

Borgerhout, 23 oktober 2025

Geachte ,

Betreft: VME Liersesteenweg 26 Ond.nr. BE0567.856.707  
Liersesteenweg 26 2640 MORTSEL  
Pand

Hieronder vindt u het verslag van de algemene vergadering van mede-eigenaars die heeft plaatsgevonden op **Woensdag 22 oktober 2025 om 17u00** te Brasserie De Vlegel // Mechelsesteenweg 20/22 te 2640 Mortsel

Dagorde:

**001. Verwelkoming en noteren aanwezigen**

Er zijn 6 van de 8 eigenaars aanwezig of per volmacht vertegenwoordigd met een quotum van 720/1000ste zodat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en beslissingen kan treffen. De syndicus, Primo verzekeringen BV met ondernemingsnummer BE0444.285.536 is vertegenwoordigd door de heer Quintin Christophe.

Er zal voor deze algemene vergadering geen voorzitter worden aangeduid.

Voor deze algemene vergadering zal de syndicus de taak als secretaris op zich nemen. De syndicus zorgt voor het maken van de notulen en de opmaak van het verslag.

Beide beslissingen werden unaniem genomen door de aanwezige eigenaars.

**002. Financieel overzicht**

De onkostenverdelingen worden 3 maandelijks opgesteld, hierdoor werkt men niet met maandelijkse voorschotten. De laatste onkostenverdeling werd opgemaakt op 30 september 2025 en de syndicus toont de opgestelde balans.

\* Het werkingskapitaal voor het ganse gebouw bedraagt € 4000,00 en is opgebouwd in 8 gelijke delen.

\* Bij de laatste onkostenverdeling moest er in totaal 2593,89 euro opgevraagd worden, hiervan hebben al twee eigenaars hun aandeel volstort. De onkostenverdelingen werden echter nog recent verstuurd (16/10/25).

\*Er zijn twee eigenaars met een achterstal van vorige onkostenverdelingen waarvan een eigenaar met 509,40 euro en een eigenaar met 2002,23 euro voor ondertussen 5 onkostenverdelingen.

De syndicus vraagt dit laatste dossier door te geven voor gerechtelijke inning. De mede-eigenaars stemmen hiermee in. De syndicus doet het nodige voor opstart van het dossier. De mede-eigenaars zullen nog een laatste keer trachten in gesprek te gaan met de betrokken eigenaar, en wanneer het bedrag niet volstort is voor 5 november 2025 zal het dossier worden overgemaakt aan een raadsman. Als raadsman zal men aanstellen de heer Veestraeten Hans uit Antwerpen. De raadsman werkt reeds samen met een mede-eigenaar in het gebouw. De syndicus zal de openstaande bedragen overmaken aan de eigenaar

gelijkvloers rechts met de bedoeling nog een laatste keer in contact te komen met de betrokken eigenaar.

\* Er waren nog voor 1163,73 euro leveranciers te betalen, namelijk het water, elektriciteit en het onderhoud van de gemene delen. Alle werden kort na opmaak van de onkostenverdeling tijdig betaald.

\* Er werd voorlopig door Ora liften geen BTW aangerekend, namelijk 6% van 10913,76 euro of in totaal 654,83 euro. Dit bedrag blijft voorlopig nog beschikbaar op de rekening en kan men terugvinden onder wachtrekening lift omdat het bedrag destijds wel werd aangerekend aan de mede-eigenaars.

\* De stand van de zichtrekening op naam van "VME De vesting" bedraagt 755,02 euro. Bij opmaak van de balans bedroeg dit nog 2974,37 euro rekening houdende met het feit dat er ondertussen enkele tegoeden werden terugbetaald.

\* Er is geen reservefonds aanwezig. Ook het komende jaar zal er geen reservefonds worden opgebouwd.

Er werden het afgelopen jaar geen grote uitzonderlijke uitgaven genoteerd, behalve diegene waarover werd beslist op de vorige algemene vergaderingen.

Een van de mede-eigenaars stelt een vraag omtrent de werkkapitalen en het reservekapitaal. Op een volgende vergadering zullen beide opnieuw geevalueerd worden.

De eigenaars gaan unaniem akkoord met het financieel overzicht en de balans.

#### **003. Décharge en herverkiezing contactpersoon, commissaris en syndicus**

Décharge wordt verleend aan mevrouw Moortgat. Inge Moortgat zal de taak van contactpersoon opnieuw op zich nemen, mevrouw is te bereiken via het nummer 0484/86.88.05 of via mail [inge.moortgat@telenet.be](mailto:inge.moortgat@telenet.be)

Het mandaat van de syndicus wordt verlengd voor het komende jaar en de syndicus krijgt décharge voor het afgelopen jaar.

Het komende jaar zal er niemand de taak als rekening commissaris op zich nemen. Geen van de eigenaars stelt zich kandidaat en er zal geen extern persoon worden aangesteld.

#### **004. Opmaak asbestinventaris**

Tegen 31 december 2026 dient de VME in het bezit te zijn van een asbest attest voor de gemene delen. De richtprijs hiervoor bedraagt 561,44 euro inclusief BTW, Ovam bijdrage en 5 staalnames. Dit betreft echter een richtprijs aangezien bij uitvoering nog bijkomende stalen kunnen genomen worden indien dit nodig blijkt.

De mede-eigenaars beslissen om in te gaan op het voorstel op het aanbod. De syndicus zal opdracht geven en het document aan alle partijen bezorgen zodra beschikbaar.

Een van de mede-eigenaars heeft een privaatief asbest attest nodig en zou graag het plaatsbezoek combineren in de hoop een korting te bekomen bij de privaatieve opdrachten. Ook hiervoor zal de syndicus het nodige ondernemen.

#### **005. Groenonderhoud voor het gebouw - verwijderen onkruid**

De eigenares gelijkvloers stond in eigen beheer in voor het groenonderhoud voor het gebouw. Er werd eenmalig opdracht gegeven aan een tuinman (Gedopt Gardening) om het onkruid te verdelen aan de kostprijs van 90,75 euro inclusief btw maar jammer genoeg zonder het gewenste resultaat.

De eigenares gelijkvloers heeft nu zelf nog een prijs opgevraagd bij V&V tuinen (Gert Van Put & Wim Vervoort). Kostprijs bedraagt 242,00 euro inclusief btw per beurt en er dienen 3 beurten per jaar voorzien te worden.

De mede-eigenaars beslissen om niet in te gaan het voorstel. De eigenaar 3de links, De Bruyn zal de opdracht op zich nemen. Hij mag een onkostennota opmaken voor 3 keer 100 euro op jaarbasis en voorleggen aan de syndicus voor betaling. De opdracht dient uitgevoerd te worden minimaal om de 4 maanden.

## 006. Allerlei

\* De dakwerken zijn volledig uitgevoerd in dit voorjaar. Maar een aangepaste EPC attest met de uitgevoerde werken is er nog niet beschikbaar. Het is niet mogelijk om kosteloos een aangepaste versie te bekomen, daarom zal er voorlopig geen aangepaste versie opgemaakt worden. De factuur telt eveneens als bewijs van de geplaatste isolatie voor moest dit van belang zijn voor een van de mede-eigenaars.

\* De eigenaar 3de links, de heer De Bruyne geeft aan niet tevreden te zijn over het onderhoud van de gemene delen. Omdat dit item niet op de agenda staat van deze algemene vergadering, kan hierover geen beslissing worden genomen en blijft de situatie ongewijzigd.

\* De bellenplaat is onmogelijk te vervangen momenteel omdat de vijzen zijn beschadigd. Om dit eindelijk op orde te krijgen zal de syndicus de bellenplaat laten wijzigen door een elektricien. Gelijktijdig zullen de drukknoppen in de traphal worden vervangen zoals reeds eerder besproken op vergaderingen.

\* Een van de mede-eigenaars maakt melding van overdreven veel karton in de gemene delen op een bepaald moment. De gemene delen moeten ten alle tijden vrij blijven. Als er toch een keer iets blijft staan voor even, gelieve duidelijk aan te geven waarom en tot hoe lang zodat de overige mede-eigenaars voldoende geïnformeerd zijn.

\* Een mede-eigenaar maakt melding van de zeer slechte staat van het terras 3de rechts. Het terras vertoont meerdere sporen die erop wijzen dat het niet onderhouden en waterdicht is met vallende stenen tot gevaar. Er zijn foto's waarop de stenen duidelijk los zijn met valgevaar voor de onderliggende appartemene. Conform de statuten moeten deze privatieve delen dringend in orde worden gebracht. Gelieve het nodige te ondernemen en de syndicus te informeren.

\* Een van de mede-eigenaars maakt melding van een fluo versiering aan een van de terrasdeuren aan de voorzijde en vraagt dit te verwijderen. De overige mede-eigenaars vinden de reactie overdreven en er zal verder niets ondernomen worden rond dit onderwerp. De situatie blijft ongewijzigd.

\*De vergadering eindigt om 18u00.

Met de meeste hoogachting,

Quintin Christophe

## 0001 Primo Verzekeringen BV




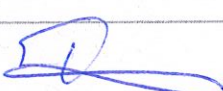


Adreslijst met stemmingsquotiteiten

Datum: 22/10/2025

Gebouw Nummer 0040

Naam VME Liersesteenweg 26

Adres Liersesteenweg 26  
2640 MORTSEL

Pand nr.	Garage Kelder	Totaal	Naam Adres	Handtekening
		1000,00		
1ste L		172,00	Rudi Cuypers Schransstraat 148 2530 BOECHOUT	
1ste R		86,00	Van Regenmortel Liersesteenweg 26 2640 MORTSEL	
2de L		120,00	Govaerts Herman Liersesteenweg 26 bus 5 2640 MORTSEL	
2de R		86,00	Van Camp - De Vos Grotenhof 45 2640 MORTSEL	
3-4V R		160,00	Inge Moortgat Liersesteenweg 26 B7 2640 MORTSEL	
3de L		118,00	De Bruyne Liersesteenweg 26 2640 MORTSEL	
GLVS L		172,00	Debeer Rita Liersesteenweg 26 B1 2640 MORTSEL	
GLVS R		86,00	Verbruggen Verzekeringen Liersesteenweg 26 b2 2640 MORTSEL	

Balans 30 september 2025	D	C
<b>Eigen Vermogen</b>		€ 4.000,00
Waarborgen		€ 4.000,00
Te verrekenen waarborgen		€ -
Reservefonds		€ -
<b>Vorderingen en schulden</b>	€ 2.844,19	€ 1.818,56
Eigenaars (laatste)	€ 2.593,89	€ -
Eigenaars (vorige)	€ 250,30	
Leveranciers		€ 1.163,73
Wachtrekening lift		€ 654,83
<b>Financieel</b>	€ 2.974,37	
Zichtrekening	€ 2.974,37	
Reservefonds	€ -	
<b>Totaal</b>	€ 5.818,56	€ 5.818,56