

GESTION & TRANSACTIONS
IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le 15.12.2015

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

RESIDENCE KONKEL

Montagne au chaudron 7 – 9 – 11 à 1150 Bruxelles

Numéro d'entreprise 0 850.953.086

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES

Tenue en date du jeudi 30 novembre 2015 à 19h00

Dans la salle du KWAK, Avenue Emile Vandervelde n°2 à 1200 BRUXELLES

1. Ouverture de la séance par le président du Conseil de copropriété

La séance est ouverte à 19h15 sous la présidence de Monsieur MARTO assisté par le syndic G.T.I. sprl.

2. Validité de l'assemblée

Sur base de la liste des présences, signée par les copropriétaires, il est constaté que sur 68 copropriétaires, 43 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 6206/10000 millièmes.

Sont présents ou représentés Monsieur ou Madame :

BROEKAERT (2X) - BUCKENHOUT/VEGIS - COEN - DENYS - EVRAERTS - GOFFART - GUILLAUME - HAULOTTE - HEDDEBAUT - JADOT - LOEUILLIE - MASETTI - MARTO - SCHMIDT - SCHULLER - THIEFFRY - TIELEMANS - VAN DEN BOSSCHE - VANDEVOORDE - WANLIN - DUMONT DE CHASSART- ROCHIMCO- VANDENBRANDEN - BEAUWENS - CARETTE - CROMPHAUT- DELROT (2x) - GIUSTI (2x) - HOUDE - PERRAD - WANG- VAN HOUTVIN - MARTIN - NGUYEN - RAJINIA - MUNG - VAN DER VARYSSEN - NICAISE - DAMSIN - DUFOURNY

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.

3. Désignation du bureau de l'assemblée

3.1. Désignation du Président de la séance

Monsieur MARTO est élu en tant que Président de la séance.

3.2. Désignation du secrétaire

Le syndic G.T.I. représenté par Monsieur HERMAN est nommé secrétaire à l'unanimité des voix.

3.3. Désignation des scrutateurs

Madame COEN, Madame BROEKAERT et Madame VANDENBOSSCHE sont élues en tant que scrutatrices de cette réunion.

4. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2015

Madame Thieffry, la vérificatrice des comptes a eu accès sans aucune restriction à tous les documents comptables, factures et extraits bancaires du compte à vue et du compte à terme.

Elle a pu constater que les pièces reprises dans le listing des charges se rapportaient bien à des dépenses et recettes faites pour le compte de la copropriété et que le bilan annuel établi par le gérant représente bien la situation des avoirs et dettes de l'immeuble au 30.06.2015. Madame Thieffry a confirmé ceci par écrit. (voir son rapport annexe aux comptes).

L'assemblée à la majorité des voix approuve les comptes clôturés au 30.06.2015.

Madame THIEFFRY signale qu'il reste à recevoir 114,57 €. Le soussigné communique que le mari ou le conjoint en cas d'accident est couvert par l'assurance accident de travail de la concierge. L'erreur de la TVA des vidéophones couleurs a été remboursée par le syndic.

Résultat du vote :

Pour : 5753

Contre : 397 (Appartements 2 et 16 Broekaert /54 Denys)

Abstention : 56 (Appartement 22 Schmidt)

5. Budget

5.1. Budget ordinaire 2015/2016

L'assemblée approuve à l'unanimité des voix - 1 voix (Abstention Appartement 54 DENYS) le maintien du même budget qu'en 2015.

5.2. Fonds de réserve

Maintien du même montant soit 3.718,40 € par trimestre. A l'unanimité des voix - 1 voix (Abstention Appartement 54 DENYS) l'assemblée accepte cette proposition.

5.3. Impayés au 30.06.2015 - rappels - intérêts de retard

Rien à signaler.

6. Rapport de l'exercice écoulé

Monsieur MARTO passe en revue point par point.

A) Travaux exécutés en 2014/2015

- Nouveaux parlophones avec caméras de sécurité
- Remplacement de 64 tubes néons dans garage et caves par des tubes LED nettement moins énergivores (bénéfice visible dès 2016 de 2500 € par an)
- Rejointoyage des façades des penthouses et peinture des ciels de terrasses au 4^{ème} étage
- Réparation de la porte autobus de l'ascenseur au n° 11
- Travaux d'étanchéité par injection

B) Diminution fort importante de la facture de gaz grâce à une consommation en forte baisse (meilleure isolation du toit) et à la diminution du prix de -25000 €

L'assemblée prend acte.

7. Election des membres du Conseil de copropriété

Sont candidats : Monsieur MARTO en tant que Président.
Madame JADOT, Monsieur TIELEMANS en tant qu'assesseurs.

Résultat du vote :

Président Monsieur MARTO

Pour : 4071

Contre : 1005 (Appartements 2 et 16 Broekaert/49 Carette/54 Denys/61 Everaerts/43 Houdé/52 Vandebossche)

Abstention : 1134 (Appartements 50 Heddebaut/15 Wanlin/30 Martin/38 Beauwens/45 Nguyen/48 Thieffry/67 Schuler/69 Rajinia)

Assesseur Madame JADOT

Pour : 3742

Contre : 791 (Appartements 2 et 16 Broekaert/61 Everaerts/43 Houdé/49 Carette/52 Vandebossche)

Abstention : 1448 (Appartements 30 Martin/4 Munoz/15 Wanlin/38 Beauwens/45 Nguyen/48 Thieffry/50 Heddebaut/54 Denys/67 Schuler/69 Rajinia)

Assesseur Monsieur TIELEMANS

Pour: 5581

Contre: ----

Abstentions: 461 (Appartements 30 Martin/4 Munoz/15 Wanlin/69 Rajinia)

Sont réélus :

Monsieur MARTO 80%

Madame JADOT 78%

Monsieur TIELEMANS 97%

8. Election du vérificateur des comptes

Madame THIEFFRY est élue à l'unanimité des voix.

9. Travaux à prévoir

A) Installation des tableaux électriques selon les nouvelles normes. Choix du fournisseur sur base des devis reçus et vote

B) Mises aux normes des ascenseurs avant fin 2016. Choix et vote

Une assemblée extraordinaire sera convoquée fin mars/début avril concernant les points A et B. Trois devis seront envoyés avec la convocation.

C) Finalement des ampoules pour les commandes d'appel des ascenseurs ont été trouvées au prix de 1 € par ampoule. Pour 100 pièces + main d'œuvre, 350 € contre 6600 € pour remplacer les commandes quand il nous avait été dit que les ampoules n'existaient plus... Belle économie

L'assemblée en prend note.

10. Points demandés par Madame Broekaert

A) Entretien du jardin arrière conformément à l'acte de base

Voir règlement d'ordre intérieur.

B) Entreprise et coût pour l'enlèvement des bambous du jardin avant 11 (annoncé rapport CCO)

L'assemblée marque son accord sur ces travaux (montant de 1179 € HTVA pour environ 3m²).

C) Finition tableaux sonnettes 9/11

Reste à faire les trous sur les parois latérales.

D) Taille du catalpa jardin avant 7 prévu tous les 2 ans

Sera exécuté fin mars.

E) Peinture du ciel de terrasse des 4^{ème} étages

Le syndic examinera les terrasses à effectuer.

F) Dégradation du sol des terrasses (morceaux se détachent, fer à nu)
Le syndic essaiera de trouver une solution.

G) Règlement d'ordre intérieur

En annexe.

H) Nettoyage du bas du mur des cages d'escaliers

Sera examiné et nettoyé.

11. Divers

A) Nous rappelons de manière insistante qu'il faut respecter le calme, ne pas déranger par des cris, hurlements et disputes continuelles, musique trop forte, etc. Des plaintes de plusieurs personnes nous sont parvenues et nous vous demandons de faire un effort pour le bien de chacun

B) Il faut respecter le sommeil des voisins après 22 heures

C) Ne pas oublier de fermer les portes d'entrée après 22 heures

12. Il est rappelé de ne plus déranger les corps de métier au travail dans le bâtiment car cela occasionne des factures plus importantes payées par tout le monde

13. Nivelier les grandes plaques à l'entrée des garages entrainerait des frais importants pour une situation qui existe depuis des années

Ce n'est pas possible car ce dénivellement existe depuis le début de l'immeuble.

14. Pour le moment, il est décidé de ne pas acheter de conteneurs orange pour le compost (déchets organiques)

15. Il faut placer un carré de derbigum sur 2 tubes situés sur le toit afin d'éviter les infiltrations d'eau de pluie durant les orages

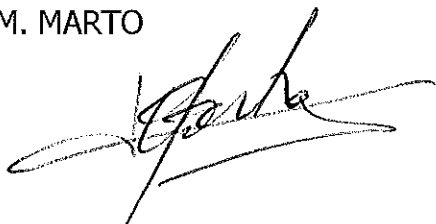
Ce travail sera exécuté par le conjoint de la concierge.

16. Les clefs des armoires d'ascenseurs et des portes de sortie sur le toit ont été placées dans de petites boîtes vitrées au 5^{ème} étage pour la sécurité en cas de nécessité

En annexe, le règlement d'ordre intérieur reprenant plusieurs points repris dans l'ordre du jour.

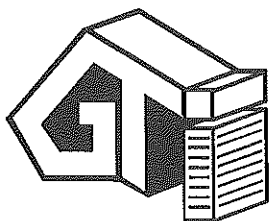
N'ayant plus de point à discuter, la séance est levée.

Président de la séance
M. MARTO



Le Syndic
P. HERMAN





EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

15.12.2015

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

Residentie "KONKEL"

Gelegen te 1150 BRUSSEL Ketelberg 7 - 9 - 11

Ondernemingsnummer 0 850.953.086

MESURAGES

REF.:

NOTULEN VAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS GEHOUDEN OP DONDERDAG 30 NOVEMBER 2015 TE 19.00 uur in de zaal van de KWAK Emiel Vanderveldelaan,2, te 1200 Brussel.

1. Opening van de zitting door de Voorzitter van de Raad van Mede-eigendom

De vergadering wordt geopend om 19.15 uur door de voorzitter de Heer MARTO bijgestaan door de syndicus, de BVBA G.T.I

2. Geldigheid van de vergadering.

Op basis van de aanwezigheidslijsten, getekend door de mede-eigenaars, wordt vastgesteld dat op 68 eigenaars, 43 aanwezig zijn of vertegenwoordigd. Zij totaliseren samen 6206/tienduizendsten.

Zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd Mijnheer of Mevrouw:

BROEKAERT (2X) - BUCKENHOUT/VEGIS - COEN - DENYS - EVRAERTS - GOFFART
GUILLAUME - HAULOTTE - HEDDEBAUT - JADOT - LOEUILLE - MASETTI - MARTO
-SCHMIDT - SCHULLER - THIEFFRY - TIELEMANS - VAN DEN BOSSCHE - VANDEVOORDE
-WANLIN - DUMONT DE CHASSART- ROCHIMCO- VANDENBRANDEN - BEAUWENS -
CARETTE - CROMPHAUT- DELROT (2x) - GIUSTI (2x) - HOUDE - PERRAD - WANG- VAN
HOUTVIN - MARTIN - NGUYEN - RAJINIA - MUNG - VAN DER VARYSSEN - NICAISE -
DAMSIN - DUFOURNY

Het vereiste quorum is bereikt. De vergadering mag rechtsgeldig beslissen over alle punten van de agenda.

3. Aanstelling van het bureau van de vergadering:

3.1 - Aanstelling van de Voorzitter van de zitting.

De Heer MARTO wordt verkozen als voorzitter van de zitting.

3.2 - Aanstelling van de secretaris

De syndicus, G.T.I. vertegenwoordigd door de Heer HERMAN, wordt unaniem aangesteld als secretaris.

3.3 -Aanstelling van de stemopnemers -

Mevr. COEN, Mevr. BROEKAERT en Mevr. VANDENBOSSCHE worden verkozen als stemopnemers van deze vergadering.

4. Goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 30.06.2015

Mevr. Thieffry, nazichtster van de rekeningen, kreeg zonder enige beperking toegang tot alle boekhoudkundige documenten, facturen, en uittreksels van de bankrekeningen, zowel van de lopende rekening als van de spaarrekening.

Zij heeft kunnen vaststellen dat de documenten vermeld op, de listing van de onkosten in verband stonden met uitgaven en ontvangsten gemaakt voor rekening van de mede-eigendom en dat de jaarlijkse balans opgesteld door de beheerder wel degelijk de toestand van het vermogen en de schulden van het gebouw weergeeft afgesloten op 30.06.2015. Mevr. Thieffry heeft dit schriftelijk bevestigd.(zie haar verslag bijgevoegd aan de rekeningen)

De vergadering keurt bij meerderheid der stemmen de rekeningen, afgesloten op 30.06.2015, goed.

Mevr. Thieffry meldt dat een som van 114,57 € nog blijft te ontvangen.

Ondergetekende meldt dat de echtgenoot of partner van de conciërge bij ongeval gedekt wordt door de verzekering " arbeidsongeval".

De fout betreffende de BTW bij de aankoop van de kleur videofoons werd terugbetaald door de syndicus.

Uitslag van de stembbeurt:

Gaan akkoord:5753 aandelen

Gaan niet akkoord:.....397 (Appt 2 en 16 Broekaert /54 Denys)

Onthouden zich.....56 (Appt 22 Schmidt)

5. Begroting

5.1 Werkingsbegroting 2015/2016

De vergadering gaat unaniem akkoord (min 1 onthouding (appart.54 DENYS) met het behoud van en identieke begroting als in 2015.

5.2 Reservefonds

Behoud van een identiek bedrag , te weten 3.718,40 € per kwartaal.

De vergadering gaat hier unaniem min 1 stem (appart. 54 Mevr DENYS) mee akkoord.

5.3 Wanbetalers op 30.06.2015- herinneringen - verwijlntresten

Niets te melden

6. Verslag van het afgelopen jaar.

De Heer MARTO overloopt de punten één na één.

A) Werken uitgevoerd in 2014/2015

- Nieuwe deurtelefoons met veiligheidscamera
- Vervanging van 62 neonlampen in de garage en kelders door LED lampen, beduidend spaarzamer op het vlak van energie, (besparing eerst zichtbaar in 2016 van 2500 € per jaar).
- Opnieuw voegen van de gevels van de penthouses en schilderen van de plafonds van de terrassen op de 4^{de} verdieping.
- Herstellen van de accordeondeur van de lift in gebouw 11.
- Waterdichtingswerken door injectie

B) Belangrijke vermindering van de factuur van het gas dankzij een merkwaardig minder verbruik (betere isolatie van het dak) en vermindering van de kostprijs - min 25.000 euro.

De vergadering neemt kennis.

7. Verkiezing van de leden van de Raad van mede-eigendom

Stellen zich kandidaat; de Heer MARTO als Voorzitter

Mevr JADOT en de Heer TIELEMANS als bijzitters.

Resultaten van de stembeurt:

Voor de Heer MARTO als voorzitter:

- gaan akkoord: 4071 aandelen
- gaan niet akkoord: 1005 aandelen (002/016 Broekaert/49 Carette/54 Denys/61 Everaerts/43 Houdé/52 Vandebossche)
- onthouden zich.....1134 aandelen (1134 (Appartements 50 Heddebaut/15 Wanlin/30 Martin/38 Beauwens/45 Nguyen/48 Thieffry/67 Schuler/69 Rajinia)

Bijzitter Mevr.JADOT

- gaan akkoord: 3742 aandelen
- gaan niet akkoord: 791 aandelen (002/016 Broekaert/ 61Everaerts /43 Houdé/49 Carette/52 Vandebossche)
- onthouden zich.....1448 aandelen (Appartements 30 Martin/4 Munoz/15 Wanlin/38 Beauwens/45 Nguyen/48 Thieffry/50 Heddebaut/ 54 Denys/67 Schuler/69 Rajinia

Bijzitter de Heer TIELEMANS

- Gaan akkoord5581
- Gaan niet akkoordxxxx
- Onthouden zich 461 aandelen (30 Martin/4Munoz/15 Wanlin/69 Rajinia

Worden herkozen :de Heer MARTO : 80%

Mevr. JADOT : 78%

de Heer TIELEMANS : 97%

8. Verkiezing van een verificateur der rekeningen.

Mevr. Thieffry wordt UNANIEM herkozen.

9. Te voorziene werken

A) Plaatsen van elektriciteitskasten volgens de nieuwe normen - Keuze van de leverancier op basis van de ontvangen offertes en stembeurt.

B) In overeenkomst brengen van de liften aan de nieuwe normen tegen einde 2016. Keuze en stembeurt.

Een buitengewone algemene vergadering zal opgeroepen worden eind maart/begin april betreffende de punten A en B. Drie offertes zullen overgemaakt worden samen met de uitnodiging.

C. Uiteindelijk werden lampjes gevonden voor de oproepknoppen van de liften aan de prijs van 1 € per stuk. Voor 100 stuks + handenarbeid betaalden we 350 € in plaats van 6.600 € - daar waar men ons gezegd had dat deze lampjes niet meer bestonden - voorwaar een mooie besparing...
De vergadering neemt kennis.

10. Punten aangevraagd door Mevrouw Broekaert.

A. Onderhoud van de tuin achteraan overeenkomstig de basisakte.

Zie huishoudelijk reglement.

B. Firma en kostprijs voor het wegnemen van het riet in de voortuin van gebouw 11.
(aangekondigd in verslag van CCO)

De vergadering gaat akkoord met deze werken (bedrag van 1.179 € + BTW voor +/- 3m²).

C. Afwerking van de belplaten 9//11

Blijft uit te voeren: maken van openingen in de zijwanden.

D. Snoeien van de trompetboom om de 2 jaar in de voortuin van gebouw 7.

Zal uitgevoerd worden eind maart.

E. Schilderen van de plafonds van de terrassen van de 4^{de} verdieping.

De syndicus zal nagaan welke terrassen dienen behandeld te worden.

F. Beschadiging van de vloer van de terrassen (delen komen los - betonijzer zichtbaar)

De syndicus poogt een oplossing te vinden.

G. Huishoudelijk reglement.

Als bijlage.

H. Reiniging van de onderkant van de muur van het trappenhuis.

Zal onderzocht worden en gereinigd.

11. Varia.

A. Wij willen u met aandrang eraan herinneren dat de rust dient geëerbiedigd te worden, deze mag niet gestoord worden door kreten, gebrul, en voortdurend geruzie, ketelmuziek enz... Meerdere klachten kwamen ons ter ore. Wij verzoeken u een inspanning te leveren voor het welzijn van iedereen.

B. De nachtrust dient geëerbiedigd te worden na 22.00 uur.

C. Vergeet niet de ingangseuren te sluiten na 22.00 uur.

12. U wordt verzocht de werklui werkzaam in het gebouw niet meer te storen. Dit veroorzaakt zwaardere facturen die door iedereen dienen te worden betaald.

13. Het nivelleren van de grote platen aan de ingang van de garages zou een grote kost met zich brengen voor een toestand die bestaat sinds jaren.

Dit is niet mogelijk want deze ongelijke oppervlakte bestaat sinds het bestaan van het gebouw.

14. Momenteel wordt beslist geen oranje containers aan te kopen voor het compost.(organisch vuil)

15. Er moet een stuk derbygum aangebracht worden op twee buizen op het dak om infiltraties te vermijden bij regenval tijdens onweders.

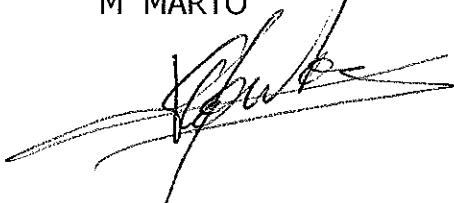
Dit zal uitgevoerd worden door de echtgenoot van de conciërge.

16. De sleutels van de kasten van de liften en de deuren die toegang verschaffen tot het dak werden geplaatst in kleine kastje met glasraam op de 5^{de} verdieping uit veiligheidsoverwegingen in geval van nood.

Als bijlage vindt u "Het Huishoudelijk Reglement" waarin meerdere punten werden hernomen van de dagorde.

Daar alle punten van de agenda zijn behandeld wordt de vergadering afgerond.

Voorzitter van de zitting
M MARTO



P. HERMAN
Syndicus

