



Vereniging van Medeëigenaars Res. "Gouden Reaal"
Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op dinsdag 15 april 1997 om 20 uur in het Scandic Crown Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd 48 eigenaars op 87 met 4.350 quotiteiten op 8.025. De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle medeëigenaars conform BW art. 577-6 § 3.

- Dagorde
1. Verwelkoming,
 2. Verslag beheerraad,
 3. Afrekening 1996,
 4. Décharge beheerraad en syndicus,
 5. Herkiezing beheerraad en syndicus,
 6. Optreden in rechte van de syndicus,
 7. Kostenraming en provisies 1997,
 8. Voorstel schilderen houtwerk buitenkant,
 9. Rondvraag,
 10. Besluit.

Verslag

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 vervolgens een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voorname punten :

1. de voor het jaar 1996 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 1996 door de beheerraad behandelde punten

3. Afrekening 1996

Dhr. Pedus 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. Er was totaal een raming voorzien van 5.939.000 Bfr. en er is 5.437.000 Bfr. uitgegeven.

In het wooncomplex was 5.308.000 Bfr. voorzien en 4.874.000 Bfr. uitgegeven.

Dit is ± 434.000 Bfr. lager dan gebudgetteerd.

Dit is vooral te wijten aan de minder uitgave in de rubriek Technisch Onderhoud.

3.2. Er is in 1996 150.607 m³ verbruikt voor 1.620.007 Bfr.

Dit is ± 20.000 Bfr. meer dan gebudgetteerd.

3.3. In alle rubrieken is nagenoeg volgens budget gewerkt.

4. Décharge beheerraad en syndicus

De beheerders en de syndicus worden door de algemene vergadering ontlast over hun mandaat 1996.

5. Verkiezing beheerraad en syndicus

De beheerders worden terug verkozen voor het boekjaar 1997 zodat de beheerraad is samengesteld als volgt : Dhr. Pedus, voorzitter, Mw. Bertels en Dhr. Coopmans als beheerders en Dhr. Hoebus als adviseur.

Wat de syndicus betreft verklaart Dhr. Pedus dat in 1994 Beheercentrale als syndicus is aangesteld voor 5 jaar, dus tot de algemene vergadering van 1999.

6. Optreden in rechte van de syndicus

6. Maatregelen tegen nalatige betalende

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 correcte en tijdige betalende niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van ingebreke gebleven medeëigenaars.

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 :

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 medeëigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.

./..

4. De in de basisakte voorziene intrest is verschuldigd vanaf de datum gesteld in het herinneringsschrijven.
5. Indien de gemeenschappelijke lasten zouden verhogen door schuld of nalatigheid van één of meerdere medeëigenaars zal deze verhoging uitsluitend ten laste vallen van deze 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 :

“De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam doch voor rekening van de vereniging van medeëigenaars op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de vereniging van medeëigenaars 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 medeëigenaar 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 medeëigenaars 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.”

Kostenraming en provisies 1997

De algemene vergadering betuigt na toelichting door de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1997 zoals deze U toegezonden met de uitnodiging tot de A.V. Deze bedraagt in zijn totaliteit 5.939.000 BF. Hierin zit de investering vervat van 350.000 BF voor het renoveren van de gangen.

Voor het wooncomplex bedraagt de kostenraming dan 5.308.000 BF.

Hierin is tevens terug een toevoeging van het reservefonds voorzien van 200.000 BF.

De provisies 1997 zijn dan als volgt vastgesteld :

1° provisie 97 : 12.000 x 107 =	1.284.000 BF (reeds opgevraagd)
2° provisie 97 : 12.500 x 107 =	1.337.500 BF (reeds opgevraagd)
3° provisie 97 : 12.000 x 107 =	1.284.000 BF
4° provisie 97 : 13.100 x 107 =	<u>1.401.700 BF</u>
	5.307.200 BF

8. Voorstel schilderen houtwerk buitenkant (voor- en achtergevel)

Het houtwerk der ramen aan de buitenkant staat vooral aan de voorkant kaal en dienen dringend terug geschilderd. Hiervoor zijn offertes opgevraagd :

./.

	<u>Cibo</u>	<u>APM</u>	<u>F&R</u>
Voorzijde	315.530	356.549	347.083
Achterzijde	276.800	302.784	300.480

9. Rondvraag

Er blijkt reukhinder te zijn in S214. Nakijken reukhinder.

10. Besluit

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV
Syndicus

THE ONLY ONE OF THE FOLLOWING WHICH IS NOT A MEMBER OF THE
THE ONLY ONE OF THE FOLLOWING WHICH IS NOT A MEMBER OF THE