

Residentie "GOUDEN REAAL"

Verslag der jaarlijkse algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op donderdag 3 mei 1984 om 20 uur in het "Crest Hotel", G. Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 46 eigenaars, op 85 met 4.275 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 1983,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. kostenraming 1984 + provisies 1984,
7. waterindringing via gevel + ramen,
8. problematiek inkomdeur,
9. alg. onderhoudskontraat c.v. + warm water,
10. rondvraag,
11. besluit.

1. Verwelkoming.

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

Hij betreurt het nogmaals dat een zeer gering aantal aanwezigen van de mede-eigenaars van de res. Gouden Reaal voor deze algemene vergadering is komen opdagen.

2. Verslag van de beheerraad.

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

- 1° de voor het jaar 1983 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 1983 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1983.

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 totaal 123.932 m3 gas verbruikt voor de som van ± 1.704.356 F.
Tegenover 1982 is er 2.524 m3 minder verbruikt.
Het budget 1983 voorzag 1.900.000 F, hetgeen betekent dat 154.000 F werd bespaard op de gasrekening.
- 3.2. Het budget van het technisch onderhoud is echter met 202.000 F overschreden.
Budget 550.000 F en uitgegeven 752.000 F.
De reden is het herstellen van een aantal verborgen gebreken aan het c.v.-circuit en diverse waterdichtingswerken aan gevel en puntdaken.

3.3. Het reservefonds dat was gebudgetteerd op 300.000 F is niet opgevraagd.

3.4. Op vraag van dhr. Verschaeren geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1983 zoals deze door de beheerraad van 16 februari 1984 was gevisieerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1983.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

De beheerders worden terug verkozen voor 1983.

Dhr. Verschaeren meldt echter dat dhr. Barenholz ontslag neemt als beheerraadslid wegens beroepsbezigheden.

Mw. Bertels wordt met applaus verkozen als nieuw beheerraadslid.

Wat de syndicus betreft verklaart dhr. Verschaeren dat volgens de basisakte blz. 20 sectie II § 1 het gebouw voor een onafgebroken periode van 10 jaar dient beheerd te worden door de Beheercentrale nv. Na verloop van deze ambts-termijn beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid de al of niet hernieuwing van haar mandaat.

6. Onkostenraming 1984 + provisies 1984.

De algemene vergadering betuigt, na toelichting van dhr. Verschaeren en bespreking van punten 7, 8 en 9, haar instemming met de kostenraming 1984, zoals in bijlage is gehecht.

Deze bedraagt 5.072.000 F en wordt in 4 provisies opgevraagd :

1e	provisie '84	:	10.000 F
2e	" "	:	9.000 F
3e	" "	:	10.000 F
4e	" "	:	9.000 F
			<u>38.000 F/jaar/studio</u>

7. Waterindringing via gevel + ramen.

Dhr. Hoefnagels schetst bondig de problematiek van de waterindringing via de voorgevel aan de algemene vergadering.

Deze algemene vergadering heeft haar goedkeuring gegeven om de gevels te laten behandelen. De totale kostprijs is 1.520.000 + BTW (6%).

Deze werken worden uitgevoerd door A.I.S. uit Nijlen en zal in 2 fasen gebeuren :

1e fase : gebeurt op 4 juni '84.

Kostprijs : 985.000 BF + BTW.

Plaats : Willem Ogierplaats + hoofdingang + 1 zijgevel aan Kuiperstraat.

2e fase : (voor 30 juni '85).

Kostprijs : 577.800 + BTW.

Plaats : Kaasstraat + 2 zijgevels hoofdingang.

De uitvoering van de werken zijn verzekerd voor een duurtijd van 5 jaar.

8. Problematiek inkomdeur.

Reeds geruime tijd zijn er klachten over het slot van de inkomdeur. Het vervangen van (diverse) cylinders blijkt geen oplossing te zijn vermits er reeds diverse kopijen van deze voordeursleutel in omloop zijn. De eigenlijke bewoners kunnen met hun sleutel moeilijk binnen omdat het slot steeds door slechte kopijsleutels wordt geforceerd.

Syndicus stelt voor om een veiligheidsslot te laten plaatsen met sleutels met certificaat. Het is enkel met dit certificaat dat een sleutel kan bijgemaakt worden. Hierdoor zal een betere controle zijn wie een sleutel heeft en het slot van de inkomdeur zal dan steeds met een originele sleutel geopend worden wat minder beschadigingen veroorzaakt.

De totale prijs voor 250 sleutels + werken + materialen zou zijn : + 74.000 F.
De algemene vergadering keurt deze aanpassing goed.

9. Alg. onderhoudskontrakt c.v. + warm water.

Dhr. Hoebus geeft een algemeen overzicht van de technische kosten gespendeerd aan de c.v. en warmwaterketels.

Het blijkt dat deze kosten hoger liggen dan een kontrakt voor een globaal totale waarborg van Unifim/Utibel.

Deze totale waarborg kost + 180.000 F per jaar + het huidig onderhoudskontrakt.

Dit is samen + 281.000 F.

De werkelijke kosten aan c.v. waren in 1983 + 339.000 F.

De algemene vergadering beslist dan ook dit kontrakt totale waarborg aan te nemen. Dit is een kontrakt dat een duurtijd heeft van 15 jaar.

10. Rondvraag.

Sommige eigenaars zijn verbaasd over de punten die toegekend worden door Caloribel (calorimeters) voor hun studio wat betreft brandstofverdeling.

Om de eigenaars toe te laten zelf controle uit te oefenen zullen zij verwittigd worden wanneer de opname gebeurt.

De beheerraadsleden zullen mee de controle doen van de opname.

Syndicus zal offerte vragen voor andere systemen. Dit tegen volgende algemene vergadering.

11. Besluit.

Dhr. Verschaeren dankt de aanwezigen voor hun opkomst en besluit de vergadering.

6/6/84
