Vereniging van Mede-eigenaars "Gouden Reaal"

Kaasstraat 1 te 2000 Antwerpen

Verslag van de Algemene Vergadering der Mede-eigenaars, welke gehouden werd op Dinsdag 10 mei 2005 om 20 uur in Scandic Hotel, Luitenant Lippenslaan 66 te 2140 Antwerpen.

Aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd: 48 eigenaars op 84 met 7.150 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.

Agenda: 1. Verwelkoming,

2. Verslag beheerraad,

3. Afrekening 2004,

4. Décharge beheerraad en syndicus,

5. Verkiezing beheerraad en syndicus,

6. Optreden in rechte van de syndicus,

7. Kostenraming en provisies 2005,

8. Kon. Besluit dd 09/03/2003 betreffende veiligheid liften,

9. Rondvraag,

10. Besluiten van de vergadering.

Verslag

1. Verwelkoming

Dhr De Viet, voorzitter van de beheerraad, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij hoopt op een constructieve 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 De Viet geeft een bondig overzicht van het voorbije werkingsjaar met als voornaamste punten:

1. De voor het jaar 2004 door de beheerraad gestelde beleidsopties (kostenbesparing en likwiditeit) werden nauwlettend opgevolgd.

2. De frequentie der beheerraadsvergaderingen en de taakverdeling binnen de beheeerraad.

3. De beslissingen van de Algemene Vergadering van vorig jaar die werden uitgevoerd.

4. Overzicht van de in de loop van 2004 door de beheerraad behandelde punten.

3. Afrekening 2004

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

1. Er was totaal een raming voorzien van 178.000,00 Euro en er is een uitgave geweest van

182.609,75 Euro.

3.2. Er is dus in totaal 4.609,75 Euro meer uitgegeven dan gebudgetteerd.

Dit is vooral te wijten aan volgende factoren.

3. Er is in 2004 voor 830,08 Euro meer gas uitgegeven dan verwacht.

Inderdaad, er was hiervoor 45.000,00 Euro gebudgeteerd en er is voor 45.830,08 Euro verbruikt.

3. Tevens is in de rubriek "Tech. Onderhoud" 5.431,74 Euro meer uitgegeven daar

een aantal werken zijn uitgevoerd die noodzakelijk waren oa. één der dakextractors is vernieuwd., herstellingen van diverse lekken aan de afvoerbuizen en daken zijn uitgevoerd.

Ook zijn een aantal krachtige brandalarmsirenes in het gebouw bijgeplaatst.

3. In de rubriek "Diverse Algemene Onkosten" zijn de advocaatkosten van een aantal

afgesloten juridische dossiers ingeboekt. Vandaar dat hier dan ook meer is uitgegeven

dan gebudgetteerd.

3. Anderzijds is in een aantal rubrieken minder uitgegeven dan verwacht oa. electriciteitskosten

en water+milieuheffing..

3. De gevelwerken (fase I) zijn uitgevoerd en betaald van het reservefonds.

Het blijkt dat van de aanwezige mede-eigenaars niemand nog waterindringing via de gevel of ramen heeft opgemerkt. Deze werken blijken dus afdoende te zijn zodat fase II momenteel niet meer nodig is.

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

3. De Algemene Vergadering geeft dan ook unaniem haar goedkeuring aan de afrekening 2004

zoals deze in bijlage bij de uitnodiging was verstuurd.

4. Décharge beheerraad en syndicus

De beheerders en syndicus worden door de Algemene Vergadering ontlast over hun mandaat 2004.

5.1. Verkiezing beheerraad

Dhrn De Viet, Pedus, Vriens en Vanhaegendoren worden opnieuw unaniem verkozen als beheerraadsleden.

5.2. Bevestiging syndicus

De Algemene Vergadering bevestigt ook nu het mandaat van Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV als syndicus.

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 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.

6.2. <u>Optreden in rechte van de syndicus</u>

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."

7. <u>Kostenraming en provisies 2005</u>

De Algemene Vergadering betuigt na toelichting door de syndicus haar instemming met de kostenraming 2005 zoals deze u toegezonden met de uitnodiging tot de Algemene Vergadering.

Deze bedraagt in zijn totaliteit 176.000,00 Euro.

Hierin is een reservefonds voorzien van 14.000,00 Euro.

De provisies 2005 zijn als volgt vastgesteld:

<u>wooncomplex</u>

1e provisie 2005: 310,00 x 107 = 33.170,00 Euro

2e provisie 2005: 310,00 x 107 = 33.170,00 Euro

3e provisie 2005: 384,00 x 107 = 41.088,00 Euro

4e provisie 2005: 384,00 x 107 = 41.088,00 Euro

148.516,00 Euro

winkelcomplex

1e provisie 2005: 3,00 Euro/aandeel x 1.975 = 5.925,00 Euro

2e provisie 2005: 3,00 Euro/aandeel x 1.975 = 5.925,00 Euro

3e provisie 2005: 3,96 Euro/aandeel x 1.975 = 7.821,00 Euro

4e provisie 2005: 3,96 Euro/aandeel x 1.975 = 7;821,00 Euro

27.492,00 Euro

8. Kon. Besluit dd 09/03/2003 betreffende veiligheid liften

8.1.Het K.B. voorziet dat alle bestaande liften een modernisatie moeten ondergaan om hun veiligheidsniveau te verbeteren. Is onder meer voorzien:

- Het verwijderen van alle asbest-elementen zoals in de rembekleding
- De verbetering van de grendeling van de bordesdeuren wanneer ze nog niet positief zijn.
- Het gelijk stoppen op elk niveau.
- De verbetering van de vanginrichting.
- Afstandsbewaking.
- Verlichtingsniveaus.
- De bescherming van de kooiingang met kooideur of electronisch gordijn.

8.2.De beschrijving van deze modernisatiewerken geschiedt op basis van een risicoanalyse uitgevoerd door het controle organisme dat door de Staat erkend is. Een verslag van een risicoanalyse is opgemaakt. Op basis van dit verslag zijn er prijsoffertes opgevraagd.

Zoals al een tijd verwacht werd, heeft de minister van Consumentenzaken het Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 betreffende de verbetering van de veiligheid van de al bestaande liften aangepast per K.B. van 17 maart 2005. Dit K.B. is verschenen in het Belgisch Staatsblad van 5 april 2005, blz. 14358 tot 14360, en wijzigt volgende elementen:

Het K.B. van 17 maart 2005 voorziet een bijkomende termijn van 5 jaar voor het uitvoeren van de modernisatiewerken. De werken die uit te voeren waren tegen 01/01/2008 zijn dus uit te voeren tegen 01/01/2013, en diegene die uit te voeren waren tegen 01/01/2013 zijn dus uit te voeren tegen 01/01/2018. Na de uitvoering van de werkzaamheden dienen deze nog steeds gekeurd te worden waarbij een attest regularisatie wordt uitgeschreven.

9. Rondvraag

9.1. Sinds 09/05/2005 is een nieuwe concierge in dienst van de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Haar naam is Anna Maria Kovacs. Het telefoonnummer blijft dezelfde nl. 0485/63.87.29.

10. Besluiten van de vergadering

De besluiten van de vergadering zijn vervat in dit verslag.

Einde Verslag

Beheercentrale/Vastgoedbeheer NV

Syndicus