

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III**

Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde

Bankrekening / compte bancaire : BE27 0012 9973 9473 – BIC GEBABEBB
Ondernemingsnummer / numéro d'entreprise : 0850.381.281

Vilvoorde, 22 april 2013

Betreft: Beheer gebouw van de Mede-eigendom Balearen III, gelegen Italiëlaan, 6
te 1800 Vilvoorde - Verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van 22 april 2013,

1. Aanwezigheden – geldigheid van de vergadering

Er zijn 32 eigenaars op 63 (5.825,00 ‰) aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

De conciërge is aanwezig op de AV.

2. Aanstellen van voorzitter, twee bijzitters en een secretaris voor deze Algemene Vergadering

M. Lauwers, R. wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering, Mevr. Stevelinck en Mevr. De Greef worden aangesteld als bijzitters. De syndicus stelt voor om de rol van secretaris op zich te nemen. De AV gaat hier unaniem mee akkoord.

3. A/ Goedkeuring van de rekeningen (2012) en kwijting verlenen aan de beheerder.

Er worden enkele vragen gesteld over de afrekening, die beantwoord worden. Deze wordt, na kort overleg, goedgekeurd met unanimité en er wordt kwijting verleend aan de syndicus.

B/ Trimestriële oproepen, eventuele opvragingen voor het reservefonds in functie van de nodige werken, werkingsfonds en budget

Het voorstel van het beheer is het volgende:

11 EUR per quotiteit en per maand voor de voorschotten (ipv 9,5 EUR)

en

0,5 EUR per quotiteit en per maand voor het Reservefonds (ongewijzigd)

– op een spaarrekening te plaatsen

Na bespreking en overleg wordt dit voorstel unaniem goedgekeurd door de AV. Vanaf de opvraging van juli 2013, zullen de nieuwe cijfers toegepast worden.

4. A/ Mandaat van de syndicus

Na bespreking wordt het mandaat van de syndicus unaniem verlengd met één jaar tot aan de volgende Algemene Statutaire Vergadering.

B/ Raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris(sen)– (her)verkiezing

M. Roger Lauwers is terug kandidaat voorzitter voor de Raad van Mede-eigendom. Mevr. De Greef is nog kandidaat om als bijzitter te zetelen in de raad van de mede-eigendom. Ook M. Delgado en M. Geert Vandeneede zijn kandidaat om te zetelen in de Raad van Mede-eigendom. Iedereen wordt unaniem aanvaard. Mevr. Stevelinck is kandidaat om rekeningcommissaris te blijven en wordt als dusdanig unaniem aanvaard door de AV. Mevr. Das wil mee de rekeningen controleren. Ook zij wordt unaniem aanvaard.

5. A/Wijziging van de basisakte (reglement van mede-eigendom) in functie van de nieuwe wetgeving van 2010 (voor 1/9/2013)

Zoals eerder uitgelegd dienen alle basisaktes in België aangepast te worden aan de wetgeving van 2010 en dit voor 1/9/2013.

Ten einde te voldoen aan deze wettelijke verplichting geeft de AV mandaat aan de syndicus teneinde het nodige te doen.

De kostprijs hiervoor bedraagt 1.000 EUR + BTW voor de aanpassingen en 3 EUR + BTW per blz. voor het opmaken van een nieuw word-document.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde

Pro memorie:

De periode waarin de Statutaire Algemene Vergadering dient te worden gehouden is de tweede helft van april. (tekst uit 2010: "Om te voldoen aan de nieuwe wetgeving wordt bepaald dat de Statutaire Algemene Vergaderingen steeds in de tweede helft van april dienen te worden georganiseerd, behalve in geval van overmacht.

Aangezien de Algemene Vergaderingen ook niet tijdens de schoolvakanties mogen worden gehouden, zal deze periode eventueel verlengd worden met het aantal dagen dat er schoolvakantie is in deze periode van 14 dagen.)"

Het bedrag waarboven de AV geen beslissingen mag nemen zonder drie offertes ter beschikking te hebben, werd vastgelegd op: 50.000 EUR (2011).

B/Bespreken van het creëren van Balearen Park

Zoals eerder gezegd zal het ooit nodig zijn om de overkoepelende mede-eigendom Park Balearen op te richten.

Immers de teksten van de huidige basisakte voldoen niet meer aan de huidige noden. Grote dossiers zoals de terrassen of de parking en de kopgevels, maar ook de herinrichting van de tuin zijn veel beter te sturen indien alle betrokkenen daar rechtstreeks zelf kunnen over beslissen.

Ook voor het contract met Eandis ivm de (nieuwe) hoogspanningscabine is een officiële mede-eigendom 'Park Balearen' noodzakelijk.

Ook de problematiek van het water en de doorgangsrechten kunnen dan beter (wettelijk) geregeld worden.

Pro memorie, tekst van 2012:

Op vraag van Balearen III, werd het systeem aangepast aangaande de gemeenschappelijke kosten die door alle drie de Balearen dienen te worden betaald.

Ten einde te vermijden dat Balearen III kosten moet voorschieten, zal de bestaande bankrekening op naam van Park Balearen gebruikt worden om deze kosten te betalen. Deze rekening wordt geprovisioneerd à ratio van 1.000 EUR per maand en per gebouw. Vanaf het boekjaar 2012 wordt reeds een aparte afrekening opgemaakt worden voor deze kosten.

6. A/Bevestiging wijziging loodgieter (Vanoverveld)

Naar aanleiding van eerder besproken administratieve problemen (werkfiches en facturatie) en naar aanleiding van enkele recente technische problemen, heeft de RVM aan de syndicus gevraagd om het contract met de firma Vanoverveld bvba op te schorten in afwachting van deze Algemene Vergadering.

Voorlopig onderhoudt de firma Peytier de verwarmingsinstallatie.

De RVM geeft hierover uitleg.

Na overleg beslist de AV om definitief het contract met Vanoverveld op te zeggen en om een contract af te sluiten met Peytier.

Voor kleinere sanitaire werken, zoals bvb het vervangen van watermeters kan er ook beroep gedaan worden op: EDP-Service. Want om goed te kunnen werken zouden alle afsluitkranen vóór de watertellers goed moeten functioneren. De AV beslist unaniem om overal de kranen en de tellers te laten controleren en eventueel te laten vervangen.

In de marge wijst de syndicus op het verslag van Certitank, waaruit blijkt dat een aantal aanpassingen nodig zijn om de stookolietank conform te houden.

De kostprijs hiervan bedraagt 563 EUR + BTW. Om hiermee geen problemen te krijgen, gaat de AV er unaniem mee akkoord dat deze noodzakelijke aanpassingen uitgevoerd worden.

De tweede vulopening moet ook slotvast gemaakt worden.

B/Vervangen waterkolommen kant keuken

Peytier heeft een prijs gemaakt van ongeveer 12.750 EUR + BTW voor het vervangen van een kolom over alle verdiepingen (afvoer + koud en warm water).

Na overleg en bespreking beslist de AV om voorlopig nog even te wachten met deze werken. Intussen zal met Peytier en ook anderen een rondgang gemaakt worden in het gebouw.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde**

7. Naleven reglement inwendige orde

Er wordt nogmaals aan iedereen gevraagd om het reglement van interne orde na te leven. Dit vooral op het vlak van lawaai, nefheid en het behandelen van afval. D.w.z. dat huurders het reglement moeten ontvangen van hun eigenaars en verkopers dienen het door te geven aan de nieuwe eigenaars.

Er wordt gevraagd om nogmaals te schrijven naar M. Paulus i.v.m. de huurders op het gelijkvloers.

8. Opvolging dossiers achterstallige betalingen

Bij Balearen III, zijn er op dit ogenblik zeer weinig openstaande saldi.

Met enkele eigenaars werden afspraken gemaakt, die ook nageleefd worden.

Enkel aangaande enkele kleinere bedragen betreffende vroegere eigenaars wil de syndicus weten of wij hier nog kosten kan maken om deze te recupereren, dan wel of de AV verkiest dat deze bedragen als verliezen worden geboekt.

Na overleg, beslist de AV om die oude dossiers over te laten aan de rekeningcommissarissen.

Pro memorie (tekst 2012):

De dossiers aangaande eigenaars met achterstallen zullen nog sneller opgevolgd worden, d.w.z. vlugger herinneringen en intresten en sneller dagvaarden voor de vrederechter. Alle kosten, zowel dossierkosten, verplaatsingskosten, gerechtskosten zijn en blijven ten laste van de eigenaars die in gebreke blijven.

De syndicus vermeldt nog eens de procedure:

Na maximum één maand wordt de laatste (aangetekende) aanmaning verstuurd. Na nogmaals 2 à 3 weken wordt de betrokken eigenaar gedagvaard (hij moet dan de vermelde dagvaardingskosten e.a. betalen) en hij loopt het risico om veroordeeld te worden, waardoor er b.v. beslag op huurgelden kan worden gelegd.

De AV is het hiermee unaniem eens.

9. Modernisatiewerken lift

Ook dit jaar werden de termijnen verlengd. Bovendien wijzigde het landschap van de leveranciers andermaal. Op dit ogenblik is de tendens om eerder de grotere bedrijven aan te spreken, die op hun beurt grondige renovaties ondergaan hebben de voorbije jaren.

De RVM en mevr. Das zullen op de hoogte gehouden worden van de evolutie van de gesprekken met de Liftingenieur.

10. Opvolging waterinfiltraties garages

Een van de tijdelijke maatregelen die misschien iets kunnen oplossen is het dichtmaken van de voeg tussen de parking en de inrijlaan naar deze parking. De kostprijs hiervoor bedraagt 3.955,46 + 6% BTW, te verdelen over alle gebouwen.

De aanwezigen van Balearen III zijn het er alleszins mee eens dat dit werk uitgevoerd wordt.

11. Camerabewaking vuilnislokaal

Gezien de problemen in het vuilnislokaal van Balearen III zelf, wordt het idee opgeworpen om daar een camera te plaatsen.

Dit idee wordt besproken en zal verder onderzocht worden. Voorlopig wordt niet beslist om camera's te installeren.

In de marge wordt wel herhaald dat het achterlaten van afval van buiten de residentie een misdrijf is volgens de wetgeving op het sluikstorten.

Punten voor dagorde van de volgende Algemene Vergadering:

Boete van 200 EUR extra indien Ista niet binnenkan, ook niet na twee extra bezoeken.

Aangezien er geen vragen meer zijn, wordt de vergadering gesloten om 22.30 uur.

D. Vandezande

A. Steveling

B. Lauwers

M. De Greef

Vilvoorde, 17 april 2012

Betreft: Beheer gebouw van de Mede-eigendom Balearen III, gelegen Italiëlaan, 6 te 1800 Vilvoorde - Verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van 17 april 2012,

1. Aanwezigheden – geldigheid van de vergadering

Er zijn 37 eigenaars op 63 (6.600,00⁰/₀₀) aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

De conciërge is aanwezig op de AV.

2. Aanstellen van voorzitter, twee bijzitters en een secretaris

Mevr. Stevelinck wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering, M. Lauwers, Roger en Mevr. De Greef worden aangesteld als bijzitters. De syndicus stelt voor om de rol van secretaris op zich te nemen. De AV gaat hier unaniem mee akkoord.

3. Goedkeuring van de rekeningen voor 2011 en kwijting verlenen aan de beheerder

A/ Akkoord met het gebruik van 18.296,42 EUR van het Reservefonds voor het vervangen van de afvoerleidingen kant badkamers

Na overleg wordt hiervoor unaniem akkoord gegeven.

B/ Akkoord om 35.000 EUR af te nemen van het Reservefonds om de afrekening van 2011 te verlichten, zoals voorgesteld door de rekeningcommissaris. Het alternatief is een extra opvraging van 35.000 EUR om het Reservefonds opnieuw aan te vullen.

Na overleg wordt hiervoor unaniem akkoord gegeven.

C/ Goedkeuring van de afrekening als dusdanig.

Er worden enkele vragen gesteld over de afrekening. Deze wordt, na kort overleg, goedgekeurd met unanimité en er wordt kwijting verleend aan de syndicus.

4. A/ Verlenging van het mandaat van de syndicus – stemming

Na bespreking wordt het mandaat van de syndicus unaniem verlengd met één jaar tot aan de volgende Algemene Statutaire Vergadering.

B/ Raad van mede-eigendom – (her)verkiezing

M. Roger Lauwers is terug kandidaat voorzitter voor de Raad van Mede-eigendom. Mevr. De Greef is kandidaat om als bijzitter te zetelen in de raad van de mede-eigendom.

Iedereen wordt unaniem aanvaard.

C/ (Her)verkiezing van een Rekeningcommissaris

Mevr. Stevelinck is kandidaat om rekeningcommissaris te blijven en wordt als dusdanig unaniem aanvaard door de AV.

5. A/ Budget 2012 – aanpassen van de opvragingen voor de voorschotten en het Reservefonds

Het voorstel van het beheer is het volgende:

9,5 EUR per quotiteit en per maand voor de voorschotten en

0,5 EUR per quotiteit en per maand voor het Reservefonds – op spaarrekening te plaatsen

Na bespreking en overleg wordt dit voorstel unaniem goedgekeurd door de AV. Vanaf de opvraging van juli 2012, zullen de nieuwe cijfers toegepast worden.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde

B/ Opvolging van dossiers van eigenaars met achterstallige betalingen

De dossiers aangaande eigenaars met achterstallen zullen nog sneller opgevolgd worden, dwz vlugger herinneringen en intresten en sneller dagvaarden voor de vrederechter. Alle kosten, zowel dossierkosten, verplaatsingskosten, gerechtskosten zijn en blijven ten laste van de eigenaars die in gebreke blijven.

De syndicus vermeldt nog eens de procedure:

Na maximum één maand wordt de laatste (aangetekende) aanmaning verstuurd. Na nogmaals 2 à 3 weken wordt de betrokken eigenaar gedagvaard (hij moet dan de vermelde dagvaardingskosten e.a. betalen) en hij loopt het risico om veroordeeld te worden, waardoor er bvb beslag op huurgelden kan worden gelegd.

De AV is het hiermee unaniem eens.

C/ Beheer van Park Balearen – betaling gemeenschappelijke lasten

Op vraag van Balearen III, werd het systeem aangepast aangaande de gemeenschappelijke kosten die door alle drie de Balearen dienen te worden betaald.

Ten einde te vermijden dat Balearen III kosten moet voorschieten, zal de bestaande bankrekening op naam van Park Balearen gebruikt worden om deze kosten te betalen. Deze rekening wordt geprovisioneerd à ratio van 1.000 EUR per maand en per gebouw. Er zal vanaf het boekjaar 2012 een aparte afrekening gemaakt worden voor deze kosten.

D/ Bepaling van aantal aan te rekenen eenheden indien radiator weggenomen werd

Na overleg wordt er met een gewone meerderheid beslist om het aantal aan te rekenen eenheden, in geval van wegname van een radiator, op 4 (ipv 2) te bepalen. De syndicus zal Ista hiervan op de hoogte brengen.

Resultaat van de stemming:

Onthouding: Mevr. Vanschuerbeek, Mevr. Scoriels

Neen: Mevr. Hoefmans (omdat zij wil dat alles herberekend moet worden indien grote radiatoren geplaatst worden ipv kleine radiatoren), Mevr. Das, Mevr. Mengal, Mevr. Fievet, Mevr. Fievet, Nathalie, Mevr. Cateeuw, Mme Gérard, Mevr. Vanderstichelen, M. Claeys, Mevr. Bekaert, Mevr. Claeys, Ingrid.

Ja: alle anderen

Dus het voorstel wordt aangenomen met 428 %° voor en 31 %° tegen (en 31%° onthoudingen).

6. Stand van zaken aangaande werken ten laste van 'Park Balearen' (de 3 gebouwen)

A/ Gevelwerken en werken aan de parking

Voor de grote werken aan gevel en parking is er geen meerderheid. Zie ook punt 7B.

B/ Plaatsing van alternatieve afsluiting aan brandweg

Ten einde geen tijd meer te verliezen wordt er mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom en de rekeningcommissaris om samen met de andere twee gebouwen te overleggen, teneinde hiervoor de meest geschikte oplossing te vinden.

C/ Onderhoud beplanting

Er wordt mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom en de rekeningcommissaris om samen met de andere twee gebouwen te overleggen, teneinde een aantal hangende punten te kunnen oplossen.

D/ Andere

Weghalen van de speeltuigen en de versleten zitbank: er wordt mandaat gegeven aan de Raad van Mede-eigendom en de rekeningcommissaris om samen met de andere twee gebouwen te overleggen teneinde dit op te lossen.

7. A/ Modernisatiewerken aan de lift

Er is intussen een langere termijn toegekend door de overheid, voor het overige blijft de beslissing van eind 2011 van kracht:

De aangestelde liftingenieur heeft intussen reeds informatie ontvangen. Zoals het er nu uitziet moet het zeker mogelijk zijn de lift conform te maken voor 25.000 EUR + BTW.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

RESIDENTIE BALEAREN III

Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde

Ten einde de termijn van 1/1/2013 en 1/1/2018 niet te overschrijden wordt unaniem mandaat gegeven aan de RVM, de rekeningcommissaris en de syndicus om een definitieve keuze te maken samen met deze liftingenieur.

Op vraag van heel wat eigenaars wordt ook over een budget gestemd van 5.000 EUR om de liftkooi te verfraaien. Ook hiervoor wordt unaniem mandaat gegeven aan de RVM.

Mevr. Cynthia Das zal ook op de hoogte gehouden worden, aangezien zij technische inbreng kan geven.

B/ Oplossing aangaande garages met waterinfiltraties die mogelijk niet van de esplanade voortkomen.

Een aantal eigenaars hebben er in de loop van de voorbije maanden opnieuw op aangedrongen om toch minstens te onderzoeken of bepaalde infiltraties in sommige garages niet los zouden staan van de algemene problemen met de esplanade.

Er is een verslag aangevraagd bij een lekdetectiebedrijf.

Hieruit blijkt dat het ook over grondwater zou kunnen gaan en deze piste moet eerst verder worden onderzocht.

C/ Schilderen van de liftdeur en de stijlen op het gelijkvloers

De eigenaars zullen hiervoor onderling een oplossing zoeken.

8. A/ Vervangen waterkolommen kant keuken – stand van zaken

Zie ook verslag van vorige AV.

Maar eerst moet het probleem van de werkbonnen opgelost zijn. Dit zou in orde zijn, maar we wachten nog op bevestiging. Want zonder werkbonnen kan de facturatie niet gebeuren.

B/ Stopcontact hal – stand van zaken

Is uitgevoerd.

9. Vrijstelling verzekering bij waterschade – stand van zaken

Zie verslag van vorige AV.

10. Datum van de volgende Statutaire Algemene Vergadering – bespreking mogelijkheden om eigenaars te sensibiliseren om naar de Algemene Vergaderingen te komen.

Na overleg wordt beslist dat de datum van de volgende statutaire AV later zal doorgegeven worden, maar wel terug in de tweede helft van april.

Aangezien er geen vragen meer zijn, wordt de vergadering gesloten om 22.00 uur.

D. Vandezande

A. Stevelinck

R. Lauwers

M. De Greef

