(2001-05-16)

**Vereniging van Mede-eigenaars "Gouden Reaal"**
**Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen**

Verslag van de algemene vergadering der mede-eigenaars, welke gehouden werd op woensdag 16 mei 2001 om 20 uur in het Eurotel, Copernicuslaan 2 te 2018 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd: 53 eigenaars op 88 met 6.850 quotiteiten op 10.000.

De statutaire algemene vergadering heeft het vereiste quorum en is geldig samengesteld. De beslissingen over onderstaand agenda zijn bindend voor alle mede-eigenaars conform BW art. 577-6 § 3, nieuwe wet op mede-eigendom.

Agenda:
1. Verwelkoming,
2. Verslag beheerraad,
3. Afrekening 2000,
4. Décharge beheerraad en syndicus,
5. Verkiezing beheerraad,
6. Bevestiging syndicus,
7. Optreden in rechte van de syndicus,
8. Kostenraming en provisies 2001,
9. Werken opgedragen door de algemene vergadering,
10. Rondvraag,
11. Besluiten van de vergadering.

**Verslag**

**1. Verwelkoming**

Dhr Pedus, dienstdoend voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij hoopt op een contructieve vergadering en meldt dat ook nu stembrieven zijn overhandigd.
Inderdaad, daar er mogelijk over een aantal agendapunten moet gestemd worden werd aan de aanwezigen en/of volmachtdragers een stembrief overhandigd tijdens de aanwezigheidsopname.

**2. Verslag van de beheerraad**

Dhr Pedus stelt de vergadering ervan in kennis dat Dhr Barenholz uittreedt als lid van de beheerraad.

./..

./..

Dhr Pedus geeft vervolgens een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar en verwijst naar de omzendbrief die meegestuurd was met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering.

**3. Afrekening 2000**

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

3.1. De kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex is gebeurd volgens de hernieuwde praktische uitwerking van kostenverdeling zoals beslist op de Bijzondere Algemene Vergadering van 18/1/99 en nagezien op de beheerraadsvergadering van 25/4/01.
Er dient gemeld dat het winkelcomplex voorbehoud maakt op de goedkeuring van deze verdeelsleutel, daar dit op juridisch vlak nog hangende is.

3.2. Er was totaal een raming voorzien van 6.241.000,-BEF en er is 6.326.000,-BEF afgerekend.

3.3. Er is dus in totaal ± 85.000,-BEF meer uitgegeven dan gebudgetteerd.
Dit is vooral te wijten aan volgende factoren.

3.4. Er is in 2000 144.619 m³ gas verbruikt voor 1.992.012,-BEF.
Tegenover 1999 is er nochtans 4.276 m³ minder verbruikt maar 367.632,-BEF meer uitgegeven.
Dit is te wijten aan de steeds stijgende brandstofkost.
Daarom is in deze rubriek ± 192.000,-BEF meer uitgegeven dan verwacht.

3.5. Tevens is in de rubriek Technisch Onderhoud ± 121.000,-BEF meer uitgegeven dan verwacht.
De oorzaak hiervan is vooral de aanpassing van de noodverlichting en aankoop van de nieuwe brandblusapparaten.

3.6. Anderzijds dient vermeld dat in de rubriek Investeringen geen uitgaven zijn ingeboekt.

3.7. In de rubriek Te Recupereren Kosten is 140.000,-BEF uitgegeven en er was slechts 50.000,-BEF gebudgetteerd. Er dient echter nog ± 90.000,-BEF gerecupereerd van de verzekering inzake glasbreuk.

3.8. In alle andere rubrieken is nagenoeg volgens budget gewerkt.

De algemene vergadering geeft dan ook unaniem haar goedkeuring aan de afrekening 2000 zoals deze in bijlage bij de uitnodiging was verstuurd.

**4. <u>Décharge beheerraad en syndicus</u>**

De beheerder en syndicus worden door de algemene vergadering ontlast over hun mandaat 2000.

**5. <u>Verkiezing beheerraad</u>**

Zoals reeds vermeld is Dhr Barenholz niet meer verkiesbaar als beheerraadslid.
Dhr Van Hengel stelt de vergadering ervan in kennis dat ook zijn pand verkocht is en wenst geen kandidaat meer te zijn voor de beheerraad.
Bij gebrek aan andere kandidaten vraagt de algemene vergadering of hij nog wil aanblijven om de huidige technische dossiers op te volgen.
Na rijp beraad stelt ook Dhr De Viet zich kandidaat om samen met Dhr Van Hengel en Dhr Pedus de beheerraad te vormen. Er worden duidelijke afspraken gemaakt over de samenwerking.
De algemene vergadering is hiermede unaniem akkoord.

./..
./..

**6. <u>Bevestiging syndicus</u>**

De algemene vergadering bevestigd ook nu het mandaat van Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV als syndicus.

**7. <u>Optreden in rechte van de syndicus</u>**

7.1. <u>Maatregelen tegen nalatige betalers</u>

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 mede-eigenaar, en dat correcte en tijdige betalers niet het slachtoffer mogen zijn van de nalatigheid van ingebreke gebleven mede-eigenaars.

Om alle misverstanden uit de weg te ruimen en ter bevestiging van de op de vorige algemene vergadering ter zake genomen beslissingen wordt unaniem beslist de volgende procedure te volgen:

1. 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

2. 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.

3. Indien niet betaald wordt binnen de in genoemd herinneringsschrijven gestelde termijn zal, ongeacht de toepassing van de in de basisakte voorziene maatregelen, de ingebreke gebleven mede-eigenaar in betaling van de verschuldigde sommen worden gedagvaard.

4. Er is een intrest van 1,5 % verschuldigd vanaf 1 maand na datum van de opvraging.

De syndicus wordt belast met de strikte toepassing van deze beslissing en de beheerraad wordt opgedragen hierop nauwlettend toezicht uit te oefenen.

7.2. 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 Vereniging van Mede-eigenaars op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges 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 mede-eigenaar 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 vereniging van mede-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."

./..
./..

## 8. Kostenraming en provisies 2001

De algemene vergadering betuigt na toelichting door de syndicus haar instemming met de kostenraming 2001 zoals deze u toegezonden met de uitnodiging tot de algemene vergadering. Deze bedraagt in zijn totaliteit 6.241.000,-BEF.

Hierin is een reservefonds voorzien van 250.000,-BEF.
De provisies 2001 zijn als volgt vastgesteld:

wooncomplex

| | | |
|---|---|---|
| 1e provisie 2001: | 12.000 x 107 = | 1.284.000,-BEF |
| 2e provisie 2001: | 12.000 x 107 = | 1.284.000,-BEF |
| 3e provisie 2001: | 12.500 x 107 = | 1.337.500,-BEF |
| 4e provisie 2001: | 12.600 x 107 = | 1.348.200,-BEF |
| | | --- |
| | | 5.253.700,-BEF |

winkelcomplex

| | | |
|---|---|---|
| 1e provisie 2001: | 125,-BEF/aandeel x 1.975 = | 246.875,-BEF |
| 2e provisie 2001: | 125,-BEF/aandeel x 1.975 = | 246.875,-BEF |
| 3e provisie 2001: | 125,-BEF/aandeel x 1.975 = | 246.875,-BEF |
| 4e provisie 2001: | 125,-BEF/aandeel x 1.975 = | 246.875,-BEF |
| | | --- |
| | | 987.500,-BEF |

## 9. Werken opgedragen door de algemene vergadering

Aan de hand van de nieuwsbrief, die verzonden was aan de eigenaars samen met de uitnodiging tot deze algemene vergadering, worden volgende werken uitgevoerd:

### 9.1. Geurhinder

In het verleden hebben de bewoners van de 5e en 6e verdieping aan de kant Ogierplaats vaak geklaagd over de geurhinder. Dit is onderzocht samen met de Fima Smolderen en Dhr Van Hengel. Het probleem zit in de kruipruimte. De geur trekt dan via de schachten naar boven (schouweffect) en verspreidt zich in de gangen.
Deze verzameling van buizen naar de hoofdriool in de kruipruimte zal aangepast worden door de firma Smolderen.
Deze kost zal uit het reservefonds betaald worden aldus de algemene vergadering.

### 9.2. Lekken in gang 6e verdieping

Bij hevige regenbuien wordt op het dak het regenwater te traag afgevoerd.
Bij consultatie van een gespecialiseerde firma is evenwel vlug gebleken dat de onvoldoende capaciteit van de afvoerpijpen aan de basis van de moeilijkheden liggen.

Bovendien zou de mosvorming op de schuine daken, door de harde regen, mede afgevoerd worden naar de tapgaten, aldus Dhr Van Hengel.
In principe zouden de daken een schoonmaakbeurt moeten ondergaan om deze mosvorming te verwijderen.
Offertes zullen opgevraagd worden.

./..
./..

### 9.3. Lekken via badkamers

Op de vorige Algemene Vergadering is gevraagd of de eigenaars zelf nazicht zouden doen betreft het aanspuiten van de badrand. Daar is helaas weinig reactie op gekomen.
Inderdaad, de laatste tijd ontstaan diverse lekken via de badrand waarlangs het water naar de onderliggende studio's loopt.
Een onderzoek zal gebeuren door de firma Smolderen in alle studio's en daar waar nodig zal deze hersteld worden. Dit om verdere waterschade te vermijden.
Er dient vermeld dat dit privatief zal verrekend worden aan de eigenaars.
Bij nieuwe waterschades via de badrand zal de vrijstelling, opgelegd door de verzekering, privatief doorgerekend worden indien deze badranden niet in orde werden gebracht.

### 9.4. Brandweervoorschriften

Er is door een aantal eigenaars bewoners aangedrongen om de deur van de Kuyperstraat langs de binnenkant als drangdeur te laten functioneren.

De houten straatdeur van de trapzaal, kant Kuyperstraat, was inderdaad slotvast.

Deze beslissing was destijds genomen omdat deze deur regelmatig open stond en hierdoor een aantal inbraken in de studio's gepleegd waren.

Er is nu een nieuwe drangdeur geplaatst i.p.v. de oorspronkelijke houten deur.

Tevens is de brandalarm installatie terug in werking gesteld.
Deze was op vraag van de eigenaars uitgeschakeld, daar in het verleden een aantal grapjassen 's nachts deze lieten afgaan tot grote ergernis van de bewoners.

Op vraag van Dhr Van Hengel worden een aantal eigenaars/bewoners gevraagd om tevens een sleutel van deze brandalarmkast (1e verdiep) in bezit te houden om, in geval van nodeloos brandalarm, deze installatie af te zetten indien de concierge niet te bereiken is.

Volgende kandidaten bieden zich aan:

- S112 Dhr Van Bergen
- S209 Mevr Van Den Bergh
- S414 Dhr Billiaert
- S511 Mevr Hens
- S506 Dhr Van Nimmen

Dhr Van Hengel zal hen een sleutel bezorgen.

Er is ook door een erkend organisme, met name AIB-Vincotte een onderzoek uitgevoerd in verband met de brandbeveiliging in het gebouw.
In hun verslag staan een aantal aanbevelingen vervat.
Onder andere het plaatsen van een branddeur in de containerplaats i.p.v. de ijzeren deur.
Plaatsen pictogrammen en nummering van de verdiepingen in de traphallen.

Deze aanbevelingen zullen dan ook uitgevoerd worden.

Tevens zijn de haakjes van de zelfsluitende deuren naar de traphallen verwijderd. Deze deuren kunnen nu niet meer opengezet worden.

Er dient vermeld dat vorig jaar de noodverlichting is aangepast, alsook de brandblusapparaten vernieuwd zoals reeds vermeld.

./..
./..

9.5. Lawaai Japans restaurant

Een aantal bewoners hebben geklaagd over het feit dat vanuit het restaurant Samoerai geluidsoverlast voortkomt door het veelvuldig verschuiven van de stoelen over de vloer.
Inderdaad, na enig onderzoek is gebleken dat deze stoelen voorzien zijn van metalen sierstukken onder de stoelpoten.
Nieuwe geluiddempende noppen worden onder de stoelpoten geplaatst. Dit is reeds in uitvoering.

## 10. Rondvraag

10.1. Een aantal eigenaars vragen om ook naar een oplossing voor de etensgeur in de gangen van het Japans restaurant.
Dit zal terug samen met de eigenaar van het restaurant besproken worden.

10.2. Het blijkt dat het raam van de 1e verdieping in de trapzaal regelmatig open staat.
Nakijken en eventueel slotvast maken.

10.3. Op vraag van de algemene vergadering zal elke 3 maanden een nieuwsbrief aan de eigenaars verzonden worden met de stand van zaken.

10.4. De juridische zaak in verband met de kostenverdeling tussen woon- en winkelcomplex zal volgend jaar terug op het agenda geplaatst worden.
Intussen zal de beheerraad, in onderling overleg tussen woon- en winkelcomplex, een nieuw voorstel van kostenverdeling uitwerken over de nog hangende twistpunten in deze kostenverdeling.
Deze zal dan ter inzage bezorgt worden aan alle eigenaars vóór de algemene vergadering.
Op deze algemene vergadering kunnen dan de nodige beslissingen genomen worden betreft deze kostenverdeling.

## 11. Besluit

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

**Einde Verslag**

**Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV**
**Syndicus**