



Vereniging van Mede-eigenaars "Gouden Reaal"
Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen

Verslag van de tweede algemene vergadering der mede-eigenaars, welke gehouden werd op woensdag 26 mei 1999 om 19 uur in het Alfa Congress Hotel, Plantin & Moretuslei 136 te 2018 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd 72 eigenaars op 91 met 8.350 quotiteiten op 10.000.

De tweede algemene vergadering werd gehouden vermits de eerste algemene vergadering, voorzien op 26 april 1999, niet kon doorgaan omdat het vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt conform BW art. 577-6 § 3.

De tweede algemene vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen over de punten van het agenda, ongeacht het aantal aanwezige eigenaars.

- Dagorde :**
- 1. Verwelkoming,**
 - 2. Verslag beheerraad,**
 - 3. Afrekening 1998,**
 - 4. Décharge beheerraad en syndicus,**
 - 5. Verkiezing syndicus en beheerraad,**
 - 6. Optreden in rechte van de syndicus,**
 - 7. Kostenraming en provisies 1999,**
 - 8. Camerabewaking,**
 - 9. Problematiek waterindringing voorgevel,**
 - 10. Rondvraag,**
 - 11. Besluiten van de vergadering.**

Verslag

Verwelkoming

Dhr. Coopmans, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij hoopt op een constructieve vergadering en meldt de aanwezigheid van advocaat Hendrickx, die het addendum heeft opgesteld bij de bestaande basisakte (betreft de nieuwe wet op mede-eigendom) alsook van gerechtsdeurwaarder Behaeghel ter controle van de volmachten en de stembrieven.

Inderdaad, daar er over een aantal agendapunten moet gestemd worden werd aan de aanwezigen en/of volmachtdragere een stembrief overhandigd tijdens de aanwezigheidsopname.

2. Verslag van de beheerraad

Dhr. Coopmans geeft vervolgens een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten :

- de frekwentie der beheerraadsvergaderingen en de taakverdeling binnen de beheerraad
- de beslissingen van de algemene vergadering van vorig jaar die werden uitgevoerd
- overzicht van de in de loop van 1998 door de beheerraad behandelde punten
- hij verwijst tevens naar de bijzondere algemene vergadering van 18/1/99 in verband met de praktische uitwerking van de kostenverdeling 1998 tussen woon- en winkelcomplex

3. Afrekening 1998

Dhr. Coopmans 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. De kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex is gebeurd volgens de hernieuwde praktische uitwerking van kostenverdeling zoals beslist op de Bijzondere Algemene Vergadering van 18/1/99 en nagezien op de beheerraadsvergadering van 22/3/99.
- 3.2. Er was totaal een raming voorzien van 5.939.000 Bef. en er is 6.270.000 Bef. afgerekend.
In het wooncomplex was 5.308.000 Bef. voorzien en 5.414.000 Bef. uitgegeven.
In het winkelcomplex was 631.000 Bef. voorzien en 855.000 Bef. afgerekend.
- 3.3. Deze meerkost in het winkelcomplex is vooral te wijten aan de hernieuwde praktische uitwerking van kostenverdeling. Hierdoor komt het winkelcomplex nu in de conciërgekost tussen voor 79.000 Bef.
Ook het T.O. is nu 145.000 Bef. en er was slechts 74.000 Bef. voorzien.
Maar vooral de bijdrage in het reservefonds, nu betaald door de winkels, bedraagt 158.000 Bef., ook hiervoor was niets voorzien.
- 3.4. Dit laatste heeft natuurlijk zijn invloed in de totale afrekening alsook de rubriek water en milieuheffing daar deze meer dan verdubbeld is.
Er was 200.000 Bef. voorzien en er is 425.000 Bef. betaald
Dit is vooral te wijten aan de dubbele milieuheffing (1997 + 1998) die dit jaar door de Vlaamse Milieumaatschappij is opgevraagd.
- 3.5. Er is in 1998 156.151 m³ gas verbruikt voor 1.765.645 Bef.
Dit is ± 34.000 Bef. minder dan gebudgetteerd.
- 3.6. In alle rubrieken is nagenoeg volgens budget gewerkt.

Na enige verklaringen, toelichtingen en discussies wordt dit punt ter stemming gebracht.

Uitslag voor goedkeuring afrekening 1998Ja : 5.500Neen : 2.810

De algemene vergadering geeft dan ook haar goedkeuring aan de afrekening 1998 zoals deze in bijlage bij de uitnodiging was verstuurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus

Ook dit punt wordt ter stemming gebracht waarvan de uitslag als volgt is :

Ja : 5.500Neen : 2.810

De beheerders en de syndicus worden dan ook door de algemene vergadering ontlast over hun mandaat 1998.

5. Verkiezing beheerraad en syndicusVerkiezing syndicus

Op de algemene vergadering van 28/4/94 was Beheercentrale als syndicus aangesteld voor een periode van 5 jaar.

Deze ambtstermijn is nu verstreken en zij stellen zich terug kandidaat.

Ook Dhr. Taeymans stelde zich kandidaat als syndicus en formuleerde zijn beleidsplannen aan de algemene vergadering.

In navolging van vorige discussies wordt dan ook tot stemming overgegaan.

Er dient vermeld dat de syndicus meer dan 50 % van de stemmen dient te behalen om aangesteld te worden.

Uitslag der stemming

Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV	5.200 stemmen	(62 %)
Dhr. Taeymans	3.150 stemmen	(38 %)

De algemene vergadering bevestigt dan ook het mandaat van Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV als syndicus.

Verkiezing beheerraad

Een 10-tal personen stelden zich kandidaat om opgenomen te worden in de beheerraad.

De wet stelt dat de beheerraad moet gekozen worden met 75 % der stemmen (75 % van 8.350 is 6.263 stemmen noodzakelijk)

Dhr. Coopmans stelt de verschillende kandidaat beheerraadsleden voor en vervolgens wordt overgegaan tot stemming.

./..

Uitslag van de verkiezing

	<u>Aantal stemmen</u>
1. Dhr. Taeymans (Studio 506)	2.850 of 34 %
2. Mw. De Kuysscher (Studio 506)	2.475 of 30 %
3. Mw. Pereira (Studio 302)	3.750 of 45 %
4. Dhr. Leupe (Studio 302)	2.400 of 29 %
5. Dhr. Van den Berg (Studio 209)	3.225 of 39 %
6. Dhr. Van Hengel (winkel 2 en 3)	4.675 of 56 %
7. Mw. Mollekens (Studio 315)	4.450 of 53 %
8. Dhr. Coopmans (Studio 406 en 604)	6.850 of 82 %
9. Dhr. Barenholz (Studio 404-410-504 en 510)	5.650 of 68 %
10. Mej. Hens (Studio 511)	5.050 of 60 %

Dit betekent dat enkel Dhr. Coopmans verkozen wordt als beheerraadslid.

Hij dankt de algemene vergadering voor het vertrouwen maar betreurt dat alleen hij is verkozen.

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 mede-eigenaar, en dat correcte en tijdige betalers niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van ingebreke gebleven mede-eigenaars.

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 mede-eigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.
4. Er is een intrest van 1,5 % verschuldigd vanaf 1 maand na datum van de opvraging.

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 Mede-eigenaars op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars 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 mede-eigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrent 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 mede-eigenaars 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 1999

De algemene vergadering betuigt na toelichting door de syndicus haar instemming met de kostenraming 1999 zoals deze U toegezonden met de uitnodiging tot de A.V. Deze bedraagt in zijn totaliteit 6.241.000 Bef. waarvan 5.250.000 Bef. voor het wooncomplex en 991.000 Bef. voor het winkelcomplex.

Hierin is een reservefonds voorzien van 250.000 Bef. en een investering van 350.000 Bef. voor het schilderen van de ramen achterkant gebouw.

De provisie 1999 zijn dan als volgt vastgesteld :

wooncomplex

1 ^e provisie 1999 : 12.000 x 107 =	1.284.000 Bef. (reeds opgevraagd)
2 ^e provisie 1999 : 12.000 x 107 =	1.284.000 Bef. (reeds opgevraagd)
3 ^e provisie 1999 : 12.600 x 107 =	1.348.200 Bef.
4 ^e provisie 1999 : 12.500 x 107 =	<u>1.337.500 Bef.</u>
	5.253.700 Bef.

winkelcomplex

1 ^e provisie 1999 : 160 Bef./aandeel x 1.975 =	316.000 Bef.
2 ^e provisie 1999 : 342 Bef. x 1.975 =	<u>673.475 Bef.</u>
	989.475 Bef.

8. Camerabewaking

De videocamera in de hall is gestolen.

Uit veiligheidsoverwegingen opteert de beheerraad om een nieuwe camera te laten plaatsen maar ditmaal met videorecorder.

Enkele offertes zijn opgevraagd.

Na rijp beraad beslist de algemene vergadering om door firma Vochten NV een nieuwe camera te plaatsen met time lapse recorder VHS 72 uur. Prijs 81.517 Bef. + BTW.

9. Problematiek waterindringing voorgevel

Op de bijzondere algemene vergadering van 18/1/99 was beslist om de gevel kant Ogierplaats te laten behandelen met siloxanen.

De algemene vergadering bevestigt deze opdracht.

Syndicus meldt dat de werken in juni zullen uitgevoerd worden in navolging van het schilderen van de ramen achterkant gebouw.

De algemene vergadering beslist tevens dat de gevelwerken van het reservefonds zullen betaald worden en het schilderen der ramen van de investeringsprovisie.

10. Rondvraag

10.1 De reukhinder van het Japans restaurant wordt momenteel, in opdracht van de uitbater, onderzocht door architect Van Looy.

De nodige schikkingen zullen verder uitgevoerd worden om dit euvel op te lossen.

11. Besluit

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde vergadering : 0u30

Einde verslag.

Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV
Syndicus



B. Caerdens



R. DE ROECK
Zaakwaarnemer
Beheercentrale