

De Vereniging van Mede-eigenaars

Balearen II

Italiëlaan 4, 1800 Vilvoorde

0550.503.803

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 16 MAART 2015 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in het Eurovolleycenter, Beneluxlaan 22 te 1800 Vilvoorde.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Kwotiteiten
APP 1	Dhr. Mbongo - Awahbo Yves & Marylyn	19
APP 11, STAANPL 69	Dhr. Michiels Erwin	20
APP 12	Mevr. Jots Sara	19
APP 13	Dhr. Mortelmans	19
APP 14	Dhr. & Mevr. Germeaux - De Prins	19
APP 16, STAANPL 70	Mevr. Vervloessem Yvonne	20
APP 17	Mevr. Van Roy Betty	19
APP 18	Mevr. Peeters Limke	19
APP 19, STAANPL 68, APP 36	Mevr. Minnoey	39
APP 20	Mevr. Wellens Myriam	19
APP 21	Dhr. & Mevr. Janssens- Desimeur	19
APP 22	Mevr. Van Wassenhove Ine	19
APP 23	Dhr. Dascombe John	19
APP 24	Dhr. & Mevr. De Vos - Verboven	19
APP 25	Mevr. De Cooman Lore	19
APP 26	Dhr. De Meulenaere Gaston	19
APP 27	Dhr. & Mevr. Cornand - Saillart	19
APP 28	Mevr. Boullart Tina	19
APP 3	Cardoen Antoine	19
APP 31	Mevr. Tavernier	19
APP 32	Dhr. De Smedt Raymond	19
APP 33, STAANPL 64	Mevr. Vercauteren - Wauters	20
APP 34	Dhr. Tuncur Kucuk	19
APP 35	Mevr. Hubert Bernadette	19
APP 37	Mevr. Hernandez Josee	19
APP 38	Dhr. De Beck Herman	19
APP 39	Mevr. Van Hoecke Ingrid	19
APP 4	Mevr. Jurion Nathalie	19
APP 40	Mevr. Rutgeerts Mia	19
APP 42	Mevr. Van Kerkhoven Jenny	19
APP 44	Dhr. Opdebeeck Bruno	19
APP 45	Mevr. Meul Kristel	19
APP 46	Hellinckx	19
APP 47	Borghmans - Pauwels Mathieu & Dominique	19
APP 48	Dhr. Peeters Jonathan	19
APP 49, STAANPL 15	Dhr. De Voogt Wim	17
APP 5	Mevr. Renkin Nathalie	19
APP 50	Dhr. Van Laer Alain	15
APP 52	Dhr. Rosier Ludo	15
APP 6	Dhr. & Mevr. Bruylandts - Vanderhaegen Fernand & Margriet	19
APP 7	Dhr. & Mevr. Lauwers Christophe	19
APP 8	Dhr. Versaen Senne	19
GAR 1	Mevr. Merecy Ottilia	2
GAR 2	Dhr. & Mevr. Van Hoegaerden - De Backer Alfred	2
GAR 4	Mevr. Wynant	2

GAR 5	Dhr. & Mevr. Lauwers - Suber	2
GAR 6, APP 9	Vandentempel	21
STAANPL 11	Mevr. Van Nieuwenhuyze Veerle	1
STAANPL 12	Dhr. Bogaert Marc	1
STAANPL 13	Mevr. Feys	1
STAANPL 14	Dhr. & Mevr. Van Nieuwenhuyze - Evenepoel	1
STAANPL 16	Mevr. Vervaeck Erna	1
STAANPL 17, APP 41	Agapciuc - Moisescu	20
STAANPL 18	De Munck Leon	1
STAANPL 19	Dhr. Derauw Robert	1
STAANPL 20, APP 2	Dhr. Clement Luc	20
STAANPL 37	Dhr. Geeraerts	1
STAANPL 38	Peeters	1
STAANPL 39	Dhr. & Mevr. Hendrickx - Vandevvandel	1
STAANPL 40, APP 43	Dhr. Claessens Steven	20
STAANPL 41, APP 30	Mevr. Spinnoy Hilde	20
STAANPL 42, APP 29	Dhr. & Mevr. Lombaerts - Dumeez	20
STAANPL 43	Dhr. Vanpaesschen	1
STAANPL 44, GAR 3, STAANPL 63	Paulus bvba	4
STAANPL 45	Cloetens Patricius	1
STAANPL 46	Dhr. Vandeneede Geert	1
STAANPL 66, APP 10	Dhr. Renkin Nico	20
STAANPL 67, APP 15	Mevr. Govaerts Linda	20
STAANPL 72, STAANPL 71	Dhr. & Mevr. Leeman - Fievet	2
Totaal aanwezig		999

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen

999

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1. Opening van de vergadering

Aanstelling van de Voorzitter van de Algemene Vergadering, die mede-eigenaar moet zijn

Mr De Smedt wordt unaniem aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering

2. Opening van de vergadering

Aanstelling van de secretaris

De syndicus zal de taak van secretaris op zich nemen en het verslag van de algemene vergadering opstellen.

3. Overlopen van de jaaractiviteit

A. Lopende procedures tegen mede-eigenaars

1. Stand achterstand van Mr en Mevr Tuncer - Kucuk: achterstand eind 2014: 18.115,65€.

De deurwaarder zal de procedure opstarten voor een openbare verkoop.

2. Stand achterstand van Mr Clement: achterstand eind 2014: 7.603,02€.

De advocaat is procedure gestart.

B. Lopende contracten

1. Concordia: verzekeringsmakelaar. contract bij IBIS polisnr 608.787 - jaarlijks opzegbaar
 - + verzekering voor Raad van Mede-eigenaars en Commissaris van de Rekeningen
 - + verzekering tegen wanbetalers (voor nieuwe gevallen)
2. Proximus: telefoonlijn voor de lift
3. Cosmolift: liftonderhoud
4. AIB Vincotte: controle organisme voor de lift
5. Anticimex: verdelgingsfirma
6. Electrabel: electriciteit voor de gemeenschappen
7. Ista: meteropname water
8. Partene HR: Sociaal bureau
9. Sicli NV: controle + onderhoud brandblussers en slangen

C. Statuut van de huisbewaarder

Door eenheidsstatuut dat er nu wettelijk is voor huisbewaarders is een arbeider = bediende

D. Communicatie syndicus

Na de aanstelling van de syndicus kwam ik om de 2 weken naar de Balearen II. Door gebrek aan nood (zeer weinig personen die kwamen) is dit na enkele maanden veranderd naar 1 keer per maand. De laatste keren dat ik aanwezig was, is er niemand komen opdagen waardoor deze zitdagen overbodig werden. Nu kom ik langs naargelang de nood. Ik ben steeds bereikbaar via telefoon of email. Alle nodige informatie wordt opgehangen in de inkomhal of lift. Documenten en facturen zijn terug te vinden op de website van jullie VME. Recent werd er een document bijgevoegd dat ingevuld dient te worden bij een schadegeval. Zonder dit document (kan U ook nog opgestuurd worden) en de nodige, gevraagde informatie kan er in de toekomst niets doorgegeven worden aan de verzekering daar zij deze informatie nodige hebben.

4. Goedkeuring budget afgelopen boekjaar

Mr De Smedt heeft de rekeningen nagekeken nadat deze aangepast werden daar er in de eerste versie fouten zaten. Deze fouten werden eruit gehaald en daarna goedgekeurd door Mr De Smedt.

Voorstel tot stemming: de rekeningen van het afgelopen boekjaar worden goedgekeurd.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

5. Kwijting aan de leden van de RvM voor afgelopen boekjaar

Voorstel tot stemming: er wordt kwijting gegeven aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

6. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor het afgelopen boekjaar

Voorstel tot stemming: er wordt kwijting gegeven aan de Commissaris van de Rekeningen voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

7. Kwijting aan de syndicus voor afgelopen boekjaar

Voorstel tot stemming: er wordt kwijting gegeven aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

8. Mandaat aan de leden van de RvM

Mevr Van Hoecke is opnieuw kandidaat

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mevr Van Hoecke als lid van de Raad van Mede-eigenaars, wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

9. Mandaat aan de leden van de RvM

Mevr Jots is opnieuw kandidaat

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mevr Jots, als lid van de Raad van Mede-eigenaars, wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

10. Mandaat aan de leden van de RvM

Mevr Renkin is opnieuw kandidaat

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mevr Renkin, als lid van de Raad van Mede-eigenaars, wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

11. Mandaat aan de leden van de RvM

Mr Claessens is opnieuw kandidaat

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mr Claessens, als lid van de Rad van Mede-eigenaars, wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

12. Mandaat aan de leden van de RvM

Indien zich iemand geroepen voelt om het team te komen versterken, altijd welkom. Graag kandidatuur ten laatste 5 dagen voor de Algemene Vergadering opsturen.

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mevr Wellens, als lid van de Raad van Mede-eigenaars, wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

13. Mandaat aan de leden van de RvM

Indien zich iemand geroepen voelt om het team te komen versterken, altijd welkom. Graag kandidatuur ten laatste 5 dagen voor de Algemene Vergadering opsturen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

14. Mandaat aan de commissaris van de rekeningen

Mr De Smedt is opnieuw kandidaat

Voorstel tot stemming: de kandidatuur van Mr De Smedt voor Commissaris van de Rekeningen wordt aanvaard

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

15. Goedkeuring clause voor FEDERALE VERZEKERING en een kredietverzekering bij Atradius

De renovatiewerken van de mazoutinstallatie zijn nog niet kunnen starten doordat de leningverstrekker enigzins moeilijk deed.

Het minimum bedrag om een lening te kunnen aangaan is 30.000,00€. Nadat iedere eigenaar de keuze heeft gehad om al dan niet in te stappen in de lening, kwamen we uit op een bedrag van 27.545,00€. Doordat dit bedrag lager lag dan wat de verstrekker initieel vooropstelde, hebben ze een uitzondering moeten aanvragen. Dit heeft lang geduurd maar is uiteindelijk goedgekeurd. De clausule die op de vorige algemene vergadering werd goedgekeurd, wordt door de leningverstrekker niet als voldoende beschouwd. In bijlage de clausule die moet opgenomen worden in het verslag van deze Algemene Vergadering om de definitieve goedkeuring voor de lening te bekomen.

Voorstel tot stemming: De vergadering verklaart zich met voldoende meerderheid akkoord voor het afsluiten van een lening bij FEDERALE VERZEKERING en een kredietverzekering bij Atradius aan de voorgestelde tarieven onder voorbehoud van nazicht en aanpassing en met bemiddeling van Creditum.

De syndicus wordt gemachtigd tot ondertekening van het kredietcontract en de kredietverzekeringsspolis.

"De Vereniging van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door haar Syndicus, zal Atradius Credit Insurance NV op de hoogte stellen in geval van niet-betaling van drie al dan niet opeenvolgende maandelijkse kosten of driemaandelijkse kosten sinds meer dan negentig dagen, door een mede-eigenaar, met betrekking tot zijn verschuldigde aandeel in het kader van de terugbetaling van de lening gestemd door de Vereniging van mede-eigenaars uit hoofde van deze Algemene Vergadering. Als de in gebreke blijvende mede-eigenaar zijn achterstal niet aanzuivert binnen de hem toegekende tijdsperiode, zal zijn dossier worden overgemaakt aan kredietverzekeraar Atradius Credit Insurance NV voor uitbetaling van de schadevergoeding en invordering.

Alle (huidige en toekomstige) rechten en rechtsvorderingen van de Vereniging van mede-eigenaars aangaande de schuldvordering die het voorwerp uitmaakt van de verzekering worden overgemaakt aan Atradius Credit Insurance NV die, zelfs gedeeltelijk, de vereniging van mede-eigenaars schadeloos heeft gesteld overeenkomstig artikel 75 van de wet van 25/06/1992 op het contract van de landverzekering.

Elke mede-eigenaar erkent uitdrukkelijk dat de aanstelling van Atradius Credit Insurance NV als cessionaris van de rechten van de Vereniging van mede-eigenaars, na indiening van het schadedossier (in het kader van de door de Vereniging van mede-eigenaars te ondertekenen verzekeringsspolis ter dekking van de wanbetaling van maandelijkse- of driemaandelijkse kosten met betrekking tot het aandeel in het kader van de terugbetaling van de lening) hem afdoend wordt betekend door het sturen van een aangetekende brief door de cedent (de Vereniging van mede-eigenaars) of door de cessionaris (Atradius Credit Insurance NV) naar zijn adres (of zijn maatschappelijke zetel als het om een rechtspersoon gaat). Vanaf ontvangst van deze brief verbindt de in gebreke blijvende mede-eigenaar zich ertoe al zijn maandelijkse of driemaandelijkse stortingen met betrekking tot zijn aandeel in het kader van de terugbetaling van de lening uit te voeren ten gunste van de cessionaris."

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met 3/4 meerderheid)

16. Renovatie lift

In bijlage offertes van 3 verschillende liftbouwers voor de renovatie van de lift.

Deze moet uiterlijk tegen 01 januari 2017 in orde zijn met de wetgeving. De bedoeling is om de Raad van Mede-eigenaars, samen met de syndicus, mandaat te geven om de beste optie te kiezen. Tevens kan er vanaf heden een spaarpot aangelegd worden op een daartoe speciaal voorziene rekening daar de bedragen voor de renovatie van de lift te laag zijn om een lening toegekend te krijgen.

Voorstel tot stemming:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met 3/4 meerderheid)

17. Herschilderen inkomhal

Na de renovatiewerken van de lift, kan de inkomhal een opfrisbeurt gebruiken door deze te schilderen.

Voorstel tot stemming:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met 3/4 meerderheid)

18. Vraag Immo Dominique

De conciërge van Balearen I en III vraagt gele bakken van Incovo om papier en karton in te gooien. De vraag van Immo Dominique is: doet Balearen II mee.

Voorstel tot stemming:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met 3/4 meerderheid)

19. Bedrag RvM

Voorstel om de Raad van Mede-eigenaars het mandaat te geven, in samenspraak met de syndicus, om kleinere werken en dringende werken uit te voeren tot een bedrag van 5.000,00€ + BTW.

Voorstel tot stemming: de Raad van Mede-eigendom, is samenspraak met de syndicus, krijgt de volmacht om over werken te beslissen die, gedurende de looptijd van 1 jaar, in totaal de 5.000,00€ niet overschrijd.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met 3/4 meerderheid)

20. Bepaling van het bedrag van de jaarlijkse inbreng in het reservefonds

Voorstel om het reservefonds op te bouwen en dit ten belope van 0,5€ per aandeel per jaar.

Voorstel tot stemming:

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

21. Goedkeuring budget voor volgend werkjaar

Voorstel om het budget op dezelfde hoogte te houden als het afgelopen boekjaar.

Voorstel tot stemming: Het budget voor het nieuwe boekjaar wordt dezelfde hoogte behouden als het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter, de eventuele stemopnemer(s) en alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.
De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Bruno Vandam.

**Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige
stemhoudende leden:**

**Voor de syndicus:
Bruno Vandam**

Opmerkingen:

- Er mogen geen wagens geparkeerd worden langsheen het gebouw. Enkel om te laden en te lossen mag er even stilgestaan worden. Om te parkeren zijn er plaatsen voorzien.*
- Er wordt met nadruk gevraagd om te blijven sorteren. De laatste tijd wordt er veel minder gesorteerd door de bewoners waardoor het verbruik van de bruine zakken gestegen is. Deze zakken zijn in verhouding duurder dan de anderen.*