



Residentie "GOUDEN REAAL" - wooncomplex

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op maandag 18 mei 1992 om 20 uur in het Scandic Crown Hotel, Luit. Lippenslaan 66 te 2140 Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 51 eigenaars op 83 met 5.025 quotiteiten op 8.025. De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. DSe beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

- AGENDA :
1. verwelkoming,
 2. verslag beheerraad,
 3. afrekening 1991,
 4. décharge beheerraad en syndicus,
 5. herkiezing beheerraad en syndicus,
 6. optreden in rechte van de syndicus,
 7. kostenraming en provisies 1992,
 8. rondvraag,
 9. besluit.

1. 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 een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten :

- 1/ de voor het jaar 1991 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 1991 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1991.

Dhr. Pedus 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 was totaal een raming voorzien van 5.305.000 F en er is 5.178.000 F uitgegeven waarvan voor het wooncomplex 4.644.000 F was voorzien en 4.502.000 F uitgegeven.

./..

3.2. Er is in totaal 92.529 m3 gas verbruikt voor de som van + 1.140.359 F. Tegenover 90 is er 18.541 m3 meer verbruikt en 209.435 F meer betaald, dit door de langere winterperiode afgelopen jaar.

3.3. In de rubriek technisch onderhoud is 47.000 F meer uitgegeven door de gevelwerken die zijn uitgevoerd.

3.4. Tevens is in de rubriek water een meerkost van + 122.000 F. Dit is te wijten aan de heffing van het Vlaams Gewest ter bescherming van de oppervlaktewateren. (som te betalen : 130.000 F).

Bij alle andere rubrieken is nagenoeg rond het gebudgetteerde bedrag gewerkt. Dit betekent dat er + 127.000 F onder de kostenraming is gebleven.

Op vraag van Dhr. Pedus geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1991 zoals deze door de beheerraad op 27/2/92 werd gevisieerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De A.V. ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1991.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

Op vraag van Dhr. Pedus of er kandidaten zijn om de beheerraad te versterken stelt Dhr. Coopmans zich kandidaat. Hij wordt dan ook met applaus verkozen tot nieuw beheerraadslid.

Dhr. Coopmans vraagt wel of Dhrn. Verschaeren en Hoebus, omwille van dossierkennis als adviseurs willen blijven. Hiermee zijn beide heren akkoord.

Ook de andere beheerraadsliden worden terug unaniem verkozen zodat voor het werkingsjaar 1992 volgende beheerraad is samengesteld :

Mw. BERTELS, Dhrn. PEDUS en COOPMANS als beheerders en Dhrn. VERSCHAEREN en HOEBUS als adviseurs.

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 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 :

- a) 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.
- 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 18/5/92 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 eigenaar 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 1992 en provisies 1992.

De A.V. betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1992 zoals deze samen met dit verslag wordt verzonden. (zie keerzijde).

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.334.000 F en wordt in 4 provisies opgevraagd :

- 1e provisie 1992 : 10.000 x 107	=	1.070.000 F	(01/02/92)
- 2e provisie 1992 : 11.000 x 107	=	1.177.000 F	(01/04/92)
- 3e provisie 1992 : 10.000 x 107	=	1.070.000 F	(15/08/92)
- 4e provisie 1992 : 9.500 x 107	=	1.017.000 F	(01/10/92)
		4.334.000 F	

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. Het blijkt dat een aantal ramen niet goed meer sluiten daar deze getrokken zijn door het nat.

Dit euvel situeert zich vooral aan de voorkant en minder aan de achterkant.

De A.V. vraagt om tegen volgende A.V. offerte te laten opstellen voor eventuele vernieuwing.

Er dient vermeld dat het vernieuwen van ramen een privaatieve kost is en de eigenaars dus vrij zijn zelf offertes te vragen voor de herstelling of vernieuwing van hun raam.

De konstruktie van de ramen moet echter conform zijn aan de huidige, om het esthetisch uitzicht te bewaren.

8.2. Volgend voorstel van één der eigenaars wordt unaniem aanvaard.

Eén der zijramen in de hall, kant Zilvermidstraat, wordt gebruikt voor het plaatsen van de aankondigingen, te huur, te koop. Om diefstal van de affiches te vermijden vraagt deze eigenaar om dit raam langs binnen af te sluiten met een voorzetraam. Dit voorzetraam kan dan afgesloten worden. De sleutel wordt dan bij de conciërge gedeponneerd zodat iedere eigenaar deze kan gebruiken.

8.3. Een aantal eigenaars melden hun tevredenheid over het werk dat de huidige conciërge uitvoert.

8.4. 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 redene

9. Besluit.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

Handwritten signatures and initials:
 - "Jechus" (with a checkmark)
 - "M. Bate" (with a large flourish)
 - Other illegible signatures and initials.