

**Proces-verbaal van de Algemene Vergadering van de Residentie Oud Kapelleke 10
d.d. 08/12/2016 om 18:30**

01 Ondertekenen aanwezigheidsregister

Na het ondertekenen van het aanwezigheidsregister door de aanwezige en/of geldig vertegenwoordigde eigenaars worden de aanwezigheden als volgt vastgesteld:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.814,00/10.000,00 - 58,14 %

Eigenaars: 12/22 - 54,55 %

Het vereiste dubbele quorum wordt aldus bereikt.

De Vergadering kan rechtsgeldig doorgaan, beraadslagen en beslissingen nemen.

Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

02 Aanstelling voorzitter, secretaris, rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom

(1/2 + 1)

De heer Mommaerts stelt zich kandidaat als voorzitter van de Algemene Vergadering

De Syndic cvba stelt zich kandidaat als secretaris van de Algemene Vergadering.

De heer Mommaerts stelt zich kandidaat als rekeningcommissaris voor het huidige boekjaar.

De heer Bousman, de heer Mommaerts, mevrouw Yusufova en mevrouw De Coninck stellen zich kandidaat voor de Raad van Mede-eigendom.

Na hierover te hebben beraadslaagd, neemt de Algemene Vergadering volgende beslissingen:

De heer Mommaerts wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Syndic cvba wordt aangesteld als secretaris van de vergadering.

De heer Mommaerts wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het huidige boekjaar.

De Raad van mede-eigendom wordt samengesteld door volgende personen: de heer Bousman, de heer Mommaerts, mevrouw Yusufova en mevrouw De Coninck.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

03 Financieel beheer: Verslag van de rekeningcommissaris - Goedkeuring van de rekeningen van het afgelopen boekjaar - Goedkeuring van de balans - Kwijting aan de syndicus en aan de rekeningcommissaris (1/2 + 1)

Voorafgaand aan de vergadering werden de rekeningen gecontroleerd door de heer Emile Mommaerts, rekeningcommissaris aangesteld door de voorgaande Statutaire Algemene Vergadering voor het afgelopen boekjaar.

Er werden geen substantiële opmerkingen gemaakt bij de rekeningen.

De syndicus overloopt de rekeningen, geeft de nodige uitleg en presenteert de volgende vergelijkende tabel van de kostenevolutie over meerdere boekjaren:

Kosten	2014	2015	2016	Verschil
Brandblustoestellen	1.003,66	78,83	80,33	Enkel onderhoud
Brandpreventie (branddeur)	-	444,35	-	Voorschot
Herstelling parlofoon	-	217,88	463,92	
Tuinen, parkings, wegen	994	920	960	
Diverse werken	333,29	360	2.058,11	Herstelling lek verwarming + lek dak
Onderhoud tanks			2.432,10	Neutralisatie stookolietank
Water	300	-	-	Werd toegevoegd aan afrekening Ista
Erelonen gerechtsdeurwaarder	350	-	-	
Ereloon syndici	5.353,99	5.351,50	5.406,54	
Erelonen advocaat	-	786,50		Extra kost
Brandverzekering	3.883,83	3883,83	4.261,36	
Lekdetectie	-	390	395	
Verzekering RvME	130	124,58		
Rechtsbijstand	-	130	130	
Consumpties vergadering	176,10	43,30	51,95	

Afrondingsverschillen Ista	-	0,24		
Bankkosten	62,51	53	32,95	
Meters en meteropname	1.158,79	1137,38	1400,74	
Water	5.080,70	6997,86	5.832,59	Gedaald met 1165,27
Elektriciteit	699,99	637,85	560	
Gas	18.949,87	10.660,16	9.320,80	Gedaald met 1.339,36
Diverse	8.199,96	-	-	
Onderhoud en kleine herstellingen	3.129,50	3.886,13	3.466,92	
Schoonmaak	2200	2640	3375	
Verzekering poetsvrouw	124,58	-	-	
Verwarming	607,91	3803,06	2.127,69	Extra herstellingskosten
Herstelling lift	1606,21	2522,38	1.794,74	
Keuring lift	220,22	222,64	227,48	
Onderhoudscontract lift	1471,58	1507,96	1.534,29	
Elektriciteit Algemene delen	350	318,92	254,17	
Elektriciteit liften	699,99	637,85	559,20	
Water	356,88	-	-	
Noodtelefoon	328,77	307,36	301,67	
Modernisatie lift	-	9.349,44	487,87	Extra kost
Elektrische installatie	-	-	1.463,72	Werken zekeringskast
TOTAAL	57.772,30	57.588,76	49.334,41	

De heer Kesler (445/10.000) vervoegt de vergadering.

Na hierover te hebben beraadslaagd, keurt de Algemene Vergadering de rekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar goed en verleent tevens kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris met betrekking tot het financiële beheer en de financiële controle tijdens het afgelopen boekjaar.

Akkoord: unaniem
Niet akkoord:
Onthouding:

04 Evaluatie van de leveringscontracten

Alle onderhoudscontracten m.b.t. het gebouw staan op de website www.desyndic.be. Met een login en paswoord kunnen de eigenaars de documenten raadplegen.
De papieren versie van de contracten ligt ter inzage op het kantoor van de syndicus (na afspraak).

Brandverzekering:

Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering d.d. 7/12/2015, werd een nieuwe brandverzekering afgesloten met de verzekeraar AXA. De jaarlijkse premie bedraagt € 4.261,36.
De premie voor de rechtsbijstandsverzekering bedraagt € 130.

De verzekeringsmakelaar van het gebouw is de firma Ettik sprl gelegen aan de Rue de l'Amazone 35 te 1060 Brussel.

Schoonmaak van het gebouw

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden momenteel geïetst door de firma BT Clean.

De kostprijs bedraagt € 375 excl BTW/maand.

De syndicus mocht geen opmerkingen omtrent de schoonmaak van het gebouw ontvangen.

Tuinonderhoud

Het tuinonderhoud wordt op vrijwillige basis verzorgd.

De syndicus mocht hierover geen opmerkingen ontvangen.

Brandblussers

De firma Sicli staat in voor de jaarlijkse verplichte controle van de brandblussers en dit voor een kostprijs van € 80,33.

Gemeenschappelijke verwarmingsketel

Het onderhoudscontract met de firma ABATI werd tijdens het vorige boekjaar opgezegd wegens aanhoudende problemen en een slechte service.

In samenspraak met de Raad van Mede-eigendom, is de syndicus sindsdien op zoek gegaan naar een competente firma die het onderhoud van de ketel kan verzekeren. Hierbij worden volgende criteria

gehanteerd:

- interventiesnelheid
- depannagedienst
- permanentiedienst in geval van noodgevallen
- de kwaliteit van het geleverde werk
- de kostprijs van het onderhoudscontract

Na analyse van verschillende chauffagisten actief op de Brusselse markt, lijkt de firma WILLEMS TECNO uit Kortenberg als beste uit de analyse te komen.

De firma voerde een eerste onderhoud van de stookinstallatie uit op 1/12/2016 en zal een voorstel tot onderhoudscontract doen in de loop van de maand december.

De Algemene Vergadering beslist om mandaat te verlenen aan de Raad van mede-eigendom om na analyse van dit contract de syndicus te machtigen tot het ondertekenen van een onderhoudscontract met de firma WILLEMS TECNO volgens de geformuleerde criteria.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

05 Werken

05.01 Schoonmaak - Plaatsing van drie bijkomende vuilniszaksteunen in de gemeenschappelijke gang

(3/4)

Tijdens de bijeenkomsten van de Raad van mede-eigendom werd een verandering in de vuilnisproductie van de mede-eigendom naar voor gebracht.

Zo blijkt dat het huishoudelijk afval enorm is toegenomen.

Teneinde een doeltreffend en net afvalbeheer te kunnen verzekeren, wordt voorgesteld om drie bijkomende vuilzaksteunen te plaatsen in de gemeenschappelijke gang ter hoogte van het vuilzakkenlokaal. Deze zullen worden aangewend voor blauwe zakken waardoor de vrijgekomen steunen in het vuilzakkenlokaal bijkomend kunnen worden aangewend voor de zakken voor huishoudelijk afval.

De Algemene Vergadering keurt het voorstel goed tot het plaatsen van drie bijkomende steunen in de gemeenschappelijke gang ter hoogte van het vuilzakkenlokaal.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

05.02 Herstelling van de dakbekleding en waterdichting van het dak**(3/4)**

Naar aanleiding van enkele infiltraties in de voorgaande jaren werden reeds verscheidene kleinere herstellingen uitgevoerd aan de waterdichtheid van het dak.

Ook het afgelopen boekjaar deed er zich een probleem voor. Meer bepaald in de voorste hoek van het dak, in de zone tussen de terrassen van de penthouses en de dakrand van de voor- en zijgevel.

Om verdere infiltraties te voorkomen in de lager gelegen appartementen wordt voorgesteld om:

- de waterdichting van het plat dak in de aangeduide zone te herstellen
- de bestaande en niet beschadigde waterdichting te reinigen en te drogen zodat deze geherfixeerd kan worden
- de zones die scheurtjes vertonen te bedekken met opkanten
- een nieuwe waterdichting Derbigum van 4 mm dikte te plaatsen op de kapotte zone met hierbij inbegrepen een bedekking van de zone onder de terrassen zodanig dat deze aansluiten op de rest van de dakbedekking en de hele zone onder de terrasdallen waterdicht blijft

Na bezoeken ter plaatse met de Raad van mede-eigendom leverde Salvatore Toiture hiervoor een offerte aan de prijs van € 4380 excl BTW.

De Algemene Vergadering beslist om de voorgestelde herstellingswerken aan het dak te laten uitvoeren en verklaart zich akkoord met de geleverde offerte van Salvatore Toiture voor een budget van € 4380 excl. BTW.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

06 Uitleg mbt de normering inzake dakisolatie

Op vraag van de Raad van Mede-eigendom wordt stilgestaan bij de normering inzake de dakisolatie van gebouwen. Hoewel ondanks enkele punctuele herstellingen het dak van Oud-Kapelleke 10 in een relatief goede staat verkeert, is het nuttig om even stil te staan bij de regelgeving die in de toekomst mag worden verwacht en die mogelijks een invloed kan hebben op de financiën van de residentie.

De syndicus staat kort stil bij de regelgeving in Vlaanderen en Brussel:

Vlaanderen: Vanaf 2020 geldt er een strikte dakisolatienorm voor woningen:

De dakisolatienorm is van toepassing op alle zelfstandige woningen, die voor 1 januari 2006 zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

De minimale dakisolatienorm bedraagt een R-waarde van 0,75m² K/W, zo'n 3 à 4 cm isolerend materiaal.

Gevolgen verbonden aan deze dakisolatienorm:

- Tussen 2015 en 2020 kan een woning bij een woningonderzoek een bepaald aantal strafpunten krijgen als niet voldaan is aan deze norm. Zo'n woningonderzoek gebeurt meestal op vraag van de huurder of een derde partij zoals het OCMW of sociaal verhuurkantoor.
- Vanaf 2020 wordt elke woning zonder voldoende dakisolatie meteen als ongeschikt beschouwd bij een eventueel woningonderzoek.
- Is de woning ongeschikt verklaard, dan mag de woning wel nog bewoond worden, maar niet meer te huur gesteld worden. Anders gezegd: de zittende huurder mag er nog in blijven wonen, maar de woning mag na het beëindigen van het huurcontract niet meer te huur worden aangeboden. Dat is namelijk strafrechtelijk vervolgbaar.
- Opgelet, als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet, zullen alle appartementen in het gebouw evenveel strafpunten krijgen!

Brussels Gewest: oppassen met renovatiewerken:

- Sinds 2008 moet iedere woning waarvan de bouw of de renovatie een stedenbouwkundige vergunning vereist, voldoen aan isolatieminima voor de verschillende onderdelen waaruit de woning bestaat.
- Buitenste schil van het gebouw: K kleiner of gelijk aan 40. De algemene isolatiegraad van het gebouw, het K-peil, mag niet meer bedragen dan 40 voor individuele woningen en collectieve huisvesting (45 voor kantoren, diensten en onderwijs).
Constructieonderdelen: $U = 0,4$ tot $2,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ naargelang van de wand.
- Voor ieder nieuw of gewijzigd constructieonderdeel (dak, muren, vloeren enz.) moet een 'maximale warmtedoorgangscoefficiënt' worden gerespecteerd. Het gaat om de U-waarde, de hoeveelheid warmte die de wand in kwestie doorlaat (per seconde en per m^2 bij een temperatuurverschil van 1°C (1°K) tussen de twee zijden van de muur).
Buitenmuren: U kleiner of gelijk aan $0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$, Dak en plafonds: U kleiner of gelijk aan $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Voor bijvoorbeeld daken en buitenmuren komen deze waarden overeen met 15 cm glaswol of 12 cm synthetisch schuim.

Er geldt geen enkele verplichting wat betreft het type of de dikte van het gebruikte isolatiemateriaal, zolang de vereiste prestaties maar worden gehaald.

Om na te gaan in welke mate de residentie Oud-Kapelleke 10 voldoet aan de nieuwe normen, wordt voorgesteld om dit te laten controleren door een bevoegde instantie zoals bv. BTV.

De Algemene Vergadering aanvaardt dit voorstel.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

07 Goedkeuring werkingsbudget volgend boekjaar

(1/2 + 1)

Er wordt voorgesteld om een werkingsbudget op te vragen van € 50 000 voor het huidige boekjaar. De som zal in 4 provisies gespreid over het jaar worden opgevraagd.

Na hierover te hebben beraadslaagd gaat de Algemene Vergadering akkoord met het voorgestelde werkingsbudget.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

08 Opbouw reservefonds

(1/2 + 1)

Op de Algemene Vergadering d.d. 07-12-2015 werd beslist om geen opvragingen te doen voor het reservefonds.

De Algemene Vergadering beslist om voor huidig boekjaar geen opvragingen te doen.

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Unaniem:

De balans van de mede-eigendom vermeldt een maatschappelijk vermogen aan de creditzijde ten belope van € 14. 765,43. Het wordt voorgesteld om deze sommen toe te wijzen aan het reservefonds na verrekening van de nog openstaande leveranciers.

Concreet gaat het aldus om een som van om en bij de € 8000 die zal worden overgemaakt op de reserverekening die evenwel deels onmiddellijk aangewend zal worden voor de herstelling van het dak zoals gestemd onder punt 5.2.

De Algemene Vergadering beslist om het maatschappelijke vermogen op de balans na verrekening van de nog openstaande leveranciers toe te wijzen aan het reservefonds. De Algemene Vergadering beslist deze som aan te wenden voor de betaling van de dakwerken gestemd onder punt 5.2

Akkoord: unaniem

Niet akkoord:

Onthouding:

09 Milieuvergunning - stand van zaken

1. Fiscale invordering van de Milieuheffing:

De problematiek rond de heffingsbedragen van Leefmilieu Brussel dateert van enkele jaren terug. Er werd reeds herhaaldelijk door de syndicus geschreven naar Leefmilieu Brussel en de Fiscale Administratie van het Gewest omtrent de foutieve aanslag. Het is immers niet opportuun dat de VME zou moeten opdraaien voor de gehele aanslag van de 6 entiteiten (incl. Lot G) die onder de milieuvergunning werden

vergund.

Recentelijk werd door de syndicus een splitsingsaanvraag ingediend bij Brussel Leefmilieu zodanig dat deze wordt uitgesplitst over de verschillende entiteiten en de aanslag tevens per entiteit wordt gevestigd. Brussel Leefmilieu heeft deze aanvraag aanvaard maar vraagt bijkomende stukken over te maken. De syndicus zal het nodige hiervoor ondernemen zodanig dat tijdens huidig boekjaar eindelijk dit punt kan worden afgehandeld.

2. Exploitatievoorwaarden toegekende milieuvergunning

Bij de toekenning van de milieuvergunning werden bijkomende exploitatievoorwaarden gesteld. Deze raken onder meer Oud-Kapelleke 10 en LOT G. Een groot deel van de hiermee corresponderende werkzaamheden werden in het afgelopen boekjaar uitgevoerd (cfr. PV AV 7-12-2015)

In de laatste uitwisselingen met Brussel Leefmilieu werd gevraagd naar de stabiliteitsstudie en een studie van de ventilatie van de ondergrondse parkings van LOT G. Deze werden overgemaakt aan de desbetreffende ambtenaar eind november 2016. Het is momenteel wachten op een reactie van de administratie.

10 Varia

- De Syndic cvba

Nieuwe beheerder: De heer Rafael Vermeiren, 052/22.25.22, rafael.vermeiren@desyndic.be
Nieuwe burelen vanaf januari 2017 te Brussel, site Tour & Taxis

- Er dient een briefje te worden gehangen in de gangen en de lift om ervoor te zorgen dat de poetsfirma en de algemene netheid van het gebouw beter wordt gerespecteerd.

De Voorzitter

De Secretaris

De nog aanwezige mede-eigenaars