



Residentie "GOUDEN REAAL"

Verslag van de statutaire algemene vergadering der medeëigenaars welke gehouden werd op donderdag 27/4/95 om 20 uur in het Scandic Crown Hotel, Luit.Lippenslaan 66 te Borgerhout.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd : 51 eigenaars op 83 met 4.800 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

- Dagorde :
1. verwelkoming,
 2. verslag beheerraad,
 3. afrekening 1994,
 4. décharge beheerraad en syndicus,
 5. herkiezing beheerraad en syndicus,
 6. optreden in rechte van de syndicus,
 7. kostenraming en provisies 1995,
 8. voorbereiding nieuwe wet op medeëigendom,
 9. rondvraag,
 10. besluit.

VERSLAG

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.

Hij meldt het schielijk overlijden van Dhr. Verschaeren (op 26/12/94) in Gran Canaria.

De volledige beheerraad en de syndicus waren op de plechtige uitvaartdienst op 7/1/95 te Boom aanwezig.

2. Verslag van de beheerraad.

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

- 1/ de voor het jaar 1994 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 1994 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 1994.

Dhr. Pedus geeft verslag van de bevindingen tijdens de controle van de rekeningen van het gebouw en geeft dan het woord aan de syndicus.

Dhr. De Roeck, syndicus, geeft verduidelijking bij de diverse rubrieken der afrekening waarvan de voornaamste als volgt te omschrijven zijn :

- 3.1. Er was totaal een raming voorzien van 6.329.000 F, en er is 6.307.000 F, uitgegeven waarvan voor het wooncomplex 5.660.000 F was voorzien en 5.644.000 F uitgegeven. Er is dus totaal \pm 16.000 F minder uitgegeven dan gebudgetteerd.
- 3.2. Er dient vermeld dat de gevelwerken beëindigd zijn.
Hiervoor was 750.000 F als investering voorzien in het budget en het werd 706.000 F als saldo.
- 3.3. Anderzijds is een meeruitgave merkbaar in de rubriek T.O. lift.
Er is 285.000 F uitgegeven en er was 210.000 F voorzien.
Dit is vooral te wijten aan extra werken voor het vervangen van de leisloffen en werken aan de traktieschijf van beide liften.
- 3.4. In de andere rubrieken is nagenoeg volgens het budget gewerkt.
Op vraag van dhr. Pedus geeft de algemene vergadering unaniem haar goedkeuring aan de afrekening 1994 zoals deze door de beheerraad op 9/3/95 werd gevisieerd en goedgekeurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus.

De algemene vergadering ontlast de beheerders en de syndicus van hun mandaat over het werkingsjaar 1994.

5. Herkiezing beheerraad en syndicus.

De beheerders worden terug verkozen voor het boekjaar 1995 zodat de beheerraad is samengesteld als volgt :

Dhr. PEDUS, voorzitter, Mw. BERTELS en Dhr. COOPMANS als beheerders en Dhr. HOEBUS als adviseur.

Wat de syndicus betreft verklaart Dhr. Pedus dat vorig jaar Beheercentrale nv als syndicus is aangesteld voor 5 jaar, dus tot de A.V. van 1999.

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 correcte 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 :

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 gebleven 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 door 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 :

"De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam doch voor rekening van de gemeenschap van eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de gemeenschap van eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscollages van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en voorlopige maatregelen te treffen. De in gebreke gebleven medeëigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlintrest van 1,5% per maand verschuldigd zijn over het door hem verschuldigd bedrag voor de periode die loopt vanaf 1 maand na opvraging tot het einde van de maand waarin de betaling daadwerkelijk door de gemeenschap van eigenaars werd ontvangen. Bovendien is de ingebreke gebleven eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, gelijk aan 20% van de hoofdsom, intresten en kosten, indien hij nagelaten heeft te betalen binnen de maand na de opvraging van de provisie of afrekening."

7. Kostenraming en provisie 1995.

De algemene vergadering betuigt na toelichting door de beheerraad haar instemming met de kostenraming 1995 zoals deze U toegezonden met de uitnodiging tot de A.V. Deze bedraagt in zijn totaliteit 5.939.000 F. Hierin zit de investering vervat van 350.000 F voor het renoveren van de gangen.

Voor het wooncomplex bedraagt de kostenraming dan 5.308.000 F.

Hierin is tevens terug een toevoeging aan het reservefonds voorzien van 200.000 F. De provisie 1995 zijn dan als volgt vastgesteld :

1e provisie 95 : $10.000 \times 107 = 1.070.000$ F (reeds opgevraagd)

2e provisie 95 : $12.000 \times 107 = 1.284.000$ F (reeds opgevraagd)

3e provisie 95 : $13.800 \times 107 = 1.476.600$ F

4e provisie 95 : $13.800 \times 107 = 1.476.600$ F

5.307.200 F

8. Voorbereiding nieuwe wet op medeëigendom.

De nieuwe wet betreffende de medeëigendom (wet van 30 juni 1994) treedt in werking op 1 augustus 1995 en is vanaf deze datum van toepassing op huidige vereniging van medeëigenaars (art. 11 en 12 wet 30 juni 1994).

De bestaande basisakte zal vergeleken worden met de nieuwe wet door het advocatenkantoor van Mtr. W. Hendrickx.

De wijzigingen t.o.v. de huidige toestand zullen aan alle eigenaars worden toegestuurd.

Voor zover als nodig beslist de algemene vergadering dat de met de nieuwe wet strijdige bepalingen van de statuten en het reglement van orde voor niet geschreven zullen gehouden worden.

9. Rondvraag.

9.1. er is terug een rookgeur in het gebouw waar te nemen. Deze situeert zich vooral aan de liftschacht. Nu blijkt dat de afzuigingsschouw van het indisch restaurant naast deze liftschacht ligt.

Vermits dit restaurant ook gerechten bereidt op houtskool, ruikt men via de liftkoker deze brandgeur.

Waarschijnlijk is ook hier de muur tussen de schouw en de liftkoker niet opgevoegd en dus niet luchtdicht.

Dit zal nagekeken worden met de eigenaar van het pand.

10. Besluit.

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde verslag.

factuur 1.

H. Batis

[Handwritten signature]