

Residentie "GOUDEN REAAL" - woonkomplex

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op donderdag 25 april 1991 om 20 uur in het "Holiday Inn" hotel, G.Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd: 52 eigenaars op 83 met 4.650 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.

AGENDA:

1. verwelkoming,
2. verslag beheerraad,
3. afrekening 1990,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. optreden in rechte van de syndicus,
7. kostenraming en provisies 1991,
8. rondvraag,
9. besluit.

1. Verwelkoming.

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

- 1/ de voor het jaar 1990 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 1990 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1990.

Dhr. Hoebus 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 is in totaal 73.988 m³ gas verbruikt voor de som van + 930.924 F. Tegenover 89 is er 6.879 m³ minder verbruikt en 10.994 F minder betaald, dit door de vervanging van de ketels (beter rendement). Tevens is de conciiergekost gedaald alsook in de post technisch onderhoud is 148.000 F minder uitgegeven dan verwacht.

In rubriek lift is eveneens + 75.000 F minder uitgegeven. Anderzijds is de kostprijs van het water gestegen (+ 37.000 F meer dan verwacht) en is er een investering ingeboekt van 348.000 F voor de vernieuwing van alle parlefoons en bellenbord. Bij alle andere rubrieken is nagenoeg rond het gebudgeteerde bedrag gewerkt. Dit betekent dat er + 377.000 F onder de kostenraming is gebleven.

- 3.2. op vraag van Dhr. Hoebus geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1990 zoals deze door de beheerraad op 13/2/91 werd gevisieerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De A.V. ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1990.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

Dhr. Hoebus stelt de vergadering ervan in kennis dat zijn pand verkocht is en hij derhalve, overeenkomstig art. III sectie I van de basisakte, van rechtswege uit-treedt als lid van de beheerraad.

Bij gebrek aan andere kandidaten vraagt de A.V. of hij nog als adviseur wil blijven funktionseren om, samen met de beheerraad, de huidige dossiers nog mee af te werken. Dhr. Hoebus is hiermede akkoord.

De andere beheerraadsleden worden terug unaniem verkozen zodat voor het werkingsjaar 1991 volgende beheerraad is samengesteld :

Mw. BERTELS en Dhr. PEDUS als beheerders en Dhrn. VERSCHAEREN en HOEBUS als adviseur. Wat de syndicus betreft verklaart Dhr. Hoebus dat op vorige A.V. de Beheercentrale is aangesteld 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 betalingsverplichtingen van elke medeëigenaar, en dat korrekte 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 :

- 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.
- 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.
- 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.
- de in de basisakte voorziene intrest is verschuldigd vanaf de datum gesteld in het herinneringsschrijven.
- 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 25/4/91 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 mede-eigenaars 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 1991 en provisies 1991.

De A.V. betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1991 zoals deze samen met dit verslag wordt verzonden.

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.646.000 F en wordt in 4 provisies opgevraagd :

1e provisie 1991 :	10.000 x 107	=	1.070.000 F	(01/02/91)
2e provisie 1991 :	10.000 x 107	=	1.070.000 F	(01/04/91)
3e provisie 1991 :	11.700 x 107	=	1.252.000 F	(15/08/91)
4e provisie 1991 :	11.700 x 107	=	1.252.000 F	(01/10/91)
			<u>4.644.000 F</u>	

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

De schilderwerken van de ramen aan de voorkant worden dit jaar uitgevoerd.

De A.V. beslist om 50% van deze werken van de intresten van het reservefonds te betalen en 50% als investering in te boeken.

8. Rondvraag.

- 8.1. Dit jaar zal tevens werk gemaakt worden voor het verhinderen van de reukvorming die regelmatig op de 6e verdieping waar te nemen is. Deze zou afkomstig zijn van het turks restaurant op het gelijkvloers, dat in de verluchtingsschouw van de parking is aangesloten.
- 8.2. De A.V. vraagt via deze weg aan de eigenaars om hun respektievelijke huurders te verwittigen geen meeuwen meer te voederen via de ramen. Dit om hygiënische redenen.

9. Besluit.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.