

Residentie "GOUDEN REAAL" - wooncomplex

Verslag der jaarlijkse algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op donderdag 27 maart 1986 om 20 uur in het "Crest Hotel", G.Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd 34 eigenaars op 85 met 3.000 quotiteiten op 8.025.

Aangezien de algemene vergadering het vereiste quorum niet heeft bereikt (dubbele voorwaarden) zal, overeenkomstig de basisakte, een nieuwe algemene vergadering worden bijeengeroepen over hetzelfde agenda.

Agenda :

1. verwelkoming,
2. verslag beheerraad,
3. afrekening 1985,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. optreden in rechte van de syndicus,
7. kostenraming en provisies 1986,
8. rondvraag,
9. besluit.

Einde verslag.

Residentie GOUDEN REAAL - wooncomplex

Verslag van de 2e algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op donderdag, 10 april 1986 om 20 uur in het "Crest Hotel", G. Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 40 eigenaars op 85 met 3.900 quotiteiten op 8.025.

De statutaire vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle medeëigenaars.

AGENDA

1. Verwelkoming
2. Verslag beheerraad
3. Afrekening 1985
4. Décharge beheerraad en syndicus
5. Herkiezing beheerraad en syndicus
6. Optreden in rechte van de syndicus
7. Kostenraming en provisies 1986
8. Rondvraag
9. Besluit

1. Verwelkoming

Dhr. VERSCHAEREN, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

Hij betreurt het nogmaals dat een zeer gering aantal medeëigenaars van residentie Gouden Reaal voor deze vergadering is komen opdagen.

2. Verslag van de beheerraad

Dhr. VERSCHAEREN geeft een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornamepunten :

- 1/ De voor het jaar 1985 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 loop van 1985 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1985

Dhr. VERSCHAEREN geeft het verslag van zijn bevindingen tijdens de controle van de rekeningen van het gebouw.

Hij geeft verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening, waarvan de voornamepunten als volgt te omschrijven zijn :

3.1. Er is totaal 126.660 m3 gas verbruikt voor de som van + 1.996.130,-fr. Tegenover 1984 is er 9.897 m3 meer verbruik en 192.013,-fr. meer betaald. Dit is vooral te wijten aan de 2 strenge wintermaanden (januari en februari) in 1985.

3.2. De totale kostprijs van de conciërge is ook hoger dan verwacht. Er was 650.000,-fr. gebudgetteerd en 754.000,-fr. uitgegeven. Deze kostenstijging is te wijten aan het dringend veranderen van conciërge, zodat een maand dubbel loon is moeten uitbetaald worden.

3.3. Voor de post Investeringswerken geeft Dhr. VERSCHAEREN het woord aan Dhr. HOEFNAGELS die de werken van de gevelbehandeling zeer nauw heeft opgevolgd.

Hier is 768.000,-fr. uitgegeven hoewel er slechts 650.000,-fr. gebudgetteerd was.

Dhr. HOEFNAGELS schetst het verloop der werken en verduidelijkt de meerkost :

het schilderen van de ramen was noodzakelijk (+ 150.000,-fr.).

Een heuglijk feit is dat ondanks die enkele meerkosten die er zijn geweest globaal onder het budget is gewerkt.

Totale kostenraming 6.320.000,-fr. - totale uitgave 5.711.000,-fr.

3.4. Op vraag van dhr. VERSCHAEREN geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1985 zoals deze door de beheerraad op 19/2/1986 werd geïmprimeerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1985.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus

De beheerders worden terug verkozen voor 1986 en zijn dus :

Dhr. VERSCHAEREN, voorzitter, Mw. BERTELS, Dhr. HOEFNAGELS, Dhr. PEDUS en Dhr. HOEBUS.

Wat de syndicus betreft verklaart dhr. VERSCHAEREN dat volgens de basisakte blz. 20 sectie II § 1 van het gebouw voor een onafgebroken periode van 10 jaar dient beheerd te worden door de nv Beheercentrale. Na verloop van deze ambtstermijn beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid de al of niet hernieuwing van haar mandaat.

6. Optreden in rechte van de syndicus

6.1. Maatregelen tegen nalatige betalende

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 korrekte en tijdige betalende niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van in gebreke blijvende medeëigenaars.

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

- a) alle gemeenschappelijke lasten zonder onderscheid, zoals die door de syndicus zijn opgesteld op opgevraagd, moeten ongeacht mogelijke betwistingen binnen de in de toezegde opvraging of afrekening gestelde termijn betaald worden.
- b) indien de betalingen van de opgevraagde gelden niet binnen de gestelde termijn (1 maand) zijn ontvangen, dient een herinneringsschrijven gestuurd worden. Het herinneringsschrijven zal tevens de uiterste betalingsdatum vermelden.
- c) Indien niet betaald wordt binnen de in genoemd herinneringsschrijven gestelde termijn, zal ongeacht de toepassing van de in de basisakte voorziene maatregelen de in gebreke blijvende medeëigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.
- d) de in de basisakte voorziene intrest is verschuldigd vanaf de datum gesteld in het herinneringsschrijven.
- e) indien de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door schuld of nalatigheid van één of meerdere medeëigenaars, zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van dezen die er de oorzaak van zijn. Zo zullen o.m. de door de gemeenschap van eigenaars gedane uitgaven voor 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 :

" Voor zo ver als nodig en in uitvoering van de basisakte, machtigt de meerderheid van de eigenaars van residentie Gouden Reaal in haar algemene vergadering van 10/4/1986 de nv Beheercentrale met zetel te Antwerpen, Arenbergstraat 23, om als syndicus in eigen naam doch voor rekening van de gemeenschap van eigenaars in rechte op te treden als eiser of als verweerder.

De syndicus wordt in het bijzonder gelast al dan niet in overleg met de beheerraad de in gebreke gebleven medeëigenaars voor de bevoegde rechter te dagvaarden in betaling van de gemene kosten, zowel de provisies als de afrekeningen. Hij wordt gemachtigd rechtsmiddelen in te stellen en bewarende en voorlopige maatregelen te treffen."

7. Kostenraming 1986 en provisies 1986

De algemene vergadering betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1986 zoals in bijlage is gehecht.

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.601.000,-fr. en wordt in 4 provisies opgevraagd :

1e provisie 1986 : $10.000 \times 107 = 1.070.000,-\text{fr.}$ (1/01/1986)

2e provisie 1986 : $11.000 \times 107 = 1.177.000,-\text{fr.}$ (1/03/1986)

3e provisie 1986 : $11.000 \times 107 = 1.177.000,-\text{fr.}$ (1/06/1986)

4e provisie 1986 : $11.000 \times 107 = 1.177.000,-\text{fr.}$ (1/10/1986)

4.601.000,-fr.

8. rondvraag

Dhr. VERSCHAEREN, voorzitter van de beheerraad, vraagt nogmaals aan alle eigenaars om de naam van eventuele nieuwe huurders door te geven aan de conciërge. Dit om de veiligheid in het gebouw te verhogen.

9. De besluiten van deze vergadering zijn vervat in dit verslag. Dhr. VERSCHAEREN dankt de aanwezigen voor hun komst en besluit de vergadering.

EINDE VERSLAG.