

RESIDENTIE GOUDEN REAAL WOONKOMPLEX.

Verslag der jaarlijkse algemene vergadering der mede-eigenaars, dewelke gehouden werd op donderdag 7/5/81 om 20 uur in het Congress Hotel, PL. en Moretuslei 136 te Antwerpen.

Er waren 37 van de 85 eigenaars met 2775 van de 8025 aandelen aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd.

De besluiten der vergadering moeten dan ook door een 2° algemene vergadering bekrachtigd worden.

Agenda.

1. Verwelkoming.

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

2. Verslag der beheerraad.

De beheerraad heeft zich als volgt georganiseerd :

voorzitter : dhr.Barenholz, Van Eedenlaan 12, Roosendaal, Nederland.

secretaris-financiën : dhr.Verschaeren, Antwerpsestr.267 te Boom.

vice-voorzitter : dhr.Hoefnagels, Valkenlaan 12 te 's Gravenwezel.

beheerraadsleden : Costenoble, Kaasstraat 1 te Antwerpen.

Hoebus, Van Halmaelelei 41 te Brasschaat.

De Messemaecker, G.d.Fienneslaan 70 te Edegem.

Pedus, Oogststraat 55 te Berchem.

Jespers : ontslag op eigen verzoek.

Minstens om de 2 maanden werd bijeengekomen o.a. in verband met het faillissement, de afwerking van het gebouw, de financiële toestand van het gebouw, controle-rondgang, afrekening '80.

Dhr.Barenholz geeft hiervan een bondig overzicht.

3. Afrekening '80.

Dhr.Verschaeren geeft een verslag van zijn bevindingen tijdens controle der rekeningen van het gebouw.

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

brandstof I : 30% van het gasverbruik, verdeeld volgens aandelen.(zie basisakte)

brandstof verdeeld volgens punten : 70% van het gasverbruik, verdeeld volgens de opgenomen calorimeterpunten.

erfpacht : de waarborg die gestort diende te worden. Dit is dus een eenmalige kost : volgende jaren enkel indexaanpassing.

investeringen : kosten voor afwerking gebouw (zie algemene vergadering van 7/80) + bepaalde aanpassingswerken ten laste van de winkels.

privatieve kosten : kosten gemaakt door de gemeenschap die echter ten laste vallen van een bepaald pand of eigenaar.

Dhr.Verschaeren stelt voor de afrekening goed te keuren, wat de algemene vergadering dan ook doet, daar de rekeningen juist zijn en het vertrouwen van de beheerraad in Beheercentrale hersteld is.

Vervolgens wordt door de beheerraad opgemerkt dat in het jaar '80 niet is opgetreden tegen eigenaars, die achterstallig waren ten opzichte van de gemeenschap van eigenaars, voornamelijk omwille van de inlooperperiode op verhuur-gebied, doch dat voor '81 de syndicus opdracht krijgt sneller en strenger op te treden tegen achterstalligen, zonodig mits juridische procedure. Statutair is trouwens een verwijlintrest van 12% eisbaar, die ook zal gevorderd worden.

4. Budget '81 + provisies.

Het budget, door de syndicus opgesteld en door de beheerraad verder uitgewerkt, wordt door de algemene vergadering goedgekeurd na bespreking en verduidelijking der diverse rubrieken.

Gevraagd wordt wel na te gaan of de verzekeringsmaatschappij de niet opgevraagde premies van 10.79 en 10.80 mag innen.

De 2° provisie zal opgevraagd worden begin juni, de 3° provisie einde september 1981.

5. Décharge beheerders en syndicus + herverkiezing.

De algemene vergadering verleent décharge aan de beheerraad en de syndicus, Beheercentrale pvba, voor hun werking tijdens het jaar '80 en bevestigt hen in hun functies, op vraag van de beheerraad, tot eind '82. Dhr. Costenoble wordt officieel als beheerraadslid verkozen.

6. Brandschade.

In augustus '80 brak een brand uit op studio 207. De schade was aanzienlijk. De kitchenette was uitgebrand en de rest van de studio had enorm geleden van roetschade. De gang had eveneens veel te lijden van rook- en waterschade.

De schade werd inmiddels hersteld en vergoed door de verzekeringsmaatschappij. (+ 520.000 F.)

7. Waterindringing langs ramen en onderhoud buitenschrijnwerkerij.

Na rondgang bleken 10 studio's last te hebben van waterschade aan de ramen. De kontakten met de betrokken onderaannemer van Bouwfirma Peeters en C° leverden niets op.

Het advies van een advocaat terzake was ook niet erg positief. De algemene vergadering besluit dan ook verder geen actie meer te nemen tegen deze onderaannemer.

De syndicus zal trachten een gemeenschappelijke oplossing voor deze hinder uit te werken op korte termijn.

De syndicus stelt voor om de 2 à 3 jaar de buitenschrijnwerkerij van het gebouw in zijn geheel een beurt te geven, wat de algemene vergadering goedkeurt. Hij zal ten gepaste tijde de nodige offertes hiervoor inwinnen.

Technisch onderhoud.

Offertes werden ingewonnen voor het onderhoud van de technische installaties van het gebouw, namelijk centrale verwarming, hydrofoor, ventilatie, afvoerleidingen en elektriciteit, daar de garantieperiode voorbij is.

Getracht wordt alls bij één firma te plaatsen, wat voor huurders en eigenaars gemakkelijker en overzichtelijker is.

Energiestudie.

Tevens heeft de beheerraad besloten een energiestudie te laten uitvoeren, dit wil zeggen maatregelen te laten voorstellen die het energieverbruik, de belangrijkste post in de afrekening, drastisch zou beperken.

De beheerraad zelf heeft bijvoorbeeld reeds besloten de verlichting op de gangen te halveren.

Desgewenst zal de beheerraad, na bestudering van het rapport van de energiestudie, een bijzondere algemene vergadering bijeenroepen om aldaar eventuele beslissingen te nemen.

10. Reservesleutels.

De conciërge werd in bezit gesteld van een dubbel der originele studio-sleutels om te gebruiken in geval van nood of bij opname der calorimeters. Zij maakt hiervan geen misbruik, doch is zeer voorzichtig. De beheerraad dringt er bij de eigenaars op aan dat, zo het slot van de studio veranderd wordt, een kopij van de nieuwe sleutel bezorgd wordt aan de conciërge.

10.A. Huisdieren.

Er zijn enkele problemen geweest met honden die de gangen bevuilen. Besproken wordt welke acties hiertegen ondernomen kunnen worden. De algemene vergadering besluit het huidige reglement van inwendige orde ongewijzigd te houden doch vraagt aan de syndicus snel en sterk tegen de overtredders op te treden. Gevraagd wordt in de huurkontrakten te vermelden dat huisdieren niet toegelaten zijn.

11. Rondvraag. Volgende vragen of problemen worden opgeworpen :

- 11.1. Overname scheimuren : is de vergoeding hieraan verbonden verworven aan de faling van Bouwfirma Peeters of aan de gemeenschap.
- 11.2. Kadastraal inkomen : is nog niet bekend. Zo hierover cijfers bekend zijn, zal de beheerraad trachten een gemeenschappelijk standpunt terzake voor te stellen.
- 11.3. Afwerking gebouw : is volledig beëindigd.
- 11.4. Het vast tapijt der gangen is aan een kuisbeurt toe. De syndicus zal het tapijt laten shamponeren door de conciërge mits vergoeding.
- 11.5. Controle op conciërge : wordt sinds kort gevolgd door dhr. Costenoble, beheerraadslid en bewoner van het gebouw.
- 11.6. Erfpacht : diende de waarborg niet door Bouwfirma Peeters betaald te worden in plaats van door de eigenaars ? Na te zien.

12. Slot.

De vergadering wordt beëindigd rond 23.00 uur.

De voorzitter doet een beroep op de directie van de syndicus, voor de Heer Gijsels de mogelijkheid te scheppen voldoende tijd te kunnen besteden aan zijn werkzaamheden voor de Gouden Reaal, zodat het wat moeizame contact tussen de Heer Gijsels en de beheerraad verbeterd kan worden.

Residentie Gouden Reaal - Wooncomplex

Verslag der 2e jaarlijkse algemene vergadering der mede-eigenaars, dewelke gehouden werd op dinsdag 23 juni te 20.00 in het De Keyser Hotel, De Keyserlei 66-70 te Antwerpen. = 23 JUNI 1981

Er waren 22 van de 85 eigenaars met 2.325 aandelen van de 8025 aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd.

De besluiten dezer 2e algemene jaarvergadering kunnen dus rechtsgeldig genomen worden.

Agenda

1. Verwelkoming

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

Hij verzoekt alle aanwezigen, die ontbraken op de 1e alg. vergadering om in de toekomst, indien zij een alg. vergadering niet kunnen bijwonen een volmacht op te sturen naar dhr. Verschaeren of naar één der andere beheerraadsleden. Dit om te beletten dat er steeds een 2e alg. vergadering zou dienen gehouden.

2. Verdere agendapunten

Dhr. Barenholz overloopt de notulen der 1e alg. vergadering en de aanwezigen krijgen de kans, telkens zij dit nuttig achten, vragen te stellen en bijkomende uitleg te vragen.

Volgende bijkomende informatie werd verstrekt :

- financiële regeling :

De beheercentrale kan niet meer over de gestorte provisiegelden beschikken zonder medehandtekening vóór elke betaling van één der beheerraadsleden, tesamen met één der gevolmachtigden van de beheercentrale.

6 Inning provisies :

secretaris Verschaeren dringt nogmaals aan opdat de beheercentrale de opvraging van de achterstallige provisies 1980 vlugger zou laten geschieden en dit afzonderlijk en per aangetekend schrijven.

De termijnen vermeld in dit aangetekend schrijven moeten strict geëerbiedigd worden en de juridische vervolgingen dienen onmiddellij ingesteld na de verlopen termijn van betaling.

De vergadering is unaniem akkoord met dit voorstel.

- alle andere punten van de agenda worden overlopen en zonder opmerking door de volledige vergadering goedgekeurd.

3. Rondvraag

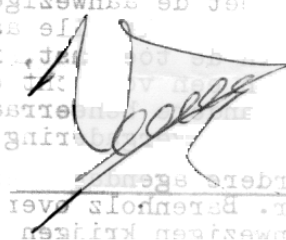
- één der aanwezigen informeert alle eigenaars dat de bekleding van de salonzetels niet meer te verkrijgen is en dat bij eventuele beschadiging van één der zetels de volledige bekleding zou dienen vervangen worden om terug identieke zetels te verkrijgen.

- voorzitter dringt er nogmaals bij alle eigenaars opaan om steeds een reservesleutel aan de conciërge te bezorgen zodat toegang tot alle studio's steeds mogelijk blijft (brand, overstroming, technisch nazicht, opname calorimeters).

De eigenaars kunnen desnoods een reservesleutel in een verzegelde briefomslag aan de conciërge bezorgen die de opening van deze omslag steeds zal dienen te verantwoorden.

4. Slot. Voorzitter Barenholz geeft uiting aan zijn wrevel wat de werking van de syndicus betreft. Hij stelt de vergadering voor aan de directie van de beheercentra een aangetekende brief te sturen om de werking van de syndicus te stimuleren. Voltallige vergadering sluit zich unaniem aan bijdit voorstel. De vergadering wordt gesloten te 20.50.

Verschaeren J.



afgevaardigde
afgevaardigde
afgevaardigde
afgevaardigde

afgevaardigde