



Betreft : residentie "Gouden Reaal" - wooncomplex.

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op woensdag 19 april 1989 om 20 uur in het "Crest Hotel", G.Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 48 eigenaars op 85 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 1988,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. optreden in rechte van de syndicus,
7. kostenraming en provisies 1989,
8. rondvraag,
9. besluit.

1. Verwelkoming,

Dhr. Verschaeren, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

Hij schetst een korte historiek van het 10-jarig verloop van de werking in het gebouw dat als positief kan bestempeld worden.

2. Verslag van de beheerraad.

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

- 1/ de voor het jaar 1988 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 1988 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1988.

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

Hij geeft verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening, waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn :

- 3.1. er is in totaal 96.846 m3 gas verbruikt voor de som van + 1.046.383 F. Tegenover 1987 is er 28.787 m3 minder verbruikt en 275.230 F minder betaald, dit door de vrij zachte winter tijdens dit werkingsjaar.

- 3.2. tevens in de rubriek technisch onderhoud is 110.000 F minder uitgegeven dan verwacht

Bij alle andere rubrieken is nagenoeg rond het gebudgeteerde bedrag gewerkt. Dit betekent dat er + 612.000 F onder de kostenraming is gebleven. Er dient eveneens vermeld dat in 1988 regelmatig problemen zijn geweest met de c.v.-installatie en sanitair warm water. Dit is te wijten aan de diverse circulatiepompen in de 36 ketels van het c.v.-circuit. De pompen zijn van slechte kwaliteit en aan vervanging toe. Ze kunnen echter niet meer vervangen worden door een gelijkaardig of ander type. Er is echter bij firma Montenay (vroeger Utibel), waar de G.V.E. een "total in" kontrakt heeft lopen voor de c.v., bedongen dat zij op hun kosten een nieuwe c.v.-installatie zullen plaatsen. Deze werken zullen starten omstreeks juni 1989.

- 3.3. Op vraag van dhr. Verschaeren geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1988 zoals deze door de beheerraad op 8/3/89 werd gevisieerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1988.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

Dhr. Verschaeren stelt de vergadering ervan in kennis dat zijn pand, alsook dat van dhr. Hoefnagels, verkocht is en zij derhalve, overeenkomstig art. III sectie-I van de basisakte, van rechtswege uittreden als leden van de beheerraad. Hij dankt al diegenen met wie hij in het kader van de residentie Gouden Reaal in de afgelopen 10 jaar heeft samengewerkt.

Dhr. De Roeck, syndicus, brengt in naam van de Beheercentrale hulde aan beide heren en dankt hen voor hun 10-jarige onverdroten inzet voor het gebouw. Het door dhr. Pedus naar voren gebrachte voorstel om, gezien hun ervaring, de heren Verschaeren en Hoefnagels te vragen als adviseurs de beheerraad terzijde te staan, wordt met applaus en unanimitéit goedgekeurd.

Dhr. Verschaeren aanvaardt deze opdracht maar dhr. Hoefnagels kan echter deze opdracht niet aanvaarden wegens uitgebreide beroepsbezigheden. Hij dankt de A.V. voor hun vertrouwen en meldt dat hij de beheerraad, indien hij in de mogelijkheid verkeert, steeds ter beschikking zal staan om de lopende dossiers mede af te handelen.

De andere beheerraadsleden worden terug verkozen en dhr. De Smet wordt unaniem als nieuw beheerraadslid aangesteld. Een nieuwe voorzitter zal op de volgende beheerraadsvergadering aangeduid worden.

Voor het werkingsjaar 1989 is de beheerraad als volgt samengesteld :

Mw. BERTELS, Dhrn. HOEBUS, PEDUS en DE SMET en dhr. VERSCHAEREN, adviseur.

Wat de syndicus betreft verklaart dhr. Verschaeren dat volgens de basisakte blz. 20 sectie II § 1 van het gebouw voor een onafgebroken periode van 10 jaar diende beheerd te worden door de nv Beheercentrale. Deze ambtstermijn is nu verstreken en na diverse onderhandelingen tussen de beheerraad en de directie van Beheercentrale is overeengekomen een nieuw kontrakt voor 5 jaar af te sluiten met ingang van 1/1/89 tot 31/12/93. De vergoeding blijft ongewijzigd en er zal gedurende de 5 jaar van het kontrakt geen indexaanpassing doorgevoerd worden. Onder impuls van de beheerraad is de A.V. 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 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 korrekte en tijdige betalende 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 19/4/89 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 1989 en provisies 1989.

De algemene vergadering betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1989 zoals deze samen met de uitnodiging tot de algemene vergadering werd verzonden.

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.147.000 F en wordt in 4 provisies opgevraagd

1e provisie 89	:	10.000 x 107	=	1.070.000 F	(01/02/89)
2e provisie 89	:	10.000 x 107	=	1.070.000 F	(01/04/89)
3e provisie 89	:	10.000 x 107	=	1.070.000 F	(15/08/89)
4e provisie 89	:	8.757 x 107	=	937.000 F	(01/10/89)
				<u>4.147.000 F</u>	

8. Rondvraag.

8.1. de polis van de brandverzekering vervalt. Nieuwe voorwaarden en offertes zullen zullen gevraagd worden. De A.V. geeft de beheerraad volmacht deze zaak af te werken. (bij nazicht blijkt echter dat deze polis pas vervalt op 20/5/91)

8.2. de noodverlichting op de 6e verdieping moet nagekeken worden.

8.3. het blijkt dat een nieuwe lek is ontstaan aan koepel 6e verdieping.

9. Besluit. - De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.