

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Frans De L' Arbrelaan 39

Frans De L' Arbrelaan 39, 2170 Merksem (Antwerpen)

BE 0599.827.412

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 30 MAART 2026 OM 17:00**

De vergadering vond plaats in B&D VASTGOEDBEHEER, Santvoortbeeklaan 23b te 2100 Deurne.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
2R	POTAPOV - POTAPOVA	13
3R	VAN HARNEVELDT PAUL	11
GLV R	VERBEECK KAREL	12
Totaal aanwezig		36
<u>Vertegenwoordigd</u>		
		13
2L	IHAB ASAA	12
3L	RENDERS SONJA	11
Totaal vertegenwoordigd		36
Totaal der stemmen die beslissen		72

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Ondertekening aanwezigheidslijst

De syndicus deelt het aanwezigheidsquorum mede:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 6/8

Aantal volmachten: 2

Aantal aandelen vertegenwoordigd: 72/100

De Algemene Vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

2 Benoeming voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering duidt

Dhr. VAN HARNEVELDT PAUL aan als voorzitter van de algemene vergadering

De syndicus neemt de notulen op als secretaris.

De stemmingen gebeuren door middel van handopsteking. Indien een stemming betwistbaar is, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd.

Blanco stemmen en onthoudingen worden in het resultaat van de stemming niet meegeteld.

De stem van de gekozen voorzitter dhr. VAN HARNEVELDT PAUL zal op onthouding gezet worden, omdat hij niet mag meestemmen over eigen aanstelling.

Stemden 'voor' met 61 / 61 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 11 / 72;

VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen dhr. VAN HARNEVELDT PAUL, geeft toelichting over de boekhouding.

4 Décharge aan de commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen, dhr. VAN HARNEVELDT PAUL voor de werkzaamheden van afgelopen boekjaar.

De stem van dhr. VAN HARNEVELDT PAUL werd op onthouding geplaatst daar hij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge.

Stemden 'voor' met 61 / 61 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 61 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 11 / 72;

VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar

Volgende persoon / personen worden voorgedragen:

- De Smedt S. (dochter van Renders S.)

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Bespreking en goedkeuring van het financieel verslag

De afrekening (01/01/2025 - 31/12/2025) werd reeds verstuurd naar de eigenaars (10/02/2026).

Mede-eigenaars die dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen op de rekening van de VME Frans De L' Arbrelaan 39 (BE51 3200 4136 0062)

Mede-eigenaars met een tegoed ontvangen het bedrag na goedkeuring van de jaarafrekening en zodra de financiële situatie van de VME dit toelaat, terug op het rekeningnummer dat op hun individuele afrekening vermeld staat.

Opmerking spaarkapitaal: dit zal worden gestort op de zichtrekening. De syndicus zal de gelden vervolgens overschrijven naar de spaarrekening.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Décharge aan de syndicus

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor de werkzaamheden van het afgelopen jaar (financieel, administratief en technisch).

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Herkiezing van de syndicus

De Algemene Vergadering herkies de syndicus tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Evaluatie leveranciers

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME:

Water: Waterlink

- Elektriciteit: Engie
- Brandverzekering: Vivium, via makelaar Van Luyten
- BA: Vivium, via makelaar Van Luyten
- RB: DAS, via makelaar Van Luyten

De syndicus vraagt mandaat aan de Algemene Vergadering om, na toestemming van de verkozen rekencommissaris of de Raad van Mede-eigendom de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en indien gewenst over te zetten naar een andere leverancier.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Verplichte keuring van de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen (met voorafgaand het conform maken van de installatie vóór de keuring).

Voor de gemeenschappelijke delen geldt een verplichte keuring om de vijf jaar.

De Algemene Vergadering beslist het volgende:

- De elektrische installatie in orde brengen volgens de geldende verplichtingen.
- Vervolgens de elektrische installatie laten keuren volgens de geldende verplichtingen.
- De syndicus krijgt de opdracht om hiervoor een prijs op te vragen bij DVE Service.
- De ontvangen offerte zal worden doorgestuurd naar alle eigenaars.
- De heer Van Harneveldt Paul krijgt van de Algemene Vergadering mandaat om deze offerte goed te keuren tot een maximumbedrag van €1.000 à €1.200. Na zijn goedkeuring zal de syndicus de opdracht aan DVE Service geven.
- Contactpersoon ter plaatse: dhr. Verbeeck.
- De financiering: opvraging volgens de verdeelsleutel basisakte (100/100).

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Verdere toelichting dossier Waterlink-Aquafin-Stad Antwerpen; wordt momenteel opgevolgd via rechtsbijstadpolis (DAS)

Zoals de mede-eigenaars weten, werden er zogenaamde afkoppelingswerken uitgevoerd in opdracht van Water-link, Aquafin en Stad Antwerpen, naar aanleiding van een brief die de syndicus had ontvangen.

Uit een later bericht van Water-link, Aquafin en Stad Antwerpen is echter gebleken dat deze werken uiteindelijk niet noodzakelijk waren.

Bijgevolg heeft de syndicus dit dossier overgemaakt aan de rechtsbijstandsverzekeraar voor verdere opvolging en afhandeling.

(zie eerdere e-mails van de syndicus aan de mede-eigenaars, onder meer d.d. 04/07/2025, 25/09/2025 en 16/10/2025)

De syndicus brengt hierbij de Algemene Vergadering op de hoogte van de huidige stand van zaken (dd 30/03/2026).

De Algemene Vergadering heeft volgende opmerkingen:

- De syndicus dient na te gaan wanneer de zaak kan verjaren. Indien er heen en weer wordt gecommuniceerd ("pingpongen"), moet erop worden toegezien dat de zaak niet onverwacht verjaart.

- De Algemene Vergadering geeft de rechtsbijstandsverzekeraar (DAS) nog tijd tot de eerstvolgende Algemene Vergadering. Tijdens de eerstvolgende Algemene Vergadering wordt dit punt opnieuw besproken en wordt een beslissing genomen; eventueel kan dan worden overgeschakeld naar een advocaat.

- In alle correspondentie wordt verwezen naar het project "Project RI3M065: Trammiezandlei" en niet naar "Frans De L'Arbrelaan".

- Nagaan of in de Ridder Van Parijsstraat elke woning ook werd afgekoppeld, en of deze vraag werd gesteld door Waterlink, Aquafin of de Stad Antwerpen.

- Onderzoeken via stadsplannen waarom Frans De L'Arbrelaan 39 deze brieven heeft ontvangen. Aangezien het pand op een hoek ligt, dient te worden nagegaan of er eventueel sprake is van een vergissing.

- De essentie van het dossier is dat de VME een brief heeft ontvangen waarin zij werd verplicht om bepaalde werken binnen een vastgestelde termijn uit te voeren, waarna achteraf werd meegedeeld dat deze werken overbodig waren.

12 Beslissing over werken verwijderen asbest

De Algemene Vergadering beslist om dit punt verder te bespreken op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

13 Aanwijzing leveranciers / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit agendapunt 12 komt dit punt ten verval, alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 72;

POTAPOV - POTAPOVA (2R - quot . 13,), VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,), VERBEECK KAREL (GLV R - quot . 12,), IHAB ASAA (2L - quot . 12,), RENDERS SONJA (3L - quot . 11,), STAELENS Louis (1R - quot . 13,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit agendapunt 12 komt dit punt ten verval, alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 72;

POTAPOV - POTAPOVA (2R - quot . 13,), VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,), VERBEECK KAREL (GLV R - quot . 12,), IHAB ASAA (2L - quot . 12,), RENDERS SONJA (3L - quot . 11,), STAELENS Louis (1R - quot . 13,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Beslissing over werken vensters kelder

Ter info:

Aan de Algemene Vergadering wordt een offerte voorgesteld van aannemer Ludo Steppe (€550 excl. btw) voor het opknappen van de vensters (afschuren e.d.) en het nadien schilderen.

De Algemene Vergadering wilt beoordelen of dit aanbod interessant is, dan wel of het aangewezen is om te opteren voor de plaatsing van nieuwe vensters.

De Algemene Vergadering beslist het volgende:

- De syndicus zal een offerte opvragen voor de vernieuwing van de drie vensters.

- Andere eigenaars kunnen eveneens offertes opvragen.

- Begin juni zal de syndicus alle ontvangen offertes verzamelen en bezorgen aan de eigenaars.

- De heer Van Harneveldt Paul krijgt van de Algemene Vergadering mandaat om de gekozen offerte goed te keuren. Na zijn goedkeuring zal de syndicus de opdracht geven aan de gekozen leverancier.

- Contactpersoon ter plaatse: de heer Verbeeck.

- De financiering gebeurt via een opvraging volgens de verdeelsleutel basisakte (100/100).

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Aanwijzing leveranciers / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit agendapunt 15 komt dit punt ten verval, alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 72;

POTAPOV - POTAPOVA (2R - quot . 13,), VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,), VERBEECK KAREL (GLV R - quot . 12,), IHAB ASAA (2L - quot . 12,), RENDERS SONJA (3L - quot . 11,), STAELENS Louis (1R - quot . 13,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken

Gezien de beslissing uit agendapunt 15 komt dit punt ten verval, alle mede-eigenaars worden op onthouding geplaatst.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 72 / 72;

POTAPOV - POTAPOVA (2R - quot . 13,), VAN HARNEVELDT PAUL (3R - quot . 11,), VERBEECK KAREL (GLV R - quot . 12,), IHAB ASAA (2L - quot . 12,), RENDERS SONJA (3L - quot . 11,), STAELENS Louis (1R - quot . 13,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Bespreking en goedkeuring begroting, werkkapitaal en waarborgfonds

De stand van de zichtrekening bedraagt op de datum van de AV: €754,25

1) Begroting:

De jaarbegroting wordt aan de Algemene Vergadering voorgelegd, met een geraamd totaalbedrag van €9 110.

2) Waarborgfonds (= buffer = permanent werkkapitaal)

Het Permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt: €2.000

Om comfortabel te kunnen werken en snel te kunnen reageren op noodsituaties is het raadzaam om een buffer aan te leggen.

(Dit bedrag dient éénmalig door elke eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening in geval dat de mede-eigenaar de VME verlaat (bij verkoop van een kavel)).

3) Periodieke werkkapitaal (maandelijke provisies)

Rekening houdende met de voorliggende begroting zal het nieuwe periodieke werkkapitaal worden bepaald als volgt:

- €95 per maand per appartement

te betalen vanaf 01/05/2026 op de rekeningnummer van de VME Frans De L' Arbrelaan 39 BE51 3200 4136 0062.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Beslissing en bespreking aanleg reservekapitaal

De Algemene Vergadering beslist wel reservekapitaal aan te leggen.

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Bespreken en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal

Huidige situatie van het reservekapitaal

- Stand van het reservekapitaal: €172,87 (30/03/2026)
- Momenteel wordt er wel gespaard in de VME
- Het spaarbedrag bedraagt momenteel €20

Bespreking aanleg van het reservekapitaal

De Algemene Vergadering beslist te sparen als volgt:

- €25 per maand per appartement
- vanaf 01/05/2026
- te storten op de zichtrekening van de VME Frans De L' Arbrelaan 39 BE51 3200 4136 0062
- de syndicus zal de gelden overzetten naar de spaarrekening

Stemden 'voor' met 72 / 72 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 72 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 72;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Bespreking van vragen van een persoonlijk of zakelijk recht

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de houder van een persoonlijk of zakelijk recht mee te delen aan de Algemene Vergadering.
(Concreet gaat het over vragen/opmerkingen van bijvoorbeeld huurders, vruchtgebruikers,...)

De syndicus heeft hieromtrent geen vragen en/of opmerkingen ontvangen.

22 Kennisgeving / varia

Onder dit agendapunt kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

- De syndicus stuurt geen rondvraag voor het indienen van agendapunten. Agendapunten kunnen het hele jaar door worden ingediend bij de syndicus, op voorwaarde dat dit minstens drie weken voor de periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering plaatsvindt, gebeurt.
- Graag ontvangen wij iedere wijziging van contactgegevens van zowel eigenaars als huurders zo snel mogelijk, bij voorkeur per e-mail.
- Er wordt gebruikgemaakt van een automatisch rappelsysteem. Om extra kosten te vermijden, dienen de provisies uiterlijk vóór de 10e van de maand te worden overgemaakt op het rekeningnummer van de VME Frans De L' Arbrelaan 39 (BE51 3200 4136 0062).

Volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering en / of de syndicus:

Er zijn geen verdere opmerkingen.

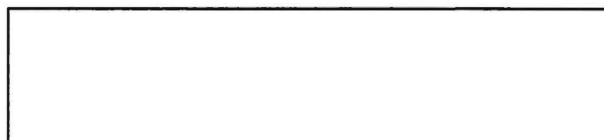
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 18u30.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in B&D Vastgoedbeheer bv.

Handtekening van de voorzitter:



**Voor de syndicus en de secretaris:
Michelle Uytendhouwen**



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

