



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

Verslag van de bijzondere algemene vergadering der mede-eigenaars, welke gehouden werd op maandag 18 januari 1999 om 19 uur in het Holiday Inn Antwerp Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 51 eigenaars op 90 met 5.950 quotiteiten op 10.000.
De bijzondere algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld.
De beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle mede-eigenaars conform BW art. 577-6 § 3.

- Agenda :
1. Verwelkoming,
 2. Bespreking wet op mede-eigendom KB van 1/8/95,
 3. Bevestiging goedkeuring AV 1996, 1997 en 1998,
 4. Bespreking en stemming van de aangepaste kostenverdeling,
 5. Hervervkiezing van de beheerraad,
 6. Kostenreductieplan,
 7. Bespreking gevelproblemen,
 8. Besluiten van de vergadering.

Verslag

1. Verwelkoming

Dhr. Pedus, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij meldt dat deze bijzondere algemene vergadering is bijeengeroepen om een aantal punten te bespreken die gestipuleerd zijn in de agenda.

Daar er over een aantal agendapunten moet gestemd worden wordt aan de aanwezigen en/of volmachtdragers een stembrief overhandigd alsook een overzicht van een nieuwe praktische uitwerking der kostenverdeling.

Advocaat Hendrickx, die het addendum heeft opgesteld bij de bestaande basisakte (betreft de nieuwe wet op mede-eigendom) is daarom tevens aanwezig op deze vergadering.

2. Bespreking wet op mede-eigendom KB van 1/8/95

De wet dd. 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom is in het staatsblad verschenen op 26/7/94 en van toepassing vanaf 1/8/95. Daarom is door Mtr. Hendrickx een vergelijkende studie gemaakt tussen de basisakte en deze nieuwe wet. Dit addendum is toen tevens bezorgd aan iedere eigenaar.

./..

Mtr. Hendrickx geeft een korte toelichting over deze nieuwe wet.
Een aantal wijzigingen zijn belangrijk voor de Vereniging van Mede-eigenaars.
Sedert 1/8/95 bekwam de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) rechtspersoonlijkheid en draagt zij de benaming VME Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen.

Tevens van belang is dat de algemene vergadering dient te bestaan uit één vergadering waarvan iedere eigenaar van een kavel lid is.
Vroeger werden er twee afzonderlijke algemene vergaderingen gehouden.
Eén algemene vergadering voor de winkels en één algemene vergadering werd gehouden voor het wooncomplex.
De uitnodigingen tot deze algemene vergaderingen bevatten echter de agenda's die voor beide vergaderingen identiek waren.

Alhoewel deze wijze van vergaderen (twee afzonderlijke vergaderingen) is voorgeschreven in de oorspronkelijke statuten en aldus sedert 1980 op deze wijze werd vergaderd, zegt nu de nieuwe wet dat er slechts 1 vergadering behoort te bestaan.

Hieruit zou kunnen worden afgeleid dat de beslissingen op deze vergaderingen genomen onregelmatig zouden zijn, zodat principieel een verhaal bij de Vrederechter mogelijk is. Dit verhaal is evenwel verjaard (art. 577-9 § 2 B.W.) en bovendien stelt de rechtsleer dat de rechter terzake over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt en moet nagaan welke invloed de onregelmatigheid op de aangevochten beslissing heeft gehad.

De beslissing zou enkel worden nietig verklaard indien de onregelmatigheid de besluitvorming rechtstreeks heeft beïnvloed, hetgeen eerder onwaarschijnlijk is nu de agenda's van beide vergaderingen alsmede de genomen beslissingen identiek waren en bovendien de optelling van de respectievelijke aanwezigheden en uitgebrachte stemmen voldoende waren en dus kan aangenomen worden dat, in geval van gezamenlijke vergadering, de genomen beslissingen identiek zouden zijn.

3. Bevestiging goedkeuring AV 1996 - 1997 en 1998

Dit is één van de redenen dat deze Bijzondere Algemene Vergadering is bij elkaar geroepen.
Op deze laatste algemene vergaderingen werd ook de respectievelijke afrekening voor 1995, 1996 en 1997 goedgekeurd.

Dhr. Taeymans is echter van mening dat de bestaande kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex niet volgens de basisakte is.

Mtr. Hendrickx geeft melding dat in de statuten wordt gestipuleerd dat de gemeenschappelijke lasten worden verdeeld tussen de mede-eigenaars of bepaalde onder hen, naargelang het kosten betreffen die slaan op een algemene of bijzondere gemeenschap in verhouding tot hun respectievelijke aandeel in deze gemeenschappelijke delen.

De statuten bepalen daarbij welke zaken in onverdeeldheid toebehoren aan alle mede-eigenaars of aan bepaalde mede-eigenaars (bijzondere gemene delen van het commercieel complex of de bijzondere gemene delen van het wooncomplex).

Het is dus perfect mogelijk dat sommige kosten uitsluitend door het wooncomplex worden gedragen nu het kosten betreffen die verbonden zijn aan gemeenschappelijke delen die exclusief in gemeenschap toebehoren aan het wooncomplex.

De praktische uitwerking van deze kostenverdeling die tot heden is gehanteerd waren vastgelegd op de eerste algemene vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars, en werd jaar na jaar goedgekeurd. De syndicus is dan ook gehouden deze beslissingen van de algemene vergaderingen uit te voeren en zeker niet aan te vechten.

./..

Na enige discussie betreffende deze praktische uitwerking van de kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex en dan het al of niet goedkeuren van de algemene vergaderingen 1996 - 1997 en 1998 wordt er tot stemming overgegaan.

Uitslag bevestiging goedkeuring algemene vergaderingen 1996 - 1997 en 1998 :

Ja : 4.525

Neen : 675

Onthouden :

Voor deze algemene vergaderingen worden dan ook de goedkeuringen bevestigd.

4. Bespreking en stemming van de aangepaste kostenverdeling

In navolging van vorige discussies wordt dan ook het voorstel geformuleerd om een aangepaste kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex door te voeren.

Dit is reeds op de maandelijkse beheerraadsvergadering uitvoerig besproken om tot een overeenkomst te komen.

In bijlage vindt U een overzicht van de gewijzigde rubrieken.

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

Uitslag voor aangepaste kostenverdeling :

Ja : 3.525

Neen : 1.975

Onthouden :

De afrekening 1998 zal dus opgemaakt worden volgens de aangepaste kostenverdeling.

5. Herverkiezing beheerraad

Dit punt was op de agenda geplaatst op vraag van Dhr. Taeymans.

De huidige beheerraadsleden stellen zich terug kandidaat alsook de dames Hens en Mollekens en Dhr. Braeckmans.

Syndicus meldt dat volgens de nieuwe wet elk beheerraadslid 75 % van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen moet behalen om gekozen te worden. (In dit geval 4.463 stemmen); art. 577-6 § B.W.

Uitslag der stemming :

| | <u>JA</u> | <u>NEEN</u> | <u>ONTHOUDEN</u> |
|--------------------|-----------|-------------|------------------|
| 1. Dhr. Pedus | 4.300 | 975 | 675 |
| 2. Dhr. Coopmans | 4.900 | 450 | 600 |
| 3. Mw. Bertels | 5.350 | 150 | 450 |
| 4. Dhr. Taeymans | 1.800 | 3.700 | 450 |
| 5. Dhr. Van Hengel | 5.050 | 375 | 525 |
| 6. Mw. Hens | 3.550 | 300 | 2.100 |
| 7. Mw. Mollekens | 4.750 | 600 | 600 |
| 8. Dhr. Broeckmans | 1.050 | 2.875 | 2.025 |

Voor het boekjaar 1999 zijn dus volgende beheerraadsleden verkozen :
Mw. Bertels, Mw. Mollekens, Dhrn. Coopmans en Van Hengel.

Dhr. Taeymans reageert verbolgen tegen de uitslag en vindt dat de stemming enkel met handopsteking moest gebeuren.

./..

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. (art. 577-6 § 4 B.W.)

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. (art. 577-6 § 5 B.W.)

6. Kostenreductieplan

Dit agendapunt is verschoven naar een volgende vergadering.

7. Bespreking gevelprobleem

Diverse studio's hebben opnieuw vochtindringing via de gevel.

Het betreft vooral de studio's boven het Ogierplaats.

Dit probleem is reeds vroeger waargenomen. In 1985 is de gevel ook behandeld tegen waterindringing. Nu blijkt opnieuw een behandeling noodzakelijk.

Er zijn 3 offertes opgevraagd. Kostprijs 285.600 Bfr. + 6 % BTW.

Algemene vergadering is unaniem akkoord deze werken te laten uitvoeren in het voorjaar (april 1999). Dit zal verder besproken worden met de beheerraad.

8. Besluiten van de vergadering

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde vergadering : 0u30

Einde Verslag

Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV
Syndicus

The document features several handwritten signatures and stamps. A large, stylized signature 'Houtungel' is written across the middle. Below it, there is a circular stamp with the word 'NEEN' inside. To the right, there is a signature that appears to be 'M. B. B. B.' and another signature below it. On the left, there is a signature that looks like 'Molleleas'. There are also some other smaller, less legible signatures and marks.

VME "Gouden Reaal"

Wijziging kostenverdeling woon- en winkelcomplex

200 Brandstof

Het vastrecht per pand verdelen
terug inbrengen brandstof W4

206 Water

Het vastrecht per pand en de winkels
met watermeters verdelen

300 Concierge

Van de totale som 50 % volgens 10.000sten
en 50 % enkel voor wooncomplex (8025)

407 Brandweermaterialen

In 10.000sten i.p.v. 8025

600 Beheersvergoeding

In 10.000sten i.p.v. per pand 107 + 7

602 Diverse vergoedingen

In 10.000sten i.p.v. 8025

700 Verzekeringen

In 10.000sten i.p.v. per complex

703 Reservefonds

In de toekomst zal ook het winkelcomplex in het reservefonds tussenkomen en dus opgevraagd in 10.000sten.

900 Te recupereren kosten

In 10.000sten i.p.v. per complex

901 Diverse algemene kosten

In 10.000sten i.p.v. per complex