



Residentie "GOUDEN REAAL" - wooncomplex

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op dinsdag 3 april 1990 om 20 uur in het "Congress Hotel", Plantin en Moretuslei 136 te 2018 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 50 eigenaars op 83 met 4.575 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 1989,
 4. décharge beheerraad en syndicus,
 5. herkiezing beheerraad en syndicus,
 6. optreden in rechte van de syndicus,
 7. kostenraming en provisies 1990,
 8. schilderen ramen achtergevel,
 9. rondvraag,
 10. besluit.

1. Verwelkoming.

Dhr. Hoebus, 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. Hoebus geeft een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten :

- 1/ de voor het jaar 1989 door de beheerraad gestelde beleidsopties (kostenbesparing en likwiditeit) werden nauwlettend opgevolgd.
- 2/ de frekwentie 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 1989 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1989.

Dhr. Hoebus geeft het verslag van zijn bevindingen tijdens de controle van de rekeningen van het gebouw.
Dhr. De Roeck, syndicus, geeft verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening, waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn :

.../...

- 3.1. er is in totaal 80.867 m3 gas verbruikt voor de som van + 941.918 F. Tegenover 1988 is er 15.979 m3 minder verbruikt en 104.465 F minder betaald, dit door de zachte winter tijdens dit werkingsjaar en de vervanging van de ketels (beter rendement). Tevens is de conciërgeskost gedaald alsook in de post technisch onderhoud is 220.000 F minder uitgegeven dan verwacht.
In rubriek lift is eveneens + 120.000 F minder uitgegeven.
Anderzijds is de elektriciteitskost gestegen (+ 45.000 F meer dan verwacht) en is er een investering ingeboekt van 140.000 F voor de vernieuwing van alle parlefoons en bellenbord.
Bij alle andere rubrieken is nagenoeg rond het gebudgeteerde bedrag gewerkt.
Dit betekent dat er + 377.000 F onder de kostenraming is gebleven.
Er dient eveneens vermeld dat in navolging van de onderhandelingen met Montenay de stookinstallatie volledig vernieuwd is. Deze nieuwe c.v.-installatie is op hun kosten geplaatst, dit in het kader van het "total in" kontrakt.

- 3.2. op vraag van dhr. Hoebus geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1989 zoals deze door de beheerraad op 15/2/90 werd gevisieerd en goedgekeurd

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1989.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

Dhr. Hoebus stelt de vergadering ervan in kennis dat het pand van dhr. De Smet verkocht is en deze derhalve, overeenkomstig art. III sectie I van de basisakte, van rechtswege uittreeft als lid van de beheerraad.
De andere beheerraadsleden worden terug unaniem verkozen zodat voor het werkingsjaar 1990 volgende beheerraad is samengesteld :
Mw. BERTELS, Dhrn. HOEBUS en PEDUS en Dhr. VERSCHAEREN als adviseur.
Wat de syndicus betreft verklaart dhr. Hoebus dat op vorige A.V. de Beheercentrale is aangesteld voor 5 jaar.

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 korrekte en tijdige betalers 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 of opgevraagd, moeten ongeacht mogelijke betwistingen binnen de in de toegezonden 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 te 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 zover als nodig en in uitvoering van de basisakte machtigt de meerderheid van eigenaars van residentie "Gouden Reaal", in haar algemene vergadering van 9/4/90 de nv Beheercentrale met zetel te Antwerpen, België lei 155 om 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 1990 en provisies 1990.

De algemene vergadering betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1990 zoals deze samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering werd verzonden.

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.317.000 F en wordt in 4 provisies opgevraagd :

1e provisie 1990 : 10.000 x 107 = 1.070.000 F (01/02/90)

2e provisie 1990 : 10.000 x 107 = 1.070.000 F (01/04/90)

3e provisie 1990 : 10.000 x 107 = 1.070.000 F (15/08/90)

4e provisie 1990 : 10.346 x 107 = 1.107.000 F (01/10/90)

4.317.000 F

8. Schilderen ramen achtergevel.

Op vraag van diverse eigenaars is dit als agendapunt vermeld. Inderdaad, het blijkt dat het houtwerk der ramen van de achtergevel een schilderbeurt nodig heeft.

Enkele offertes zijn gevraagd, nog een aantal moeten binnen komen. De kost is + 250.000 F.

De A.V. is in principe akkoord om deze werken te laten uitvoeren en geeft de beheerraad volmacht hierover de nodige beslissingen te treffen.

9. Rondvraag.

9.1. Enkele eigenaars klagen nog steeds over het nachtlawaai van de café's op het gelijkvloers. Hiervoor is echter reeds diverse malen naar de politie gebeld, echter zonder resultaat. In de toekomst zal de rijkswacht ingeschakeld worden.

9.2. Daar de parfooninstallatie vernieuwd is vraagt de A.V. via deze weg om geen andere techniekers aan deze installatie te laten werken, enkel de installateur nl. Electro Speed Service" bvba, tel. 236.47.15.

10. Besluit.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

1000000
