werden opgeleverd.

WORDT DERHALVE OVERENGEKOMEN ALS VOLGT:

Er werd overgegaan tot het onderzoek om de voorlopige oplevering der werken bij ondertekening van dit proces-verbaal te bekomen. Door de ondertekening van huidig proces-verbaal van voorlopige oplevering aanvaardt de VME, in aanwezigheid van bouwheer NV Albert Immo en NV DCA, dat de werken aangaande hogervermelde Onderdeel van Albert Residence zijn uitgevoerd op datum van dit proces-verbaal en zich in staat van voorlopige oplevering bevinden.

Voor de goede orde wordt benadrukt dat de daken boven de volumes V.A t.e.m V.I voor dewelke in een onderopstalrechtakte d.d 5 april 2022 door ALBERT IMMO een opstalrecht werd verleend aan DCA, **geen** deel uitmaken van onderhavige voorlopige oplevering en worden die daken op heden niet voorlopig opgeleverd noch aanvaard. Deze uitsluiting houdt verband met de nog hangende discussies en onderzoeken betreffende de op de daken aanwezige drycoolers, technische installaties en diverse doorvoeren die werden voorzien in functie van de installaties van British Telecom. De rechten van de VME met betrekking tot deze daken en de daarop uitgevoerde werken worden uitdrukkelijk en integraal voorbehouden.

Dit onderopstalrecht werd tot op heden niet eenzijdig beëindigd door Albert Immo NV naar aanleiding van het faillissement van DCA NV. Zonder afbreuk te doen aan de rechten van enige partij, wordt vastgesteld dat DCA NV in faillissement de contractuele partij blijft die door de VME kan worden aangesproken met betrekking tot de uitvoering en oplevering van de betreffende daken.

De uitsluiting van dit dak uit onderhavige voorlopige oplevering kan geenszins worden beschouwd als een impliciete of stilzwijgende aanvaarding van de uitgevoerde werken aan deze daken, een afstand van enig recht of verhaal, dan wel een stilzwijgende voorlopige of definitieve oplevering van deze daken vanwege de VME. Alle rechten, vorderingen, weren en aanspraken van de VME m.b.t. deze daken jegens DCA NV in faillissement blijven uitdrukkelijk voorbehouden.

Er werd vastgesteld dat de bouwzone's welke wél onderdeel uitmaken van onderhavig PV voldoende werden afgewerkt om te kunnen overgaan tot voorlopige aanvaarding en ingebruikname. De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding in van de in het PV van VO omschreven werken – met voorbehoud omtrent de opgelijste opmerkingen welke als bijlage aan dit PV werden toegevoegd - betreffende de gemene delen door de VME en vormt het startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid van de onderdelen - welke deel uitmaken van dit proces verbaal - die op DCA nv rust.

Het buitenschrijnwerk en de beglazing van de ramen in het renovatiegedeelte van het project (en enkel diegene die het voorwerp zijn van vervanging in het kader van de vastgestelde bouwovertreding en door te voeren regularisatie/vergunning door de bouwpromotor/aannemer) worden op heden niet aanvaard.

Alle zichtbare gebreken die niet onder de tienjarige aansprakelijkheid opgenomen in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek vallen, worden door de huidige voorlopige oplevering gedekt.

Het 'postinterventiedossier/as built dossier' werd digitaal bezorgd op 24/06/2025 en 9/7/2025 aan de syndicus (03 Beheer vertegenwoordigd door dhr. Cedric Jespers). Deze omvat alle technische fiches, keuringsattesten,

garantieattesten, brandattesten, verslag van de brandweer zoals opgenomen in de bouwvergunning, onderhoudsinstructies en handleidingen, as built plannen en lijst contactgegevens aannemers; lijst kleuren en gebruikte afwerkingsmaterialen.

Het door de syndicus ontvangen PID dient op heden als finaal en volledig te worden beschouwd.

De voorlopige oplevering wordt aanvaard onder voorbehoud van de hierbij gevoegde door alle partijen getekende lijst met Restpunten. De Restpunten dienen opgelost te zijn uiterlijk binnen een redelijke termijn van 6 maanden na ondertekening PV of desgevallend de uiterste datum hiervan afwijkend die in de bijlagelijst wordt vermeld.

De voorlopige oplevering ontheft de bouwheer in geen geval van zijn verantwoordelijkheid voor verborgen gebreken of grove fouten die zich in de toekomst kunnen manifesteren of die tot op vandaag nog niet zichtbaar zijn en die vallen onder de toepassing van de artikels 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Uiterlijk na de voorlopige oplevering gemene delen wordt de blokpolis van het gebouw opgestart.

Opgemaakt te Berchem op 15 oktober 2026 in 4 exemplaren, waarvan elke partij verklaart haar origineel exemplaar te hebben ontvangen.

1.

Albert Immo nv

Voor Aanvaarding,

Mathias Joris

2.

DCA nv in faling

Voor Aanvaarding,

…….

3.

Voor de VME,

Haar syndicus 03Beheer (via volmacht VME)

Voor Aanvaarding,

Cedric Jespers

4.

Binst Architects nv

Ter kennisname,

Ward Lagrain

ALBRTR

Bijlagen:

- planoverzicht gemene delen vallend onder deze oplevering (hierna gehecht)
- lijsten met restpunten na rondgang (genaamd Bijlage 1 [….p],)

BELP - Respuntenlijst gevels & daken 2/10/2026 - 22-06-26

Project: Belpaire

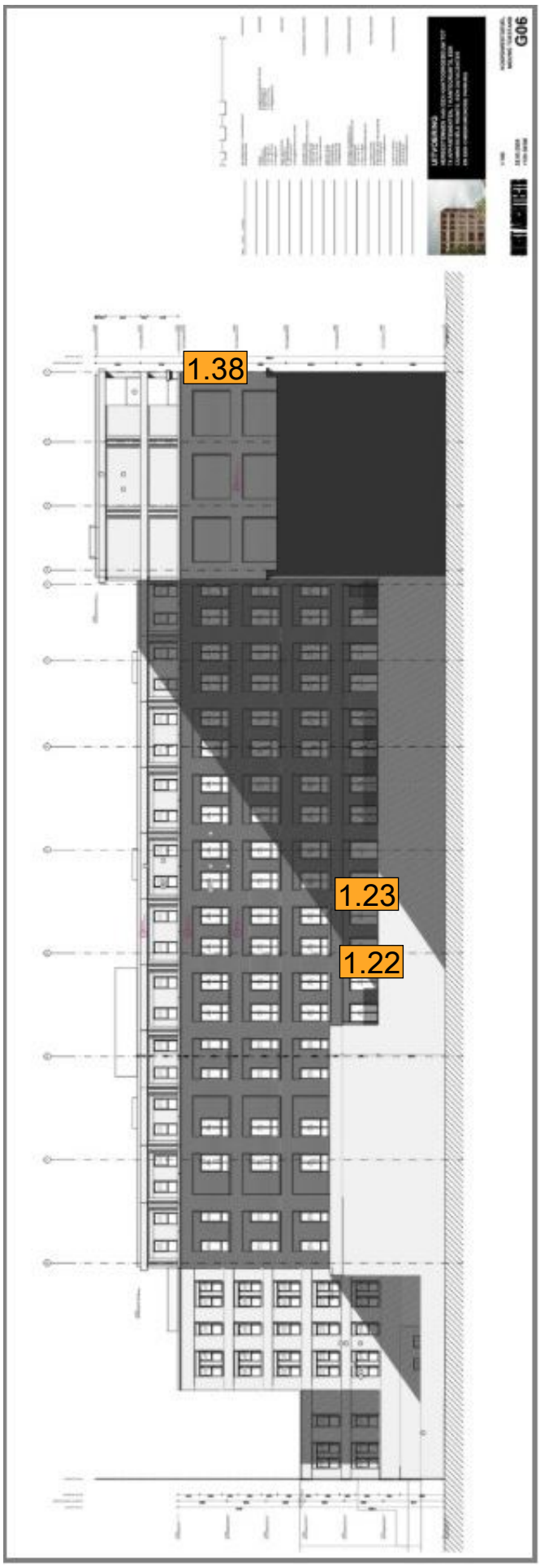
Werfadres:

Naam
Orin Ubachs

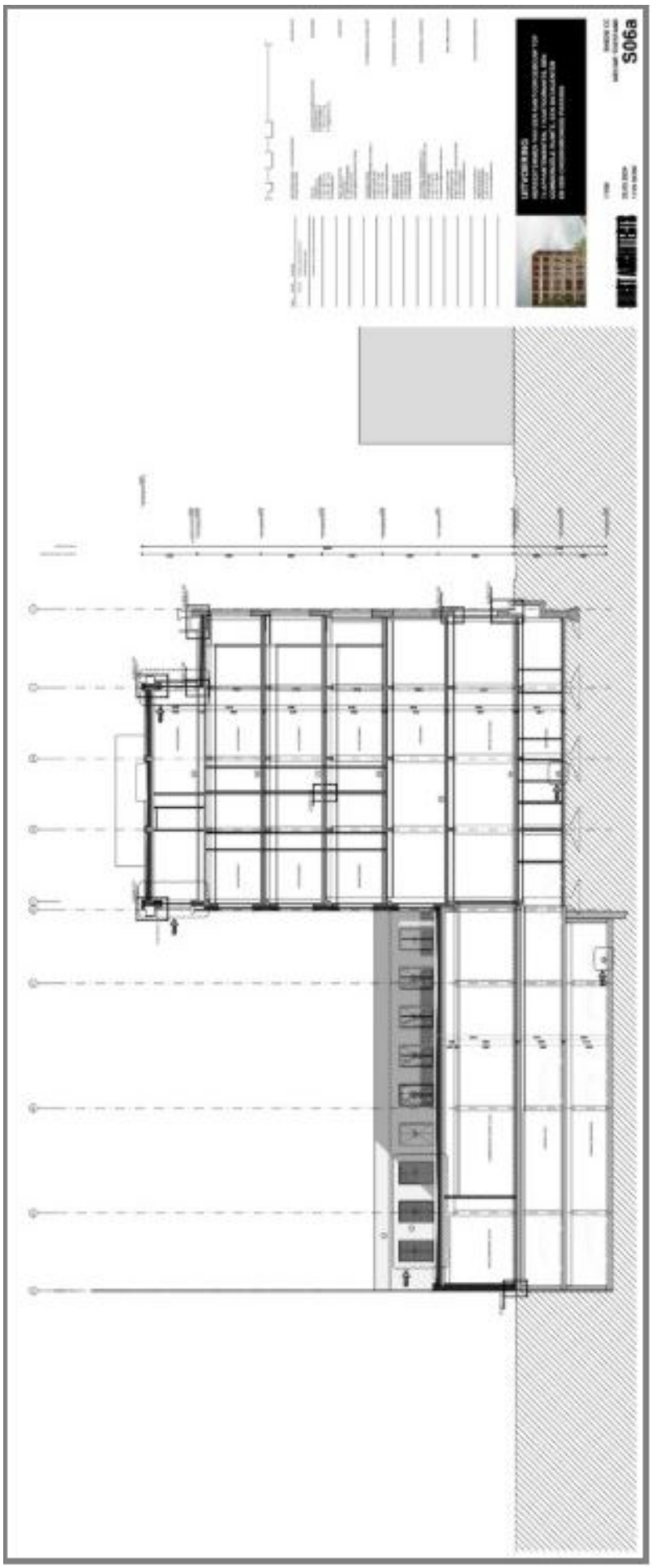
Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

Nr	Titel
1.01	Hoek van rookkoepel beschadigd
1.02	Afdekkapje koepel ontbreekt
1.03	L-profiel terug recht plaatsen
1.04	Voorbehoud: locatie van drycoers correct? Verschil tussen basisakte en vergunningsplannen
1.05	Voorbehoud: schacht BT correct gecompartimenteert?
1.06	Aansluithaak ankerpunt ontbreekt.
1.07	Tijdelijk vuilgaasjes open te maken op dak +5
1.08	Afdekkapje koepel ontbreekt
1.09	Hoek koepel afgebroken
1.10	Uitlijning balustrade tussen crepi kolommen niet gelijk verdeeld op niveau +6
1.11	Terrastegels nog aan te werken aan appartement B6.01+B60.2
1.12	Inplanten intensief groendak vooraan terrassen +5
1.13	Inplanten intensief groendak aan het binnenplein
1.14	Ontbrekende gevelarmaturen +5/+6 nog te plaatsen. Eigenaars dienen door te geven of deze bij hun nog ontbreken
1.15	Ontbrekende cilinder in deur van trappenhal naar technisch dak nog te plaatsen + sleutel overhandigen aan syndicus
1.16	Ontbrekende cilinder van kantoor E naar technisch dak nog te plaatsen
1.17	Crepi terug aan te werken rond galva profielen
1.18	Crepi terug aan te werken rond galva profielen
1.19	Mortelresten te verwijderen van dakvlak
1.20	Detail muuropbouw te bezorgen
1.21	Dieselgroep staat niet waterpas
1.22	Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder
1.23	Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder
1.24	Voeg op te vullen met mortel
1.25	Profielen poetsen
1.26	Profielen + rooster poetsen
1.27	Deurdorpel afkitten
1.28	Diba (overschot) uit stoot voeg te verwijderen
1.29	Dagkanten deur HS-Cabine nog af te werken met plooiwerk
1.30	Vochtplekken in gevel metselwerk thv inkom E/F
1.31	Uitvulplaatje te verwijderen
1.32	Voeg bij te werken met mortel
1.33	Oud elektrisch doosje te verwijderen
1.34	Oud elektrisch doosje te verwijderen
1.35	Plug te verwijderen
1.36	Bovenprofiel balustrade heeft onvoldoende plaats om te kunnen bewegen, profiel lokaal inkorten?
1.37	Algemeen: klimplanten nog aan te planten in terrasscheidingen op niveau +5/+6
1.38	Hoek van zijmuur thv Yust beter af te werken - hoe de afwerking voorzien zal worden zal in onderling overleg nog bepaald worden
1.39	Glas bevuild door werken van crepi => bevuiling te verwijderen, indien deze niet verwijderd kan worden glas te vervangen
1.40	Crepi rond buitenverlichting bij te werken zodat gat van kabel niet meer zichtbaar is
1.41	Badgesysteem nog te plaatsen zodat toegang naar kantoren mogelijk wordt met badge en de inkoopportefeuille thv kern E/F elektrisch gestuurd kan worden

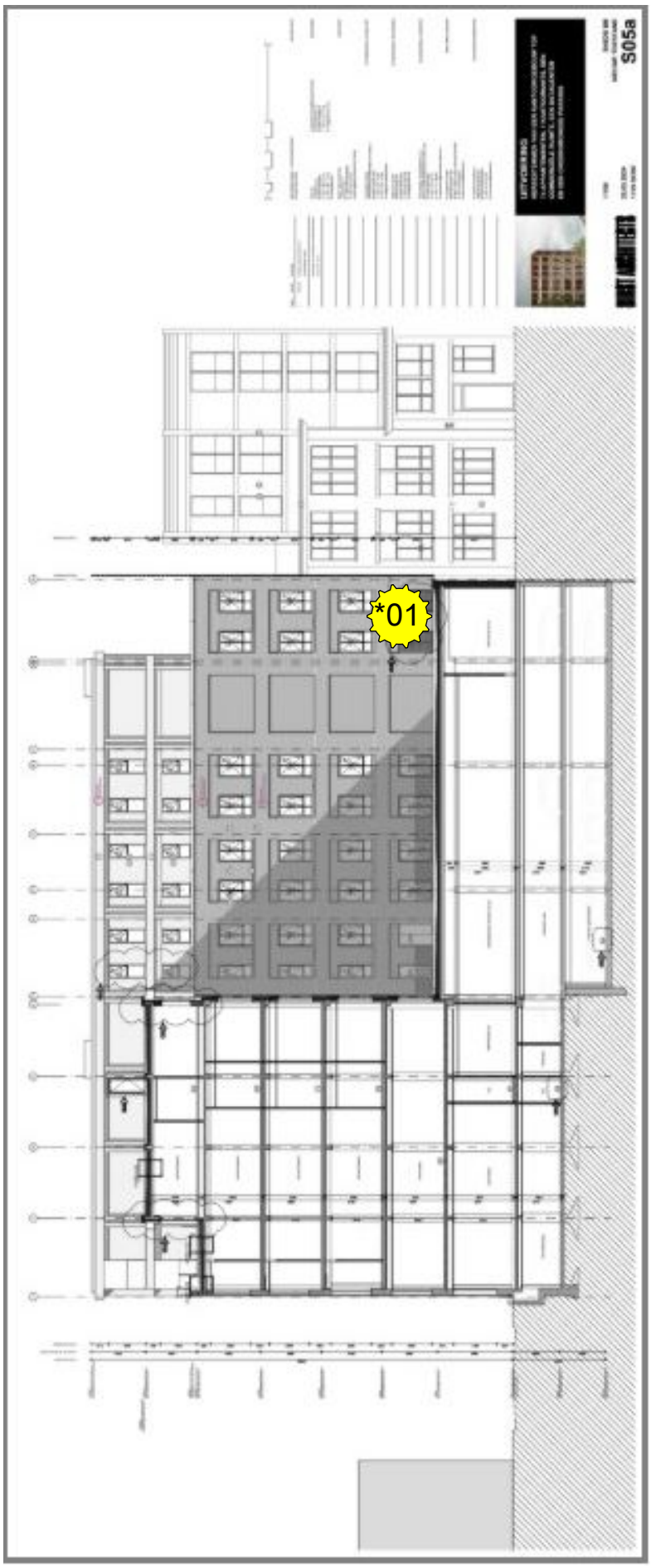
Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026



Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

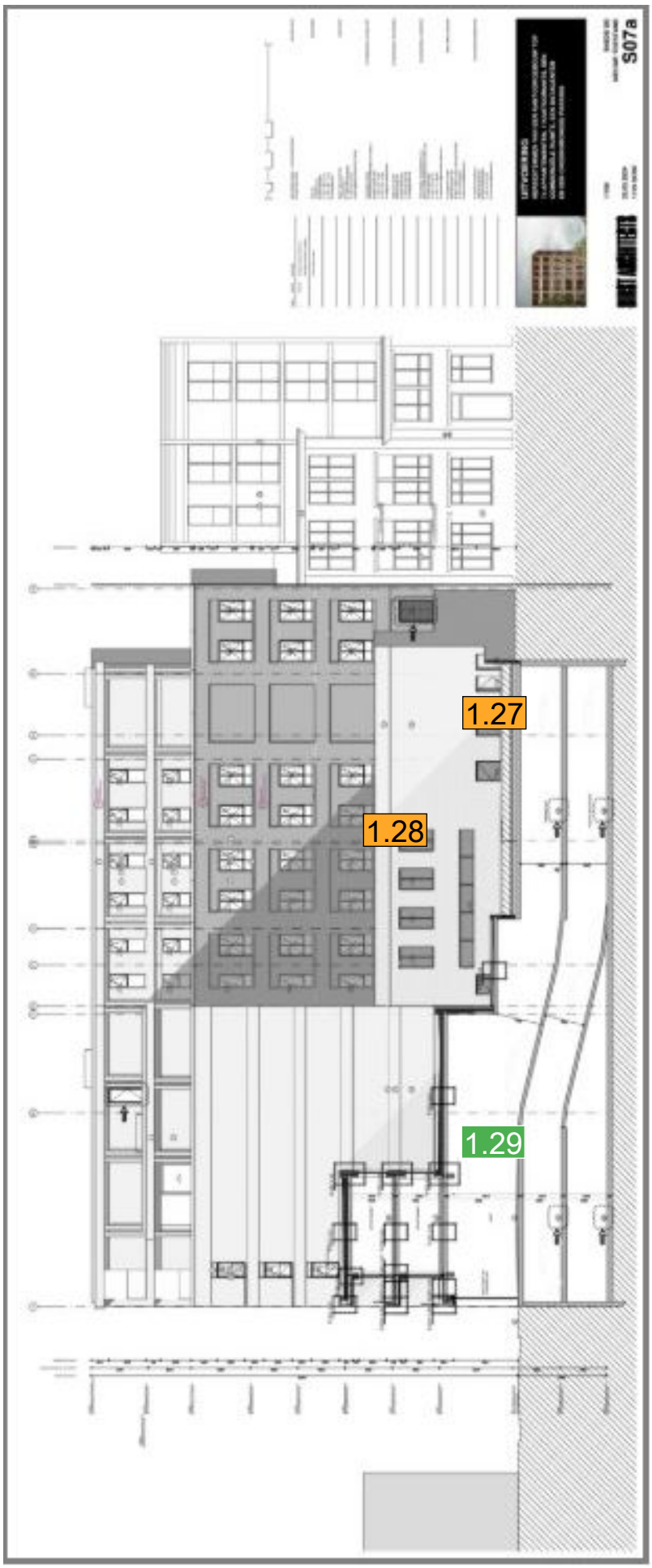


Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

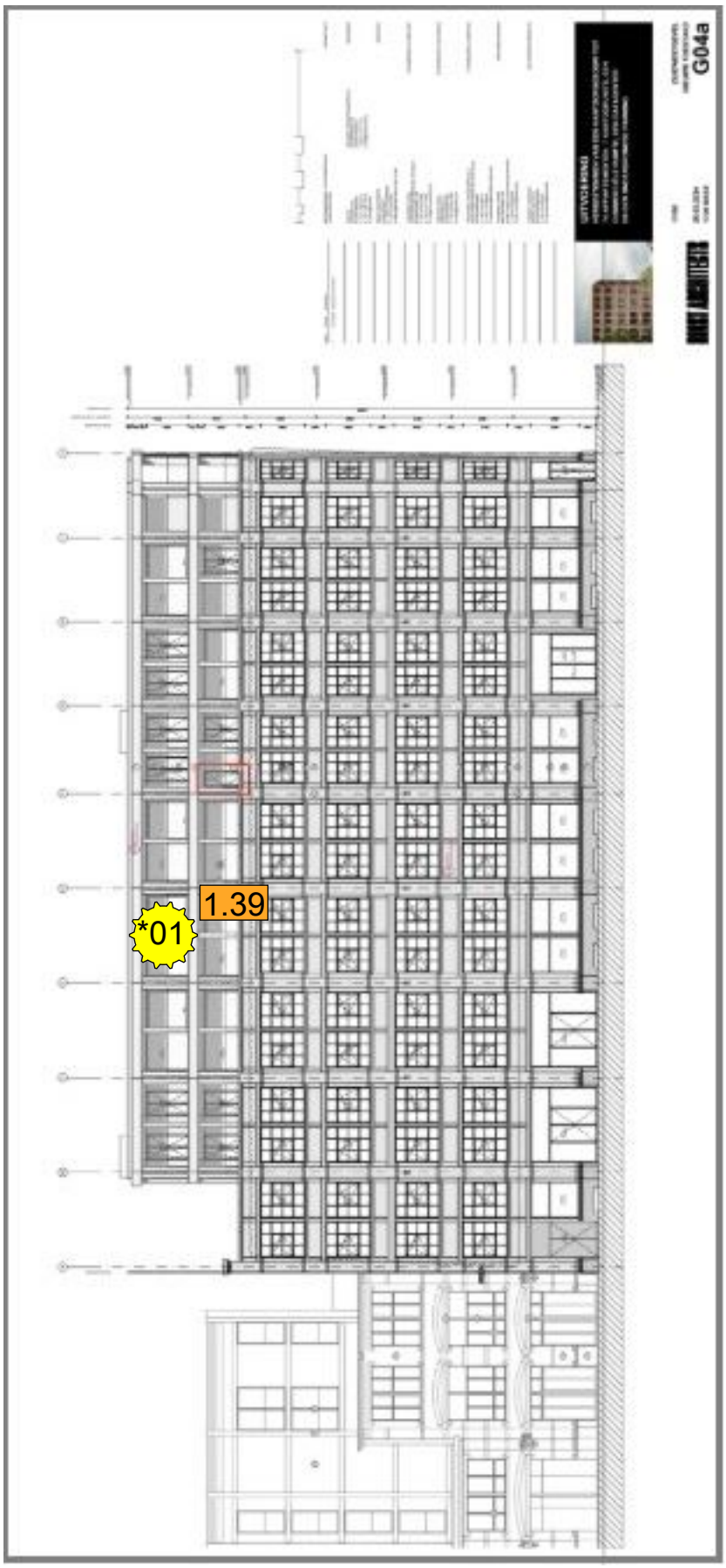


***01: 1.24; 1.26; 1.25**

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

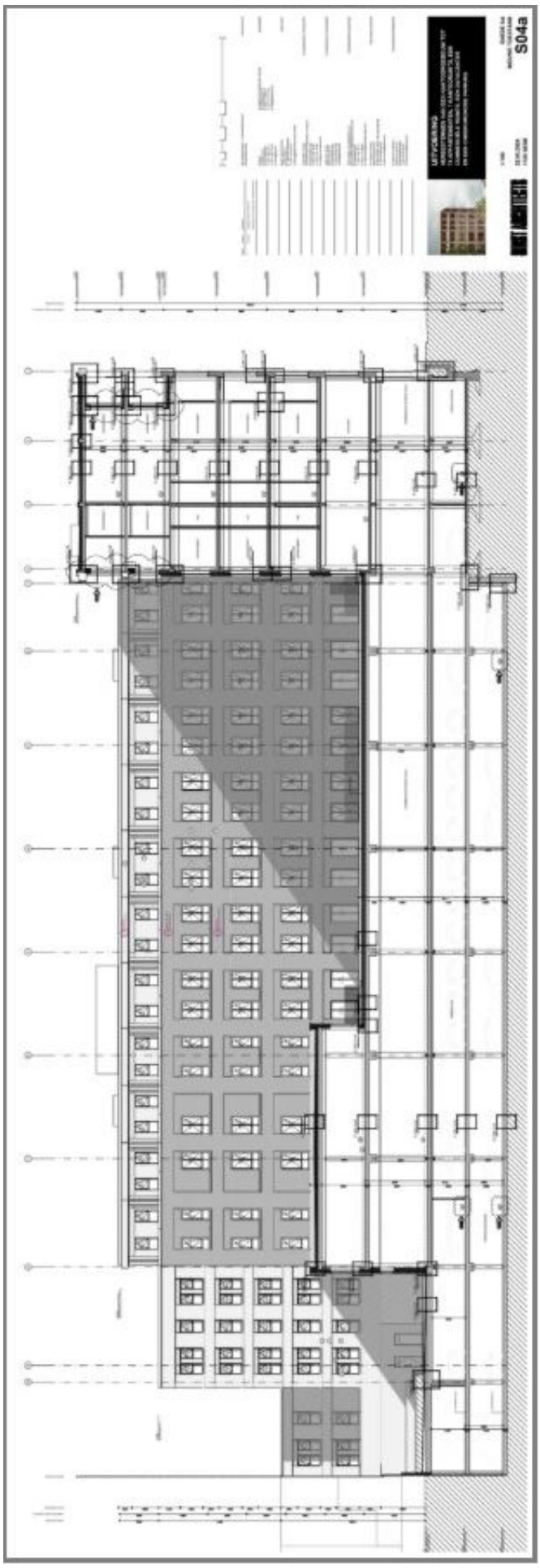


Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

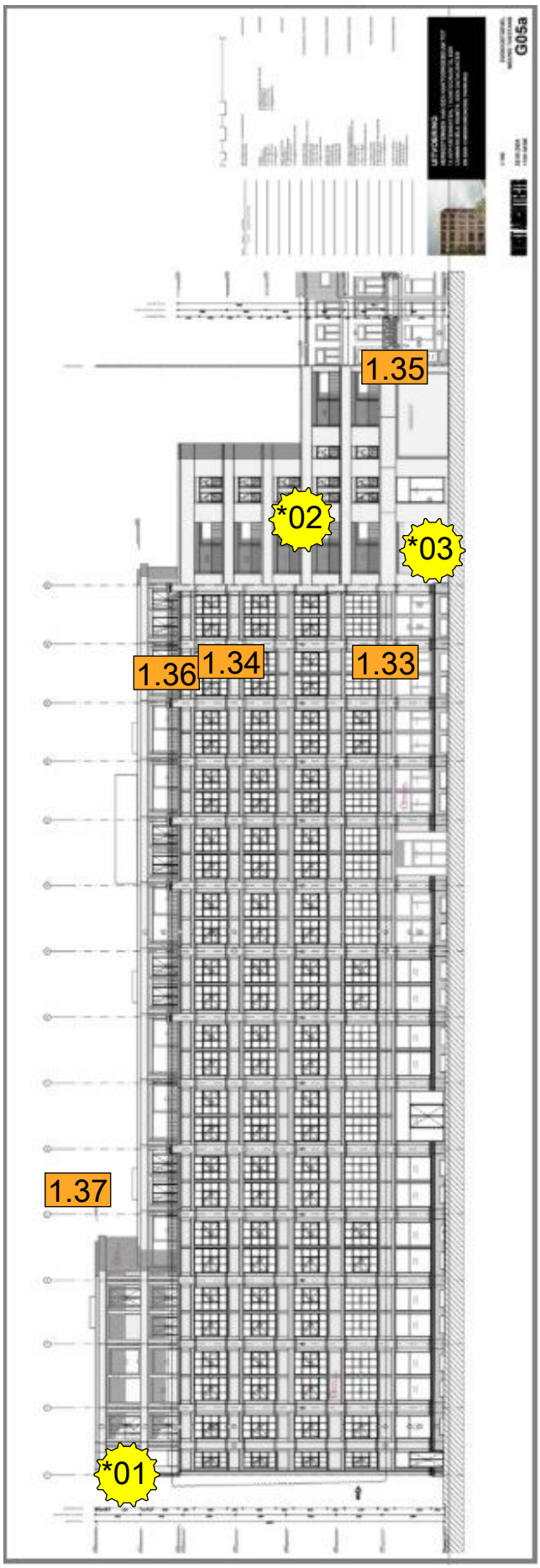


***01: 1.14; 1.40**

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026



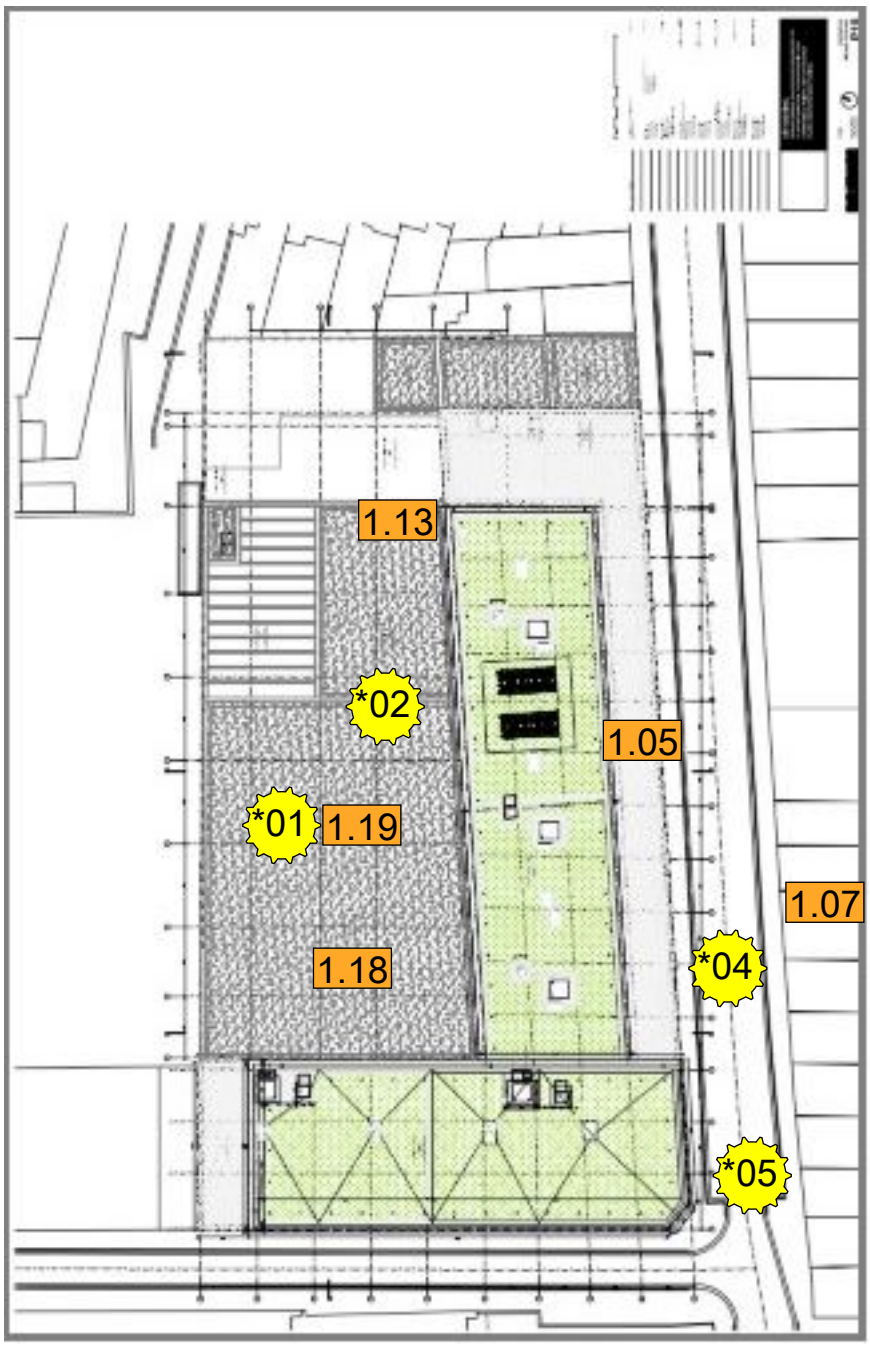
Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026



***01: 1.10; 1.11**
***02: 1.32; 1.31**
***03: 1.41: 1.30**

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

Belpaire - Dakenplan



***01: 1.20; 1.21; 1.15**
***02: 1.17; 1.16**
***03: 1.06; 1.08; 1.09**
***04: 1.04; 1.03**
***05: 1.01; 1.02**

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

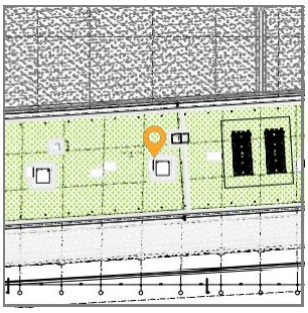
1.01

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Hoek van rookkoepel beschadigd
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Hoek van rookkoepel beschadigd

1.01 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan

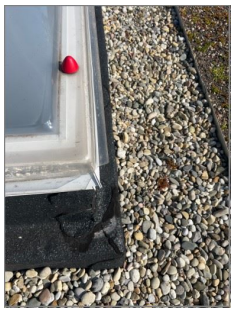
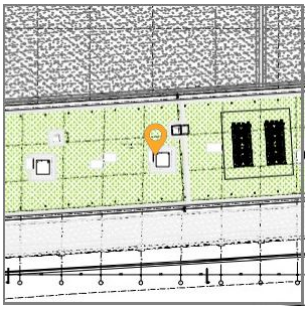


Foto 22 juni 2026 om 17:43

1.02

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Afdekkapje koepel ontbreekt
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Afdekkapje koepel ontbreekt



Belpaire - Dakenplan



Foto 22 juni 2026 om 17:44

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

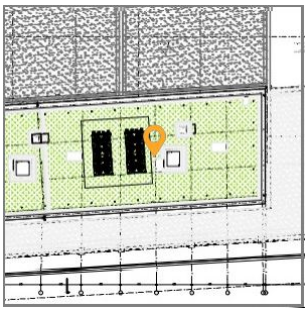
1.03

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	L-profiel terug recht plaatsen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

L-profiel terug recht plaatsen

1.03 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan

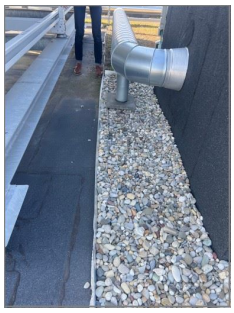
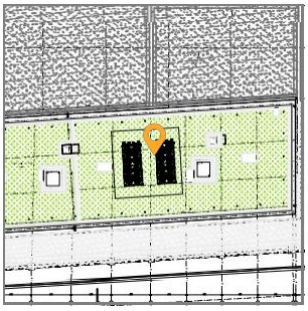


Foto 22 juni 2026 om 17:50

1.04

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Voorbehoud: locatie van drycoers correct? Verschil tussen basisakte en vergunningsplannen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Voorbehoud: locatie van drycoers correct? Verschil tussen basisakte en vergunningsplannen



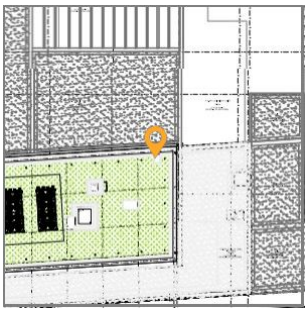
Belpaire - Dakenplan

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.05

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Voorbehoud: schacht BT correct gecompartimenteert?
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Voorbehoud: schacht BT correct gecompartimenteert?



Belpaire - Dakenplan

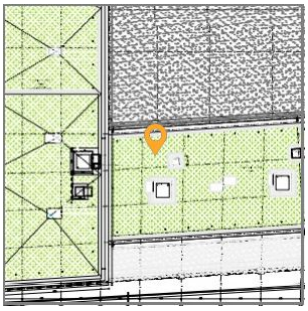
1.06

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Aansluithaak ankerpunt ontbreekt.
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Aansluithaak ankerpunt ontbreekt.

1.06 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan

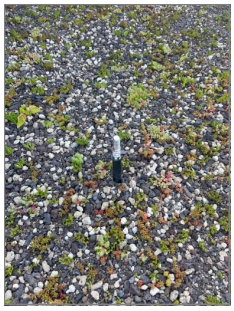


Foto 22 juni 2026 om 17:59

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

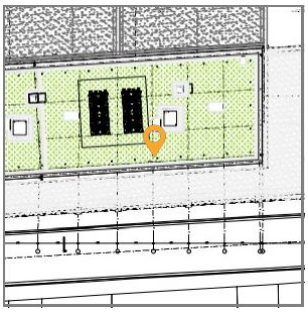
1.07

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Tijdelijk vuilgaasjes open te maken op dak +5
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Tijdelijk vuilgaasjes open te maken op dak +5

1.07 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan



Foto 22 juni 2026 om 17:58



Foto 22 juni 2026 om 17:58



Foto 22 juni 2026 om 17:58



Foto 22 juni 2026 om 17:58

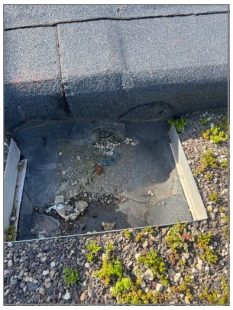


Foto 22 juni 2026 om 18:00

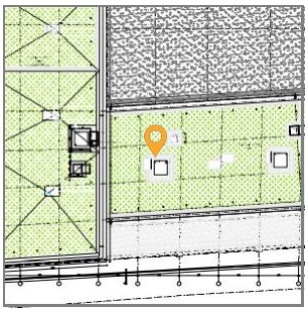
1.08

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Afdekkapje koepel ontbreekt
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Afdekkapje koepel ontbreekt

1.08 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan



Foto 22 juni 2026 om 18:02

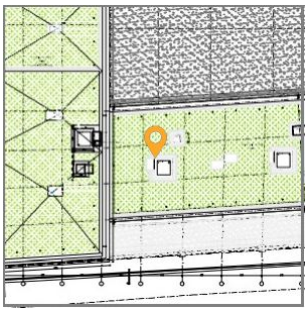
Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.09 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Hoek koepel afgebroken
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Hoek koepel afgebroken

1.09 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan



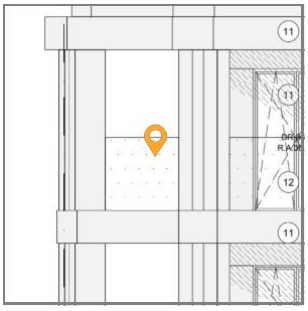
Foto 22 juni 2026 om 18:02

1.10 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Uitlijning balustrade tussen crepi kolommen niet gelijk verdeeld op niveau +6
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Uitlijning balustrade tussen crepi kolommen niet gelijk verdeeld op niveau +6

1.10 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

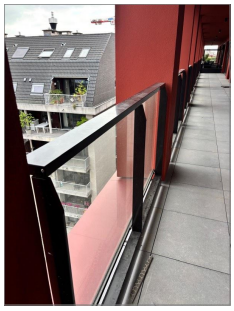


Foto 23 juni 2026 om 18:57

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

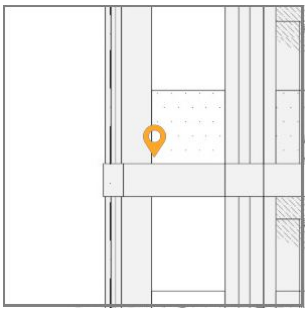
1.11

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Terrastegels nog aan te werken aan appartement B6.01+B60.2
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Terrastegels nog aan te werken aan appartement B6.01+B60.2

1.11 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

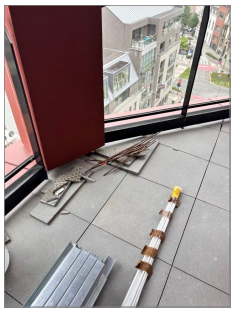


Foto 23 juni 2026 om 18:56

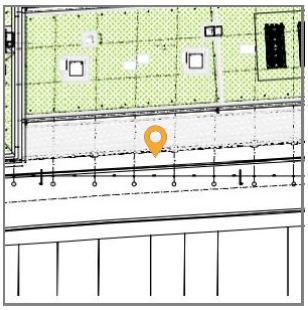
1.12

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Inplanten intensief groendak vooraan terrassen +5
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Inplanten intensief groendak vooraan terrassen +5

1.12 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



Belpaire - Dakenplan



Foto 23 juni 2026 om 18:57

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

1.13

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Inplanten intensief groendak aan het binnenplein
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Inplanten intensief groendak aan het binnenplein



Belpaire - Dakenplan

1.14

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	
	Ontbrekende gevelarmaturen +5/+6 nog te plaatsen. Eigenaars dienen door te geve deze bij hun nog ontbreken
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Ontbrekende gevelarmaturen +5/+6 nog te plaatsen. Eigenaars dienen door te geven of deze bij hun nog ontbreken

1.14 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G04a Zuidwestgevel 240325

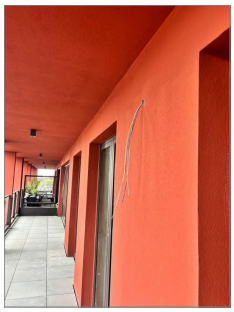


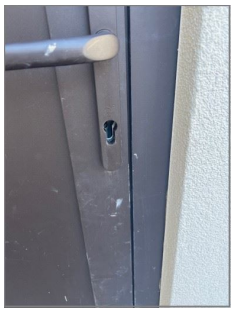
Foto 23 juni 2026 om 19:01

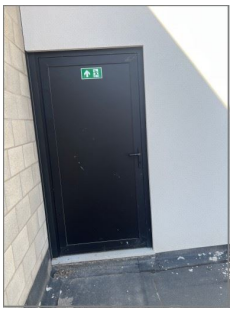
Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.15 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Ontbrekende cilinder in deur van trappenhal naar technisch dak nog te plaatsen + sleutel overhandigen aan syndicus
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: Done

Ontbrekende cilinder in deur van trappenhal naar technisch dak nog te plaatsen + sleutel overhandigen aan syndicus

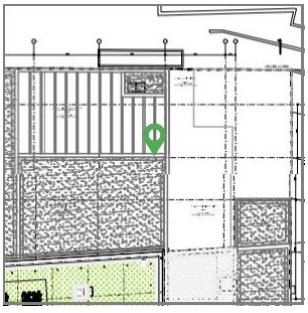

Belpaire - Dakenplan


Foto 22 juni 2026 om 18:24


Foto 22 juni 2026 om 18:24

1.16 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Ontbrekende cilinder van kantoor E naar technisch dak nog te plaatsen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: Done

Ontbrekende cilinder van kantoor E naar technisch dak nog te plaatsen


Belpaire - Dakenplan

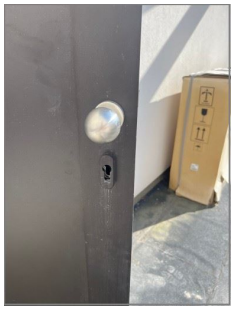

Foto 22 juni 2026 om 18:24


Foto 22 juni 2026 om 18:24

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

1.17 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Crepi terug aan te werken rond galva profielen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Crepi terug aan te werken rond galva profielen



Belpaire - Dakenplan

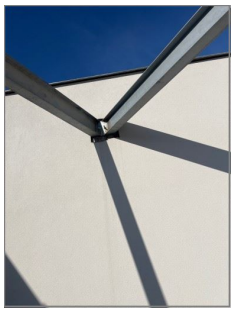


Foto 22 juni 2026 om 18:25

1.18 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Crepi terug aan te werken rond galva profielen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Crepi terug aan te werken rond galva profielen



Belpaire - Dakenplan

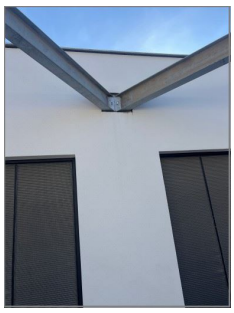


Foto 22 juni 2026 om 18:26

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.19 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Mortelresten te verwijderen van dakvlak
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Mortelresten te verwijderen van dakvlak


Belpaire - Dakenplan

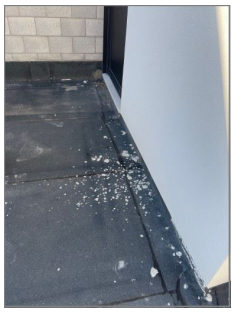
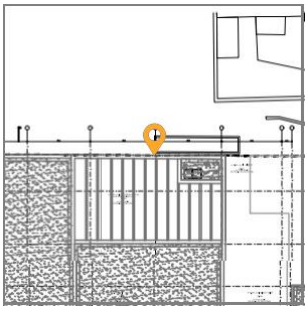

Foto 22 juni 2026 om 18:28


Foto 22 juni 2026 om 18:28


Foto 22 juni 2026 om 18:28

1.20 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Detail muuropbouw te bezorgen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Detail muuropbouw te bezorgen


Belpaire - Dakenplan

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.21

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Dieselgroep staat niet waterpas
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Dieselgroep staat niet waterpas

1.21 - Orin Ubachs

De dieselgroep zal terug waterpas geplaatst worden conform de richtlijnen van de fabrikant



Belpaire - Dakenplan

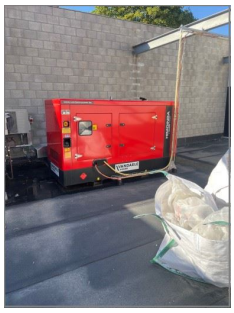


Foto 22 juni 2026 om 18:33

1.22

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder



1729 UV G06 Noordwestgevel 240325



Foto 22 juni 2026 om 18:37

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan**- 02/10/2026

1.23

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Bakstenen terug te proper te zetten, hangen vol met stof/modder



1729 UV G06 Noordwestgevel 240325



Foto 22 juni 2026 om 18:38

1.24

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Voeg op te vullen met mortel
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Voeg op te vullen met mortel



1729 UV S05a Snede BB 240325

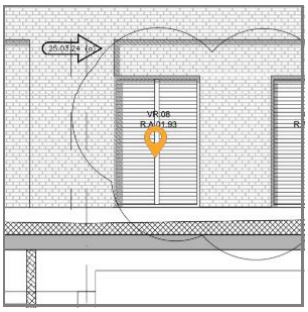


Foto 22 juni 2026 om 18:47

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.25 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Profielen poetsen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Profielen poetsen



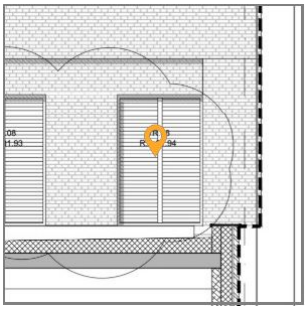
1729 UV S05a Snede BB 240325



Foto 22 juni 2026 om 18:47

1.26 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Profielen + rooster poetsen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Profielen + rooster poetsen



1729 UV S05a Snede BB 240325



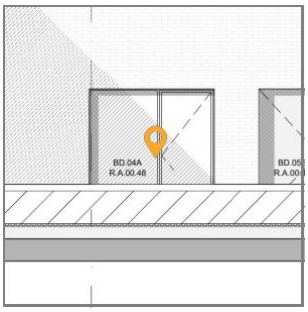
Foto 22 juni 2026 om 18:48

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.27

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Deurdorpel afkitten
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Deurdorpel afkitten



1729 UV S07a Snede DD 240325



Foto 22 juni 2026 om 18:54

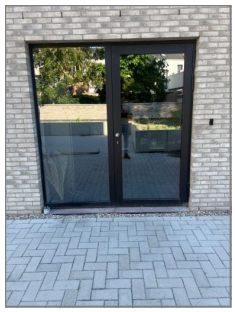
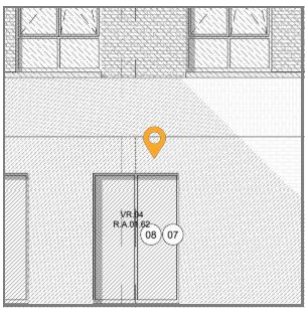


Foto 22 juni 2026 om 18:54

1.28

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Diba (overschot) uit stoot voeg te verwijderen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Diba (overschot) uit stoot voeg te verwijderen



1729 UV S07a Snede DD 240325

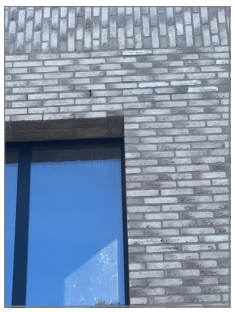


Foto 22 juni 2026 om 18:55

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.29 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Dagkanten deur HS-Cabine nog af te werken met plooiwerk
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: Done

Dagkanten deur HS-Cabine nog af te werken met plooiwerk



1729 UV S07a Snede DD 240325

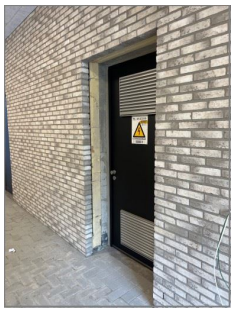


Foto 22 juni 2026 om 19:02

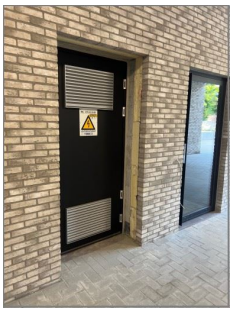


Foto 22 juni 2026 om 19:02

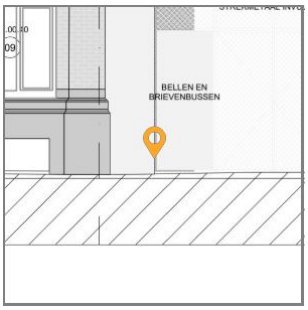
1.30 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Vochtplekken in gevel metselwerk thv inkom E/F
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Vochtplekken in gevel metselwerk thv inkom E/F

1.30 - Orin Ubachs

Behandeling toepassen om de gevel onder de stootvoegen waterdicht te maken, huidige voorstel =

1. B2 omnicol grondlaag
2. Aquashield gevel impregnatie als afwerkingslaag



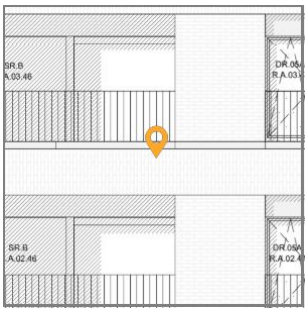
1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.31

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Uitvulplaatje te verwijderen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Uitvulplaatje te verwijderen



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325



Foto 22 juni 2026 om 19:13

1.32

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Voeg bij te werken met mortel
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Voeg bij te werken met mortel



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

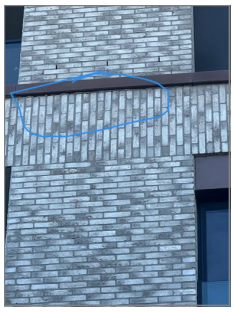


Foto 22 juni 2026 om 19:14

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.33

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Oud elektrisch doosje te verwijderen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Oud elektrisch doosje te verwijderen



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

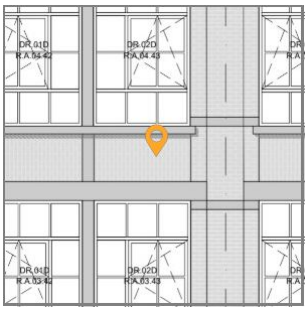


Foto 22 juni 2026 om 19:16

1.34

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Oud elektrisch doosje te verwijderen
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Oud elektrisch doosje te verwijderen



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325



Foto 22 juni 2026 om 19:17

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.35 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Plug te verwijderen
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Plug te verwijderen



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325



Foto 22 juni 2026 om 19:19

1.36 Auteur: **Orin Ubachs**
Titel: Bovenprofiel balustrade heeft onvoldoende plaats om te kunnen bewegen, profiel lok inkorten?
Lijst: Oplevering gevels & daken
Status: In progress

Bovenprofiel balustrade heeft onvoldoende plaats om te kunnen bewegen, profiel lokaal inkorten?

1.36 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325



Foto 23 juni 2026 om 18:50

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.37

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Algemeen: klimplanten nog aan te planten in terrasscheidingen op niveau +5/+6
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Algemeen: klimplanten nog aan te planten in terrasscheidingen op niveau +5/+6

1.37 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325

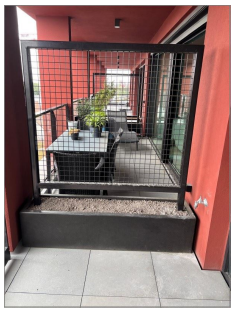


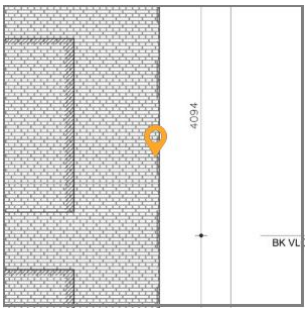
Foto 23 juni 2026 om 18:51

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.38

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Hoek van zijmuur thv Yust beter af te werken - hoe de afwerking voorzien zal worden zal in onderling overleg nog bepaald worden
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

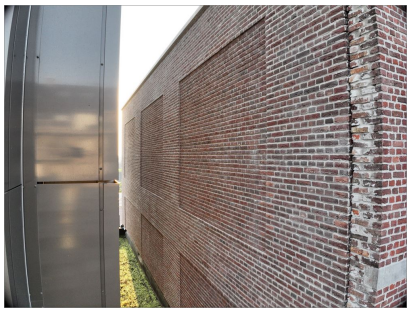
Hoek van zijmuur thv Yust beter af te werken - hoe de afwerking voorzien zal worden zal in onderling overleg nog bepaald worden



1729 UV G06 Noordwestgevel 240325



DJI_20260619065712_0528_V.JPG



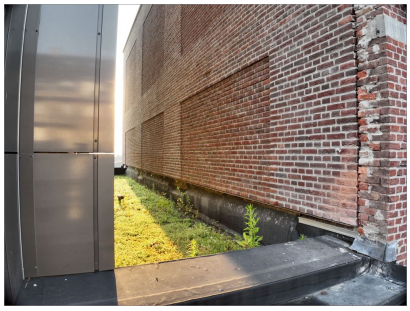
DJI_20260619065730_0537_V.JPG



DJI_20260619065740_0542_V.JPG



DJI_20260619065712_0528_V.JPG



DJI_20260619065746_0545_V.JPG

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.39 Auteur: **Orin Ubachs**

Titel: Glas bevuild door werken van crepi => bevuiling te verwijderen, indien deze niet verwijderd kan worden glas te vervangen

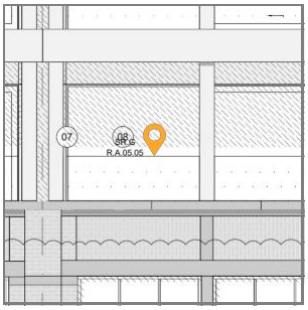
Lijst: Oplevering gevels & daken

Status: In progress

Glas bevuild door werken van crepi => bevuiling te verwijderen, indien deze niet verwijderd kan worden glas te vervangen

1.39 - Orin Ubachs

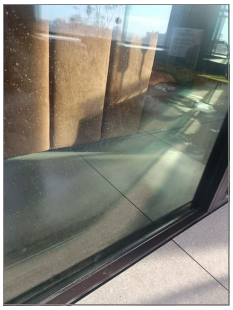
Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



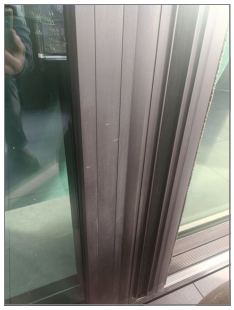
1729 UV G04a Zuidwestgevel 240325



772141bd-d8a7-462c-873f-ef426be53ba7.jpg



c552168c-f9e6-4572-8298-1acba8409b77.jpg



85829872-4260-4e80-b580-325bbce939bc.jpg

1.40 Auteur: **Orin Ubachs**

Titel: Crepi rond buitenverlichting bij te werken zodat gat van kabel niet meer zichtbaar is

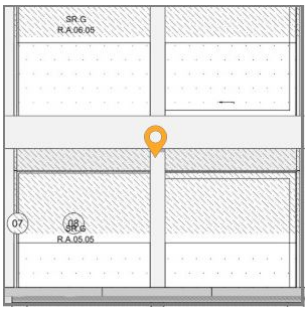
Lijst: Oplevering gevels & daken

Status: In progress

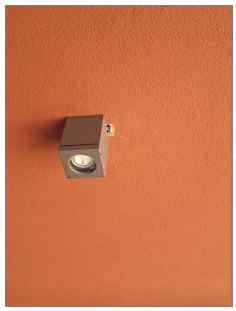
Crepi rond buitenverlichting bij te werken zodat gat van kabel niet meer zichtbaar is

1.40 - Orin Ubachs

Verantwoordelijkheid van deze opmerking ligt bij DCA nv.



1729 UV G04a Zuidwestgevel 240325



0a61e796-5df5-4a11-b13b-c9120ed0686a.jpg

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

1.41

Auteur:	**Orin Ubachs**
Titel:	Badgesysteem nog te plaatsen zodat toegang naar kantoren mogelijk wordt met bad en de inkoopportefeuille thv kern E/F elektrisch gestuurd kan worden
Lijst:	Oplevering gevels & daken
Status:	In progress

Badgesysteem nog te plaatsen zodat toegang naar kantoren mogelijk wordt met badge en de inkoopportefeuille thv kern E/F elektrisch gestuurd kan worden



1729 UV G05a Zuidoostgevel 240325



DJI_20260619060742_0478_V.JPG

Opgesteld door Orin Ubachs met **Aproplan** - 02/10/2026

03beheer | Cedric Jespers

Van: 03beheer | Mededeling
Verzonden: zaterdag 10 oktober 2026 20:12
Aan: 03beheer | Cedric Jespers
Onderwerp: 03BEHEER NIEUWSITEM: PV voorlopige Oplevering Gevels
Bijlagen: BELP - Respuntenlijst gevels & daken 2_10_2026..pdf; PV VO Gemene delen - Albert Residence - Buitengevels 151026..pdf

Beste,

Het volgende nieuwsitem werd op 03syndic.web geplaatst met betrekking tot ALBERT RESIDENCE:

PV voorlopige Oplevering Gevels

Beste mede-eigenaars,

In bijlage vinden jullie twee items:

1. PV VO gevels en **sommige daken**
2. laatste restpuntenlijst die hieraan gekoppeld is (normaal wijzigt deze niet meer tenzij er nog beperkte aanpassingen voor donderdag gebeuren)

A. Dit PV zal donderdag ter stemming voorgelegd worden.

Volgens de basisakte zijn de gedeeltes van de nieuwdelen (+5, +6 en kern F) onder verantwoordelijkheid van DCA NV. Dit heb ik eveneens kunnen bevestigen via de onderopstalrecht-akte tussen DCA en Albert Immo, die ik van de curator verkregen heb.

In eerste instantie wou Albert Immo de volledige gebouwschil opleveren waarbij de curator zou uitgenodigd worden op de oplevering. Dergelijke oplevering, via aangetekende uitnodiging, is bindend voor de VME en aldus ook voor DCA NV (in faling). Dit werd me tevens bevestigd door de curator.

Vanwege de discussie omtrent de technische schacht van BT en de Drycoolers heb ik benadrukt dat deze gedeeltes uit het PV zouden gehaald worden. Het heeft voor Albert Immo immers geen belang om delen op te leveren waarop zij geen rechten kunnen verhalen.

Het onderopstalrecht kan door Albert Immo eenzijdig worden opgegeven bij faillissement (aldus de akte). De daaraan gekoppelde borgen die bij oplevering zouden vrijgegeven worden, zouden (theoretisch) bij vrijgave bij Albert Immo terecht komen. Door deze delen uit het PV te halen, vrijwaren we dit. Borgen die omtrent deze delen vaststaan kunnen m.a.w. niet worden vrijgegeven binnen het kader van de Wet Breyne (dit is van belang voor wanneer er effectief problemen zouden zijn met de daken en de borgen hiervoor zouden aangesproken moeten worden) als er geen oplevering gebeurt.

B. Het onderopstalrecht is **niet** opgeheven (werd me bevestigd langs verschillende kanalen) en dat zal ook niet meer gebeuren. Dit betekent dat de onderdelen waarvoor DCA de contractpartij is, ook **niet meer zullen opgeleverd** worden. DCA NV is immers in faling en de curatoren zullen niet meer tussenkomen.

Met de goedkeuring van dit PV eindigt met andere woorden het lange traject waar de VME zich het afgelopen jaar mee geconfronteerd zag: de oplevering van alle gemeenschappelijke delen waarvan nog enkel de gevels en de daken overbleven. Dit PV zorgt ervoor dat Albert Immo kan toewerken naar de definitieve oplevering (over ten vroegste één jaar). De definitieve oplevering is weliswaar veel beperkter: dit gaat louter over het overlopen van de restpunten en of ze al dan niet zijn weggewerkt inclusief verborgen technische gebreken.

C. Dit PV en de daarbij-horende restpuntenlijst + alle andere PV's van de oplevering van de kernen, heeft van alle partijen **veel energie, geld en tijd gekost**. DCA heeft voor haar faillissement veel privatieve punten opgenomen en weggewerkt in de appartementen. Ook in de gemene delen hebben zij onder druk van Albert Immo en de RVME actief punten opgenomen en verwerkt. Bij het faillissement van DCA NV werd de situatie anders: Albert Immo moet de overige punten in de PV's waarvoor zij verantwoordelijk zijn verder afwerken. Dat is het afgelopen jaar ook gebeurd ~ hier volgen nog aparte mails voor. Ik denk bv. aan de laatste kernen die niet waren afgeschilderd waarvoor Albert Immo het nodige heeft gedaan.

Ik wil er eveneens kort op wijzen dat het faillissement van DCA NV zeker niet alles heeft vergemakkelijkt. Er moest bekeken worden welke specifieke juridische structuur van toepassing was, welke partij voor wat verantwoordelijk was en vervolgens moesten actuele punten nog afgewerkt worden. Er zijn nog altijd lopende items zoals de laadpalen (= Privatief (!) VME is hier geen partij), badgesystemen etc...

D. Specifiek voor de gevels en de daken zijn er veel achterliggende besprekingen tussen Albert Immo en de RVME geweest. Dit heeft er toe geleid dat veel verschillende punten zijn opgenomen door Albert Immo en verholpen. Dit betreffen vaak punten die op eerste zicht niet direct "voelbaar zijn" maar wel degelijk zijn opgelost (ik denk bv. aan het opvoegen van de dorpels, wegwerken van betonresten, openingen in de gevels dichten, ...). De volledige gevels en daken zijn in kaart gebracht om dit gedeelte van het gebouw op te kunnen leveren = duizenden foto's met een drone.

Met vriendelijke groeten,
Team 03beheer

SPECIALE OPVRAGING NR.1.124 (permanent werkkapitaal)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000151+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 10/07/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 002 : BASISPROVISIE - 10.000			
opvraging basisprovisie (permanent werkkapitaal), cfr. verslag algemene vergadering 12/06/2025	42000,00		
TOTAAL	42000,00	1/ 10000	**4,20**

TE BETALEN : 4,20

PROVISIE-OPVRAGING NR.2.124 (10/2025-12/2025)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000252+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 07/11/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
BASISPROVISIE - 10.000				
basisprovisie - herverdeling conform wijzigende basisakte	-42000,00			
TOTAAL VAN CODE 002	-42000,00	1/	10000	**-4,20**
BASISPROVISIE - 9996				
basisprovisie - opvraging conform wijzigende basisakte	42000,00			
TOTAAL VAN CODE 004	42000,00	1/	9996	**4,20**
KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 10-12/2025	42000,00			
TOTAAL VAN CODE 005	42000,00	1/	9996	**4,20**
OPENSTAANDE SALDI				
Saldo Speciale opvraging 1 (B-1.52)	4,20			
TOTAAL VAN CODE 999	4,20			**4,20**

TE BETALEN : 8,40

SPECIALE OPVRAGING NR.3.124 (Extra opvraging,cfr BAV)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000353+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 05/12/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES			
extra opvraging, conform beslissing bijzondere algemene vergadering 08/09/2025	20000,00		
TOTAAL	20000,00	1/ 9996	**2,00**

TE BETALEN : 2,00

PROVISIE-OPVRAGING NR.4.124 (01/2026-03/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000454+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 15/01/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 01-03/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	1/	9996	**4,20**

TE BETALEN : 4,20

PROVISIE-OPVRAGING NR.5.124 (04/2026-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000555+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 26/03/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 04-06/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	1/	9996	**4,20**

TE BETALEN : 4,20

SPECIALE OPVRAGING NR.6.124 (Extra opvraging)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000656+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 29/05/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES			
extra opvraging werkkapitaal	15000,00		
TOTAAL	15000,00	1/ 9996	**1,50**

TE BETALEN : 1,50

PROVISIE-OPVRAGING NR.7.124 (07/2026-09/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000757+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/07/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 07-09/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	1/	9996	**4,20**

TE BETALEN : 4,20

ONKOSTENVERDELING NR.8.124 (07/2025-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000858+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL - 9996			
03BEHEER NV - 3 syndicusplaatjes 09/04/2026	111,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/01/2026-31/03/2026	6172,70		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/04/2026-30/06/2026	6172,70		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/07/2025-30/09/2025	6048,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/10/2025-31/12/2025	6048,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 12/06/2025-30/06/2025	1276,80		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 16/06/2025-01/08/2025	1952,45		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 23/09/2025-25/09/2025	4765,66		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 18/08/2025-22/08/2025	1190,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 29/09/2025-31/10/2025	3145,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/11/2025-30/11/2025	1802,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/12/2025-11/02/2026	3864,62		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 14/02/2026-02/04/2026	1250,79		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 08/04/2026-07/05/2026	3294,69		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/06/2026-30/06/2026	1746,28		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 11/05/2026-31/05/2026	968,99		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 08/09/2025	1245,00		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 04/02/2026	1270,67		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 29/04/2026	1270,67		
03BEHEER NV - ereloon GDPR Compliance 01/07/2025	320,00		
03BEHEER NV - kosten 03Syndic.web, nooddienst en administratie 12/06/2025-31/12/2025	1376,42		

ONKOSTENVERDELING NR.8.124 (07/2025-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000858+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2026	2541,34		
03BEHEER NV - portkosten algemene vergadering 12/06/2025	377,66		
03BEHEER NV - reglement interne orde (RIO) 01/07/2025	300,00		
123inkt BVBA - aankoop 3 kliklijsten met aluminium kader 05/06/2026	41,50		
123inkt BVBA - aankoop informatiekader 03/06/2026	30,70		
AAA ROMBAUT ELEKTRICITEITSWERKEN - nazicht en herstellen kortsluiting t.g.v. vochtinsijpeling via aansluitrail in zekeringskast 14/06/2026	211,75		
ASSA ABLOY - afstandsbedieningen (12 stock) 01/12/2025	1821,05		
ASSA ABLOY - afstandsbedieningen (verkocht)	-910,50		
ASSA ABLOY - herstellen sleutelschakelaar poort 20/05/2026	319,60		
ASSA ABLOY - interventie omdat poort blijft openstaan 19/06/2026	625,93		
ASSA ABLOY - nazicht en onderhoud inritpoort 23/04/2026	639,19		
ASSA ABLOY - plaatsen module om afstandsbedieningen in te lezen 14/04/2026	1899,62		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 30/09/2025	5553,30		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 28/02/2026	2486,55		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 31/05/2026	704,52		
COVENA CVBA - huur zaal algemene vergadering 12/06/2025	560,00		
DVE SERVICE - dringende interventie 24/11/2025 rookmelder in fout - brandalarm bleef afgaan	463,19		
DVE SERVICE - interventie brandcentrale 24/11/2025	463,19		
DVE SERVICE - interventie uitschakelen alarm 27/05/2026	277,09		
ELECTRABEL - elektriciteit 1308 (EAN 5756) - 06/2026 PARKING	310,03		
ELECTRABEL - elektriciteit 1308 (EAN 5756) - 07/05/2026 - 31/05/2026 PARKING	189,10		
FIRE BV - testen sprinklerinstallatie 01-03/2026	1689,72		
FIRE BV - testen sprinklerinstallatie 11-12/2025	508,20		
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 04/02/2026	970,18		
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 08/09/2025	925,41		

ONKOSTENVERDELING NR.8.124 (07/2025-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000858+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 29/04/2026	1202,26		
KBC - bankkosten zichtrekening 07-12/2025	268,75		
KINGSPAN LIGHT & AIR - onderhoudscontract RWA-installatie 01/11/2025-31/10/2026	2417,58		
LEKCHECK SUREPOINT - lekdetectie Belpairestraat 20 07/05/26	544,50		
LIANTIS - inschrijving wettelijke vertegenwoordiger in de kruispuntbank ondernemingen 19/06/2025	109,00		
LUMO ARCHITECTEN BV - bijstand voorlopige oplevering 06/11/2025	6331,33		
MEDO FIRE BV - programmatie Cloud-omgeving + in orde maken aansluiting brandcentrale aan meldkamer 20/05/2026	853,05		
MEDO FIRE BV - vervangen defecte melder 16/12/2025	183,32		
MEDO FIRE BV - vervangen rookmelders 19/05/2026	2505,45		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 30/06/2025	3630,00		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/07/2025	5891,67		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 04/09/2025	10155,64		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 06/10/2025	9943,65		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 04/11/2025	6255,68		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 02/12/2025	1330,99		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 07/01/2026	2417,98		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/01/2026	3715,70		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 03/03/2026	3599,23		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 07/04/2026	1791,28		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 05/05/2026	5024,53		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/05/2026	643,32		

ONKOSTENVERDELING NR.8.124 (07/2025-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000858+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
PARK AND POWER SOLUTIONS BV - wateroverlast in parking door verzakking voetpad; plaatsen PVC-afvoersysteem om water op te vangen 30/04/2026	1040,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 01/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 02/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 03/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 04/2026	82,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 05/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 06/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 12/2025	72,60		
SC-NETWORKCLEANING - 1ste algemene schoonmaak 12/2025	2928,20		
SC-NETWORKCLEANING - interventie opkuisen water garage en gang/berging 21/04/2026	181,50		
SC-NETWORKCLEANING - machinaal reinigen garage 22/01/2026	3580,39		
SERIS SECURITY NV - forfaitaire kost 20/04/2026-19/05/2026	49,95		
SERIS SECURITY NV - forfaitaire kost 20/05/2026-19/06/2026	49,95		
VIVIUM - B.A.-polis 25/06/2025-24/06/2026	266,89		
VIVIUM - brandpolis gebouw 19/05/2026-18/11/2026	8086,10		
VIVIUM - brandpolis gebouw 19/11/2025-18/05/2026	8086,10		
WATERLINK - brandleiding 6333 - 02/10/2025-03/12/2025	195,00		
WATERLINK - brandleiding 6333 - 02/10/2025-05/05/2026 - afrekening	281,51		
WATERLINK - watermeter 2551 - 02/10/2025-08/02/2026	37,77		
WATERLINK - watermeter 2551 - 09/02/2026-03/05/2026	24,39		
WATERLINK - watermeter 3355 - 09/02/2026-03/05/2026	30,23		
WATERLINK - watermeter 3366 - 02/10/2025-08/02/2026	43,52		
WATERLINK - watermeter 3366 - 09/02/2026-02/05/2026	24,10		
WATERLINK - watermeter 6333 - 04/12/2025-03/03/2026	195,00		
WATERLINK - watermeter 6392 - 02/10/2025-03/12/2025	195,00		
WATERLINK - watermeter 6392 - 02/10/2025-05/05/2026 - afrekening	553,36		
WATERLINK - watermeter 6392 - 04/12/2025-03/03/2026	195,00		
WATERLINK - watermeter 6677 - 03/11/2025-08/02/2026	67,49		
WATERLINK - watermeter 6677 - 09/02/2026-04/05/2026	58,95		
WATERLINK - watermeter 6677 - 15/09/2025-02/11/2025	39,28		
WEBER BEVEILIGING BVBA - bijmaken sleutels voor leveranciers 16/12/2025	238,37		

ONKOSTENVERDELING NR.8.124 (07/2025-06/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000858+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
WEBER SECURITY BVBA - leveren en plaatsen sleutelkluis				
17/02/2026	231,55			
TOTAAL	174304,07	1/	9996	**17,53**
CODE 004 : BASISPROVISIE - 9996				
basisprovisie - opvraging	42000,00			
basisprovisie - teruggave	-42000,00			
TOTAAL	0,00	1/	9996	**0,00**
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
teruggave extra opvraging werkkapitaal (opvr. 6)	-15000,00			
teruggave extra opvraging, conform beslissing bijzondere algemene vergadering (opvr. 3)	-20000,00			
teruggave kwartaalprovisie 01-03/2026 (opvr. 4)	-42000,00			
teruggave kwartaalprovisie 04-06/2026 (opvr. 5)	-42000,00			
teruggave kwartaalprovisie 10-12/2025 (opvr. 2)	-42000,00			
TOTAAL	-161000,00	1/	9996	**-16,10**

TE BETALEN : 1,43

PROVISIE-OPVRAGING NR.9.124 (10/2026-12/2026)

Pand nr : B-1.52
Kelder(s) : B-1.52

Eigenaar nr : 124
OGM : +++012400000959+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 06/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES			
opvraging kwartaalprovisie 10-12/2026	42000,00		
TOTAAL	42000,00	1/ 9996	**4,20**

TE BETALEN : 4,20

SPECIALE OPVRAGING NR.1.026 (permanent werkkapitaal)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000124+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 10/07/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 002 : BASISPROVISIE - 10.000			
opvraging basisprovisie (permanent werkkapitaal), cfr. verslag algemene vergadering 12/06/2025	42000,00		
TOTAAL	42000,00	95/ 10000	**399,00**

TE BETALEN : 399,00

PROVISIE-OPVRAGING NR.2.026 (10/2025-12/2025)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000225+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 07/11/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 002 : BASISPROVISIE - 10.000				
basisprovisie - herverdeling conform wijzigende basisakte	-42000,00			
TOTAAL	-42000,00	95/	10000	**-399,00**
CODE 004 : BASISPROVISIE - 9996				
basisprovisie - opvraging conform wijzigende basisakte	42000,00			
TOTAAL	42000,00	95/	9996	**399,16**
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 10-12/2025	42000,00			
TOTAAL	42000,00	95/	9996	**399,16**

TE BETALEN : 399,32

SPECIALE OPVRAGING NR.3.026 (Extra opvraging,cfr BAV)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000326+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 05/12/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES			
extra opvraging, conform beslissing bijzondere algemene vergadering 08/09/2025	20000,00		
TOTAAL	20000,00	95/ 9996	**190,08**

TE BETALEN : 190,08

PROVISIE-OPVRAGING NR.4.026 (01/2026-03/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000427+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 15/01/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 01-03/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	95/	9996	**399,16**

TE BETALEN : 399,16

PROVISIE-OPVRAGING NR.5.026 (04/2026-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000528+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 26/03/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 04-06/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	95/	9996	**399,16**

TE BETALEN : 399,16

SPECIALE OPVRAGING NR.6.026 (Extra opvraging)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000629+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 29/05/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
extra opvraging werkkapitaal	15000,00			
TOTAAL	15000,00	95/	9996	**142,57**

TE BETALEN : 142,57

PROVISIE-OPVRAGING NR.7.026 (07/2026-09/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000730+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/07/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
opvraging kwartaalprovisie 07-09/2026	42000,00			
TOTAAL	42000,00	95/	9996	**399,16**

TE BETALEN : 399,16

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL - 9996			
03BEHEER NV - 3 syndicusplaatjes 09/04/2026	111,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/01/2026-31/03/2026	6172,70		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/04/2026-30/06/2026	6172,70		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/07/2025-30/09/2025	6048,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 01/10/2025-31/12/2025	6048,00		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 12/06/2025-30/06/2025	1276,80		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 16/06/2025-01/08/2025	1952,45		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 23/09/2025-25/09/2025	4765,66		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 18/08/2025-22/08/2025	1190,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 29/09/2025-31/10/2025	3145,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/11/2025-30/11/2025	1802,00		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/12/2025-11/02/2026	3864,62		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 14/02/2026-02/04/2026	1250,79		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 08/04/2026-07/05/2026	3294,69		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 01/06/2026-30/06/2026	1746,28		
03BEHEER NV - ereloon bijstand voorlopige oplevering 11/05/2026-31/05/2026	968,99		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 08/09/2025	1245,00		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 04/02/2026	1270,67		
03BEHEER NV - ereloon bijzondere algemene vergadering 29/04/2026	1270,67		
03BEHEER NV - ereloon GDPR Compliance 01/07/2025	320,00		
03BEHEER NV - inschrijving syndicus KBO 01/07/2025	45,00		
03BEHEER NV - kosten 03Syndic.web, nooddienst en administratie 12/06/2025-31/12/2025	1376,42		

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2026	2541,34		
03BEHEER NV - portkosten algemene vergadering 12/06/2025	377,66		
03BEHEER NV - reglement interne orde (RIO) 01/07/2025	300,00		
123inkt BVBA - aankoop 3 kliklijsten met aluminium kader 05/06/2026	41,50		
123inkt BVBA - aankoop informatiekader 03/06/2026	30,70		
AAA ROMBAUT ELEKTRICITEITSWERKEN - nazicht en herstellen kortsluiting t.g.v. vochtinsijpeling via aansluitrail in zekeringskast 14/06/2026	211,75		
ASSA ABLOY - afstandsbedieningen (12 stock) 01/12/2025	1821,05		
ASSA ABLOY - afstandsbedieningen (verkocht)	-910,50		
ASSA ABLOY - herstellen sleutelschakelaar poort 20/05/2026	319,60		
ASSA ABLOY - interventie omdat poort blijft openstaan 19/06/2026	625,93		
ASSA ABLOY - nazicht en onderhoud inritpoort 23/04/2026	639,19		
ASSA ABLOY - plaatsen module om afstandsbedieningen in te lezen 14/04/2026	1899,62		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 30/09/2025	5553,30		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 28/02/2026	2486,55		
BUREAU BOUWTECHNIEK BVBA - technische bijstand bij voorlopige oplevering 31/05/2026	704,52		
COVENA CVBA - huur zaal algemene vergadering 12/06/2025	560,00		
DVE SERVICE - 22/11/2025 - interventie brandcentrale i.f.v. liften 22/11/2025	39,33		
DVE SERVICE - dringende interventie 24/11/2025 rookmelder in fout - brandalarm bleef afgaan	463,19		
DVE SERVICE - interventie brandcentrale 24/11/2025	463,19		
DVE SERVICE - interventie uitschakelen alarm 27/05/2026	277,09		
ELECTRABEL - elektriciteit 1308 (EAN 5756) - 06/2026 PARKING	310,03		
ELECTRABEL - elektriciteit 1308 (EAN 5756) - 07/05/2026 - 31/05/2026 PARKING	189,10		
FIRE BV - testen sprinklerinstallatie 01-03/2026	1689,72		
FIRE BV - testen sprinklerinstallatie 11-12/2025	508,20		

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 04/02/2026	970,18		
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 08/09/2025	925,41		
KAVA - huur vergaderzaal en consumpties 29/04/2026	1202,26		
KBC - bankkosten zichtrekening 07-12/2025	268,75		
KINGSPAN LIGHT & AIR - onderhoudscontract RWA-installatie 01/11/2025-31/10/2026	2417,58		
LEKCHECK SUREPOINT - lekdetectie Belpairestraat 20 07/05/26	544,50		
LIANTIS - inschrijving wettelijke vertegenwoordiger in de kruispuntbank ondernemingen 19/06/2025	109,00		
LUMO ARCHITECTEN BV - bijstand voorlopige oplevering 06/11/2025	6331,33		
MEDO FIRE BV - programmatie Cloud-omgeving + in orde maken aansluiting brandcentrale aan meldkamer 20/05/2026	853,05		
MEDO FIRE BV - vervangen defecte melder 16/12/2025	183,32		
MEDO FIRE BV - vervangen rookmelders 19/05/2026	2505,45		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 30/06/2025	3630,00		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/07/2025	5891,67		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 04/09/2025	10155,64		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 06/10/2025	9943,65		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 04/11/2025	6255,68		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 02/12/2025	1330,99		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 07/01/2026	2417,98		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/01/2026	3715,70		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 03/03/2026	3599,23		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 07/04/2026	1791,28		
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 05/05/2026	5024,53		

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
MELIOR LAW & MEDIATION - juridische bijstand voorlopige oplevering 31/05/2026	643,32		
PARK AND POWER SOLUTIONS BV - wateroverlast in parking door verzakking voetpad; plaatsen PVC-afvoersysteem om water op te vangen 30/04/2026	1040,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 01/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 02/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 03/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 04/2026	82,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 05/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 06/2026	72,60		
PROXIMUS - internet installaties gebouw 12/2025	72,60		
SC-NETWORKCLEANING - 1ste algemene schoonmaak 12/2025	2928,20		
SC-NETWORKCLEANING - interventie opkuisen water garage en gang/berging 21/04/2026	181,50		
SC-NETWORKCLEANING - machinaal reinigen garage 22/01/2026	3580,39		
SERIS SECURITY NV - forfaitaire kost 20/04/2026-19/05/2026	49,95		
SERIS SECURITY NV - forfaitaire kost 20/05/2026-19/06/2026	49,95		
VIVIUM - B.A.-polis 25/06/2025-24/06/2026	266,89		
VIVIUM - brandpolis gebouw 19/05/2026-18/11/2026	8086,10		
VIVIUM - brandpolis gebouw 19/11/2025-18/05/2026	8086,10		
WATERLINK - brandleiding 6333 - 02/10/2025-03/12/2025	195,00		
WATERLINK - brandleiding 6333 - 02/10/2025-05/05/2026 - afrekening	281,51		
WATERLINK - watermeter 2551 - 02/10/2025-08/02/2026	37,77		
WATERLINK - watermeter 2551 - 09/02/2026-03/05/2026	24,39		
WATERLINK - watermeter 3355 - 02/10/2025-08/02/2026	37,77		
WATERLINK - watermeter 3355 - 09/02/2026-03/05/2026	30,23		
WATERLINK - watermeter 3366 - 02/10/2025-08/02/2026	43,52		
WATERLINK - watermeter 3366 - 09/02/2026-02/05/2026	24,10		
WATERLINK - watermeter 6333 - 04/12/2025-03/03/2026	195,00		
WATERLINK - watermeter 6392 - 02/10/2025-03/12/2025	195,00		
WATERLINK - watermeter 6392 - 02/10/2025-05/05/2026 - afrekening	553,36		
WATERLINK - watermeter 6392 - 04/12/2025-03/03/2026	195,00		
WATERLINK - watermeter 6677 - 03/11/2025-08/02/2026	67,49		

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
WATERLINK - watermeter 6677 - 09/02/2026-04/05/2026	58,95			
WATERLINK - watermeter 6677 - 15/09/2025-02/11/2025	39,28			
WEBER BEVEILIGING BVBA - bijmaken sleutels voor leveranciers 16/12/2025	238,37			
WEBER SECURITY BVBA - leveren en plaatsen sleutelkluis 17/02/2026	231,55			
TOTAAL	174426,17	95/	9996	**1657,64**
CODE 004 : BASISPROVISIE - 9996				
basisprovisie - opvraging	42000,00			
basisprovisie - teruggave	-42000,00			
TOTAAL	0,00	95/	9996	**0,00**
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES				
teruggave extra opvraging werkkapitaal (opvr. 6)	-15000,00			
teruggave extra opvraging, conform beslissing bijzondere algemene vergadering (opvr. 3)	-20000,00			
teruggave kwartaalprovisie 01-03/2026 (opvr. 4)	-42000,00			
teruggave kwartaalprovisie 04-06/2026 (opvr. 5)	-42000,00			
teruggave kwartaalprovisie 10-12/2025 (opvr. 2)	-42000,00			
TOTAAL	-161000,00	95/	9996	**-1530,13**
CODE 011 : KERN E (TH 05) - 1651				
ALFALIFT - onderhoudscontracten liften 2026	1026,08			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5570) - 04/2026	22,85			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5570) - 06/2026	24,22			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5770) - 01/2026	24,80			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5770) - 03/2026	24,03			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5770) - 05/2026	24,89			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5770) - 12/2025	25,53			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5770) - 22/10/2025-31/10/2025 - afrekening	8,88			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 02/2026	24,26			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 03/2026	57,00			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 04/2026	57,00			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 05/2026	45,00			

ONKOSTENVERDELING NR.8.026 (07/2025-06/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000831+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 01/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel		Aandeel eigenaar
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 06/2026	45,00			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 11/2025	25,92			
ELECTRABEL - elektriciteit 8054 (EAN 5985) - 30/12/2025-31/12/2025 - afrekening	3,23			
KONHEF VZW - wettelijke controles 7 liften 2026	303,73			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 01/2026	550,55			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 02/2026	550,55			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 03/2026	550,55			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 04/2026	550,55			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 05/2026	550,55			
SC-NETWORKCLEANING - schoonmaak gemene delen 06/2026	550,55			
TOTAAL	5045,72	95/	1651	**290,34**
CODE 016 : FIETSENST. GLV en -1 -2				
ALFALIFT - onderhoudscontracten liften 2026	965,58			
KONHEF VZW - wettelijke controles 7 liften 2026	303,73			
TOTAAL	1269,31	95/	6915	**17,44**
CODE 018 : PRIVE				
aankoop zender 13/03/2026 - E.2.03	151,75			**151,75**

TE BETALEN : 587,04

PROVISIE-OPVRAGING NR.9.026 (10/2026-12/2026)

Pand nr : E.2.03

Eigenaar nr : 26
OGM : +++002600000932+++
Ondernemingsnr: 0788.224.572
Gebouw : ALBERT RESIDENCE
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE81731068351124

VERHOEVEN DAGMAR
KRUISSTRAAT 14

2570 DUFFEL
Belgie
BIC: KREDBEBB
Antwerpen, 06/10/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 005 : KWARTAALPROVISIES			
opvraging kwartaalprovisie 10-12/2026	42000,00		
TOTAAL	42000,00	95/ 9996	**399,16**

TE BETALEN : 399,16