



Residentie "GOUDEN REAAL" - WOONKOMPLEX

Verslag van de statutaire vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op donderdag 28/4/94 om 20.00 uur in het Scandic Crown Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te 2140 Borgerhout..

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 48 eigenaars op 83 met 4500 quotiteiten op 8025. De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaande agenda zijn bindend voor alle medeëigenaars.

Dagorde :

1. verwelkoming,
2. verslag beheerraad,
3. afrekening 1993,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. optreden in rechte van de syndicus,
7. kostenraming en provisies 1994,
8. problematiek gevel,
9. renovatie gangen,
10. rondvraag,
11. besluit.

VERSLAG

1. 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 een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten :

- 1/ de voor het jaar 1993 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 1993 door de beheerraad behandelde punten.

3. AFREKENING 1993

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

Dhr. Verschaeren, adviseur, en Dhr. De Roeck, syndicus, geven verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening, waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn :

- 3.1. Er was totaal een raming voorzien van 6.000.000 BF. en er is 6.188.000 BF. uitgegeven waarvan voor het wooncomplex 5.397.000 BF. was voorzien en 5.495.000 BF. uitgegeven. Er is dus totaal + 188.000 BF. meer uitgegeven dan gebudgeteerd.
- 3.2. Dit is te wijten aan volgende factoren :

- In de rubriek gasverbruik is er 133.000 BF. meer uitgegeven dan gebudgeteerd. Dit ondanks er 2980 m³ minder is verbruikt dan vorig jaar.
 - Ook in de rubriek T.O. is 76.000 BF. meer uitgegeven dan verwacht. De oorzaak hiervan zijn de herstellingen aan de tapgaten op het dak en de aanpassing van de ramen in de trapzaal.
 - In de post investeringen is tevens een meerkost van 71.000 BF. Buiten de schilderwerken van de 6de verdieping zijn ook de terrasramen van dit 6de verdiep vervangen.
 - Anderzijds zijn in de rubriek algemene kosten creditintresten ingeboekt i.p.v. uitgaven van 50.000 BF.
 - Ook is in de rubriek water + milieu + 94.000 BF. minder uitgegeven dan verwacht. In alle andere rubrieken is nagenoeg volgens het budget gewerkt.
- Op vraag van Dhr. Pedus geeft de algemene vergadering unaniem haar goedkeuring aan de afrekening 1993 zoals deze door de beheerraad op 16/2/94 werd gevisieerd en goedgekeurd

4. DECHARGE BEHEERRAAD EN SYNDICUS

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1993.

5. HERKIEZING BEHEERRAAD EN SYNDICUS

De beheerders worden terug verkozen voor het boekjaar 1994 zodat de beheerraad is samengesteld als volgt :

Dhr. Pedus, voorzitter, Mevr. Bertels, Dhr. Coopmans als beheerders en Dhrn. Verschaeren en Hoebus als adviseurs.

Wat de syndicus betreft is de termijn van 5 jaar die in 1989 overeengekomen was, verstreken. De beheerraad stelt voor om de Beheercentrale terug voor een nieuwe periode van 5 jaar aan te stellen. Er zal nu een index aanpassing doorgevoerd worden, maar achteraf zal de vergoeding ongewijzigd blijven omdat dan geen index aanpassing meer wordt toegepast gedurende deze 5 jaar. Deze nieuwe periode loopt dan tot de algemene vergadering van 1999.

Onder impuls van de beheerraad is de algemene vergadering unaniem akkoord met dit voorstel en beslist de Beheercentrale terug aan te stellen 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 betalingsverplichting van elke medeëigenaar, en dat correcte en tijdige betalers niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van in gebreke gebleven 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 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 gebleven 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 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 :

"Voor zover als nodig en in uitvoering van de basisakte machtigt de meerderheid van eigenaars van residentie "Gouden Reaal", in haar algemene vergadering van 28/4/94 de NV Beheercentrale met zetel te Antwerpen, Belgiëlei 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 raad van beheer, de in gebreke gebleven eigenaar 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 1994 EN PROVISIES 1994

De algemene vergadering betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1994 zoals deze samen met dit verslag wordt verzonden.

Het bedraagt in zijn totaliteit 6.324.000 BF. Hierin zit de investering vervat van van het renoveren van gangen en voorgevel. Dit wordt verder beschreven in rubriek 8 en 9. Voor het wooncomplex bedraagt de kostenraming dan 5.660.000 BF.

De provisies 1994 zijn dan als volgt vastgesteld :

1e prov. 94	: 10.000 x 107 =	1.070.000 F	(reeds opgevraagd)
2e prov. 94	: 10.000 x 107 =	1.070.000 F	(reeds opgevraagd)
3e prov. 94	: 13.000 x 107 =	1.391.000 F	(1 juli)
4e prov. 94	: 13.000 x 107 =	1.391.000 F	(1 oktober)
5e prov. 94	: 7.000 x 107 =	749.000 F	(1 december) = investeringsprovisie
		<u>5.671.000 F</u>	

De A.V. beslist tevens om het reservefonds niet te verhogen.

8. PROBLEMATIEK GEVEL

In navolging de beslissing van vorige algemene vergadering zijn de gevelwerken besteld. Men moest deze werken starten oktober vorig jaar maar wegens de slechte (natte) weersomstandigheden gedurende de periode tot heden kon men niet starten.

Er dient vermeld dat in 1993 de 1e investeringsprovisie niet is opgevraagd.

Wel is zij vervat in de afrekening 1993.

De 2de investeringsprovisie is intussen wel opgevraagd.

De werken starten in mei.

9. RENOVATIE GANGEN

In navolging van de beslissing van vorig jaar wordt ieder jaar de 1ste verdieping opnieuw behangen en geschilderd. Intussen is dit jaar ook de 5de verdieping behandeld. De algemene vergadering beslist om dit jaar ook het gelijkvloers te renoveren. (206.000 BF. + BTW)

De kostprijs zal indien nodig van het reservefonds gehaald worden, teneinde binnen de voorziene raming te blijven.

10. RONDVRAAG

10.1. Het blijkt dat enkele malen inbraakpogingen zijn ondernomen in een aantal studio's.

Via de huidige houten deuren is het vrij gemakkelijk in te breken.

Enkele eigenaars vragen om stalen deuren te mogen plaatsen, met beveiligde cilinder.

Er dient vermeld dat dit een privatieve kost is en de eigenaars dus vrij zijn zelf offertes te vragen.

Ingesloten vindt U een offerte van G. Block als voorbeeld.

Een aantal gespecialiseerde firma's zijn :

- | | |
|--|----------------|
| 1/ G. BLOCK - St. Gummarusstraat 44 te Antwerpen | tel. 233.51.16 |
| 2/ W. WEBER & Zonen - Autolei 228 te Wommelgem | tel. 366.21.68 |
| 3/ BELLOCK BVBA - Lge Van Bloerstraat 116 te Antwerpen | tel. 236.13.06 |

Er dient wel op gelet dat de deuren allemaal wit van kleur zijn.

- 10.2. Op de 6e verdieping blijkt opnieuw een geur merkbaar.
 Ditmaal van het Indisch restaurant. Zij zijn nochtans aangesloten op het afzuigkanaal dat oorspronkelijk hiervoor voorzien was.
 Dit wordt nagekeken.

11. BESLUIT.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

EINDE VERSLAG.

Verluc.

Ch. Butcher

KE

[Signature]