

## Residentie "GOUDEN REAAL" - wooncomplex

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars, welke gehouden werd op maandag 6 april 1987 om 20 uur in het "Crest Hotel", G.Legrellelaan 10 te 2020 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 44 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 1986,
4. décharge beheerraad en syndicus,
5. herkiezing beheerraad en syndicus,
6. optreden in rechte van de syndicus,
7. kostenraming en provisies 1987,
8. rondvraag,
9. 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 medeëigenaars van residentie Gouden Reaal voor deze 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 1986 door de beheerraad gestelde beleids-opties (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 1986 door de beheerraad behandelde punten.

#### 3. Afrekening 1986.

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 111.207 m3 gas verbruikt voor de som van + 1.532.678 F. Tegenover 1985 is er 15.453 m3 minder verbruikt en 463.452 F minder betaald.
- 3.2. de elektriciteitskost is + 26.000 F meer dan geraamd daar dit jaar 13 maanden zijn afgerekend. In 1985 waren slechts 11 maanden betaald.
- 3.3. op vraag van dhr. Verschaeren geeft de algemene vergadering haar goedkeuring aan de afrekening 1986 zoals deze door de beheerraad op 18/2/87 werd gevisieerd en goedgekeurd.

#### 4. Décharge beheerraad en syndicus.

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1986.

.../...

## 5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

De beheerders worden terug verkozen voor 1987 en zijn dus :

Dhr. VERSCHAEREN, voorzitter, Mw. BERTELS, Dhrn. HOEFNAGELS, PEDUS en HOEBUS.

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 dient beheerd te worden door de nv Beheercentrale. Na verloop van deze ambtstermijn beslist de algemene vergadering bij gewone meerderheid de al of niet hernieuwing van haar mandaat

## 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 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 6/4/87 de nv Beheercentrale met zetel te Antwerpen, België lei 155 om als syndicus in eigen naam doch voor rekening van de gemeenschap van eigenaars 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 1987 en provisies 1987.

De algemene vergadering betuigt na toelichting van de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1987 zoals in bijlage aan de uitnodiging voor deze algemene vergadering was gehecht.

Voor het wooncomplex bedraagt deze 4.547.500 F en wordt in 4 provisies opgevraagd :

1e provisie 1987 :  $10.000 \times 107 = 1.070.000 \text{ F}$  (1/01/87)

2e provisie 1987 :  $11.000 \times 107 = 1.177.000 \text{ F}$  (1/03/87)

3e provisie 1987 :  $11.000 \times 107 = 1.177.000 \text{ F}$  (1/06/87)

4e provisie 1987 :  $10.500 \times 107 = 1.123.500 \text{ F}$  (1/10/87)

4.547.500 F

.../...

8. Rondvraag.

- 8.1. Dhr. Verschaeren, voorzitter van de beheerraad, vraagt nogmaals aan alle eigenaars om de naam van eventuele nieuwe huurders door te geven aan de conciërge. Dit om de veiligheid in het gebouw te verhogen.
- 8.2. Voor de post investeringen geeft dhr. Verschaeren het woord aan dhr. Hoefnagels die meldt dat de vloerbekleding in de diverse gangen aan vervanging toe is. Dhr. Hoefnagels heeft offertes gevraagd voor nieuwe vloerbekleding en geeft een uitgebreid overzicht van deze prijsbiedingen. Hij meldt dat op de volgende beheerraadsvergadering hierover verder zal gediscussieerd worden. De A.V. is hierover akkoord en geeft dan ook volmacht aan de beheerraad om hierover te beslissen.
- 8.3. Dhr. Hoefnagels geeft ook zijn relaas over de geur die op de gang 6e verdieping op onregelmatige tijdstippen te merken is. Het blijkt dat deze geur van het afzuigkanaal van de parking komt waarop eventueel nog het turks restaurant is aangesloten. Deze schacht loopt naast het gebouw en de gemeenschappelijke muur is op verschillende plaatsen gebarsten. Dit euvel zou nu opgelost zijn door een vloer die is gelegd op de spie naast de schacht zodat de gassen niet meer in het wooncomplex kunnen.
- 8.4. De vraag van sommige eigenaars om de vuilschachten op alle verdiepingen terug open te stellen wordt door de A.V. met grote meerderheid afgewezen.
9. De besluiten van deze vergadering zijn vervat in dit verslag. Dhr. Verschaeren dankt de aanwezigen voor hun komst en besluit de vergadering.

Einde verslag

