



**Vereniging van Medeëigenaars "Gouden Reaal"**  
**Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen**

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op maandag 27 april 1998 om 20 uur in het Holiday Inn Antwerp Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd 50 eigenaars op 87 met 4.725 quotiteiten op 8.025. De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle medeëigenaars conform BW art. 577-6 § 3.

- Dagorde :
1. Verwelkoming,
  2. Verslag beheerraad,
  3. Afrekening 1997,
  4. Décharge beheerraad,
  5. Herkiezing beheerraad,
  6. Optreden in rechte van de syndicus,
  7. Kostenraming en provisie 1998,
  8. Selectieve huisvuilophaling,
  9. Rondvraag,
  10. Besluiten van de vergadering.

**Verslag**

**Verwelkoming**

Dhr. Pedus, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij dankt de leden van de beheerraad en de syndicus voor hun konstruktieve medewerking in het afgelopen jaar.

**2. Verslag van de beheerraad**

Dhr. Pedus geeft vervolgens een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voorname punten :

1. de voor het jaar 1997 door de beheerraad gestelde beleidsopties (kostenbesparing en likwiditeit) werden nauwlettend opgevolgd.
2. de frequentie der beheerraadsvergaderingen en de taakverdeling binnen de beheerraad
3. de beslissingen van de algemene vergadering van vorig jaar die werden uitgevoerd
4. overzicht van de in de loop van 1997 door de beheerraad behandelde punten

J..

### 3. Afrekening 1997

Dhr. Pedus geeft verslag van de bevindingen tijdens de controle van de rekeningen van het gebouw en geeft dan het woord aan de syndicus.

Dhr. De Roeck, syndicus, geeft verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn.

3.1. Er was totaal een raming voorzien van 5.939.000 Bfr. en er is 5.941.000 Bfr. uitgegeven.  
In het wooncomplex was 5.308.000 Bfr. voorzien en 5.303.000 Bfr. uitgegeven.

3.2. Er is in 1997 149.739 m<sup>3</sup> verbruikt voor 1.761.329 Bfr.  
Dit is ± 161.000 Bfr. meer dan gebudgetteerd.  
Nochtans is er haast 1.000 m<sup>3</sup> minder verbruikt dan vorig jaar.

3.3. In alle rubrieken is nagenoeg volgens budget gewerkt.

3.4. De algemene vergadering geeft dan ook haar goedkeuring aan de afrekening 1997 zoals deze in bijlage bij de uitnodiging was verstuurd.

### 4. Décharge beheerraad en syndicus

De beheerders en de syndicus worden door de algemene vergadering ontlast over hun mandaat 1997.

### 5. Verkiezing beheerraad en syndicus

De beheerders worden terug verkozen voor het boekjaar 1998 zodat de beheerraad is samengesteld als volgt : Dhr. Pedus, voorzitter, Mw. Bertels en Dhr. Coopmans als beheerders en Dhr. Hoebus als adviseur. Tevens wordt Dhr. Taeymans verkozen als nieuw beheerraadslid om mede de rekeningen na te kijken met hun verdeelsleutel.

Wat de syndicus betreft verklaart Dhr. Pedus dat in 1994 Beheercentrale als syndicus is aangesteld voor 5 jaar, dus tot de algemene vergadering van 1999.

### 6. Optreden in rechte van de syndicus

#### 6.1. Maatregelen tegen nalatige betalers

De vergadering stelt dat in het streven naar een gezonde financiële toestand streng de hand moet gehouden worden aan de naleving van de betalingsverplichtingen van elke medeëigenaar, en dat correcte en tijdige betalers niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van ingebreke gebleven medeëigenaars.

Om alle misverstanden uit de weg te ruimen en ter bevestiging van de op de vorige algemene vergadering ter zake genomen beslissingen wordt unaniem beslist de volgende procedure te volgen :

1. Alle gemeenschappelijke lasten zonder onderscheid, zoals die door de syndicus zijn opgesteld of opgevraagd, moeten ongeacht mogelijke betwistingen binnen in de toegezonden opvraging of afrekening gestelde termijn betaald worden
2. Indien de betalingen van de opgevraagde gelden niet binnen de gestelde termijn (1 maand) zijn ontvangen, dient een herinneringsschrijven gestuurd te worden. Het herinneringsschrijven zal tevens de uiterste betalingsdatum vermelden.

/..

3. Indien niet betaald wordt binnen de in genoemd herinneringsschrijven gestelde termijn zal, ongeacht de toepassing van de in de basisakte voorziene maatregelen, de ingebreke gebleven medeëigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.
4. De in de basisakte voorziene intrest is verschuldigd vanaf de datum gesteld in het herinneringsschrijven.
5. Indien de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door schuld of nalatigheid van één of meerdere medeëigenaars zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van deze die er de oorzaak van zijn. Zo zullen o.m. de door de gemeenschap van eigenaars gedane uitgaven door honoraria van advocaat aan de in gebreke gebleven medeëigenaars in rekening worden gebracht.

De syndicus wordt belast met de strikte toepassing van deze beslissing en de beheerraad wordt opgedragen hierop nauwlettend toezicht uit te oefenen.

#### 6.2. Optreden in rechte van de syndicus

Om alle moeilijkheden en betwistingen omtrent het optreden in rechte van de syndicus te vermijden, wordt bij eenparigheid van stemmen volgende formulering aangenomen :

“De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam doch voor rekening van de vereniging van medeëigenaars op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de vereniging van medeëigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en voorlopige maatregelen te treffen.

De in gebreke gebleven medeëigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlntrest van 1,5% per maand verschuldigd zijn over het door hem verschuldigd bedrag voor de periode die loopt vanaf 1 maand na opvraging tot het einde van de maand waarin de betaling daadwerkelijk door de vereniging van medeëigenaars werd ontvangen.

Bovendien is de ingebreke gebleven eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, gelijk aan 20% van de hoofdsom, intresten en kosten, indien hij nagelaten heeft te betalen binnen de maand na de opvraging van de provisie of afrekening.”

#### 7. Kostenraming en provisie 1998

De algemene vergadering betuigt na toelichting door de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1998 zoals deze U toegezonden met de uitnodiging tot de A.V. Deze bedraagt in zijn totaliteit 5.939.000 BF. Hierin zit de investering vervat van 350.000 BF voor het renoveren van de gangen en schilderen ramen achtergevel.

Voor het wooncomplex bedraagt de kostenraming dan 5.308.000 BF.

Hierin is tevens terug een toevoeging van het reservefonds voorzien van 200.000 BF.

De provisie 1998 zijn dan als volgt vastgesteld :

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1° provisie 98 : 12.000 x 107 = | 1.284.000 BF (reeds opgevraagd) |
| 2° provisie 98 : 12.000 x 107 = | 1.284.000 BF (reeds opgevraagd) |
| 3° provisie 98 : 12.800 x 107 = | 1.369.600 BF                    |
| 4° provisie 98 : 12.800 x 107 = | <u>1.369.600 BF</u>             |
|                                 | 5.307.200 BF                    |

/..

8. Gescheiden huisvuilophaling

Sinds 1 april zijn er nieuwe wettelijke voorschriften van de Stad Antwerpen gecreëerd inzake het inzamelen huisvuil en het sorteren ervan.

Elke bewoner van de Stad Antwerpen heeft van de stadsdiensten de informatie ontvangen.

In het gebouw "Gouden Reaal" werd geopteerd, bij wijze van proef, dat ieder zijn eigen vuilzakken buitenzet in de speciale groene en witte zakken.

Dit bleek geen haalbare kaart te zijn.

De juiste zakken worden door een aantal bewoners niet gebruikt zodat de reinigingsdienst deze dan ook laten staan, met alle gevolgen vandien.

De algemene vergadering vreest zelfs dat het sluikstorten in de gemeenschappelijke delen zal toenemen.

Daarom wordt er dan ook beslist om een private containerdienst aan te stellen.

Hierbij moet niet gesorteerd worden maar enkel het glas en papier eruit te laten.

De vuilschuif op het gelijkvloers kan dan terug geopend worden.

Deze containerdienst heeft uiteraard een prijskaartje zijnde ± 285.000 Bfr./jaar d.w.z.

± 3.000 Bfr./app./jaar.

Syndicus zal som met de beheerraad de nodige schikkingen treffen om dit alles te organiseren.

9. Rondvraag

9.1. Er blijkt terug reukhinder te zijn van het Japans restaurant.

Dit zal nagekeken worden.

10. Besluit

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

**Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV**

**Syndicus**