

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 19/11/2018 OM 19U
VME Albrecht en Isabella Naamsestraat 102 3000 Leuven
KBO 0859.397.630

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De aanwezigheidslijst en volmachten zijn ondertekend en overgemaakt aan de syndicus. Uit de telling wordt vastgesteld dat de Algemene Vergadering van 19/11/2018 rechtsgeldig kan beslissingen nemen.

Bijlage 1 : individueel stemresultaat van de Algemene Vergadering, geeft de ja en neen stemmen weer, de onthoudingen en de afwezigen zijn blanco-stemmen.

Aanwezige eigenaars/volmachten	33	op een totaal van 61
Aanwezige aandelen	2 146.7	op een totaal van 3000

Verslagen, stemming en toelichting worden binnen de wettelijke termijn van 30 dagen overgemaakt aan de eigenaars en tevens worden deze online geplaatst onder rubriek verslagen algemene vergadering.

1. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering

Bij deze gaan de aanwezigen van de Algemene Vergadering akkoord met de aanstelling van Dhr Vanhecke als voorzitter van de vergadering.

UNANIEME GOEDKEURING VOOR PUNT 1

2. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

De aanwezigen van de Algemene Vergadering gaan akkoord met vertegenwoordiger van Immotrap - Isyndix bvba als secretaris van de huidige Algemene Vergadering.

Deze taak omvat : opstellen van het verslag. Op het einde van de vergadering ter goedkeuring, ter ondertekening aan de aanwezigen.

Eventuele aanpassingen opnemen in het verslag.

UNANIEME GOEDKEURING VOOR PUNT 2

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
dinsdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
woensdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18 u00
donderdag	GESLOTEN	GESLOTEN



3. Financiële situatie van afgelopen werkingsjaar : algemene toelichting - goedkeuring

Voorafgaandelijk aan de vergadering werden individuele afrekeningen overgemaakt.

Balans- en resultatenrekening en afrekeningen
Detail van de kosten
Individuele afrekening

De boekhouding werd goedgekeurd door de rekencommissaris, verslag in bijlage.

Bijkomende toelichting bij de verstrekte documenten, deze hebben betrekking op de algemene rekeningen. Individuele afrekeningen kunnen verdere toelichting krijgen op kantoor van de syndicus, na afspraak, en dit voor 15 januari 2019. Indien huurders vragen hebben zullen deze steeds in samenspraak met de eigenaar moeten gesteld worden.

Saldo van boekjaar : -9.629,85euro (incl bijkomende opvraging garagecomplex 30.914,39euro)
Reserve per eind van boekjaar : 30.000 euro +1.300 euro verhuisvergoeding

Er is groot ongenoegen van de eigenaars van de bewonersparking wat betreft verdeling van kosten van het garagecomplex (er is een enorme stijging van de kosten).

Voorstel om dialoog op te starten met Q-Park en Regionaal Ziekenhuis H H wat betreft verdeling kosten garagecomplex.

Er is een wijziging van basisakte nodig om de huidige verdeling te veranderen

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 3

4. Verslag afgelopen werkingsjaar – technische toelichting en evaluatie van lopende contracten

Technische toelichting – werken – opvolging :

Poortschade
Problemen met liften en negatief attest – opgelost
Vochtinfiltratie door de dakrand
Brandweerdossier (nog geen attest)
Elektriciteitsdossier
Dossier Devos

Verzekeringsdossiers :

Autoschade – poort
Schade losgekomen profiel
Vochtschade Isabella 10-0202

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag 10u00 – 12u00 14u00 – 18u00
dinsdag 10u00 – 12u00 14u00 – 18u00
woensdag 10u00 – 12u00 14u00 – 18 u00
donderdag GESLOTEN GESLOTEN



Verkopen :

5 verkopen - schenkingen

Administratieve – interne punten :

Opsplitsing van de budgetten.

Lopende contracten : Engie (appartementen) loopt eind november 2019 en wordt herbekeken
GEEN STEMPUNT

5. Kwijting van Raad van Mede-eigendom over het afgelopen werkingsjaar

Immotrap-Isyndix dankt de leden van de Raad van Mede-eigendom voor hun inzet t.a.v. gemeenschappelijke belangen van de VME.
Raad van Mede-eigendom heeft een controlerende functie t.a.v. syndicus.

Leden : Mevr. Lescrinier – Mevr. Verschueren – Dhr. De Bondt en Dhr. Vanhecke

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 5

6. Kwijting van Rekencommissaris over het afgelopen werkingsjaar

Immotrap-Isyndix dankt de rekencommissaris voor de accurate controle , welke een wettelijke functie is binnen de VME.

Rekencommissaris : Dhr. Erven

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 6

7. Kwijting syndicus Immotrap bvba over het afgelopen werkingsjaar.

Immotrap – Isyndix vraagt bij deze kwijting (décharge) over het mandaat van afgesloten werkingsjaar.

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 7

8. Benoeming van de Raad van Mede-eigendom voor het lopende werkingsjaar.

Het aanstellen van een Raad van Mede-eigendom is met een goedkeuring van 75%, de leden zijn individueel herkiesbaar en dit met een meerderheid van 51%.
Mandaat van Dhr. De Bondt staat ter beschikking.

Kandidaten : 1.Mevr. Lescrinier 2.Mevr. Verschueren 3.Dhr. Vanhecke

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
dinsdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
woensdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18 u00
donderdag	GESLOTEN	GESLOTEN



GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 8.1 – 8.2 – 8.3

9. Benoeming van de Rekencommissaris voor het lopende werkingsjaar.

Het aanstellen van een rekencommissaris is een wettelijke verplichting, indien er geen interne kandidaat is, moet men verplicht een externe rekencommissaris aanstellen, nl. boekhouder, accountant, ... welk een bezoldigd mandaat is.

Kandidaat : Dhr. Erven

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 9

10. Verlenging mandaat syndicus Immotrap bvba voor lopende werkingsjaar.

Heden vraagt Immotrap – Isyndix verlening van het contract tot de volgende Algemene Vergadering van 2019.

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 10

11. Garagecomplex : praktische afsplitsing van de kosten , budgetten , inningen – Akkoord 80% van de Algemene Vergadering

Gezien de zware kostenstructuur van de garages door het elektriciteitsverbruik en de onderhouden, stelt Immotrap bvba voor om de budgetten (opvragingen) apart aan te rekenen en op een aparte zichtrekening te laten betalen. (de bedoeling hiervan is om de reserves hier niet voor te moeten aanwenden!)

3 maandelijks zullen de budgetten vergeleken worden met de werkelijke kosten. Bij een tekort zullen aan de garages bijkomende opvragingen overgemaakt worden.

Elektriciteit van RWA systeem is doorslaggevend !!

Vraag van eigenaars van de privatieve parkings (bewoners) : wat is de gemiddelde kost in andere VME's voor een garage – openstaanplaats : tussen 75 euro en 120 euro.

Bij deze vraagt Immotrap bvba akkoord om een aparte zichtrekening te openen voor de garages en te werken met een apart budget. Wordt nog eens nader besproken in punt 16.

Stempunt : Apart budget – Opvraging – aparte zichtrekening

GOEDKEURING MET 100%. VOOR PUNT 11

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
dinsdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
woensdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18 u00
donderdag	GESLOTEN	GESLOTEN

12. Garagecomplex – garagepoorten -1 en -2 en noodpoort : toelichting

Hier zal een onderhoudscontract afgesloten worden bij de firma Portomatic. + **Bijkomende VRAAG om kabels jaarlijks te vervangen (op te nemen in het contract)**

De "noodpoort" zal via een andere firma onderhouden worden

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 12

13. Appartementencomplex : studie verwarmingstoestellen – condensatieketels en schouwenproblematiek

De wettelijke verplichtingen betreffende het typeketel vanaf 1/1/2018 is condenserende ketel. Probleem is de schouw – combinatie van bestaande en nieuwe ketels kan mogelijk niet op dezelfde schouw.

Hierdoor moet er onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn binnen de bestaande structuur.

Immotrap bvba stelt voor om over te gaan tot een onafhankelijke studie via Dhr. Brees Luc welke diverse jaren ervaring heeft als energiedeskundige.

Geraamde kostprijs studie met camera-onderzoek : 5.000 euro.

Op dit moment zijn er nog voldoende wisselstukken voor herstelling van de bestaande Vaillant-ketels.

GOEDKEURING MET 96% VOOR PUNT 13

14. Appartementencomplex : bijkomende fietsenstalling

Door eigenaar werd gevraagd om op één van beide pleinen een bijkomende fietsenstalling te voorzien.. Dit wordt praktisch bekeken met de Raad van Mede-eigendom. Deze zal op het Albrechtplein komen

Er is ook een mogelijkheid om uw fiets te stallen in het fietsenlokaal.

GOEDKEURING MET 85% VOOR PUNT 14

15. Zonnepanelen (vraag eigenaar)

Juridisch is dit project geheel niet of niet onderbouwd binnen een VME. Daarnaast is er het technisch aspect –schade aan dak ? draagkracht – toegang? - terug verdienen termijn.- opruiming bij einde levenstermijn

Grondige studie - Contact opnemen met Eneco (op vraag van Dhr Algoet)

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
dinsdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
woensdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18 u00
donderdag	GESLOTEN	GESLOTEN



16 Begroting voor het lopende werkingsjaar.

Bijlage Werkingsbudget lopende werkingsjaar wordt toegevoegd

1. Werkingsbudget – garagecomplex 92.300 euro via kwartaalbijdrages

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 16 1

2. Werkingsbudget – algemeenheid van de VME 81.000 euro via kwartaalbijdrages

GOEDKEURING MET 100% VOOR PUNT 16 2

3. Reservebudget – algemeenheid van de VME : 10.000 euro via éénmalige opvraging

GOEDKEURING MET 98.44% VOOR PUNT 16 3

17. Vragen gesteld door eigenaars en huurders

Poetsen bewonersparkings (is gepland voor 2019)

Scheidingsmuur Schapenstraat (dit zal verder worden bekeken / desbetreffende eigenaars worden opnieuw aangeschreven om het onderhoud te verrichten)

Vergadering wordt gesloten om 21u30



Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam ISyndix

Tervuursevest 23 bus 0001 – 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 – BIV 503866

Tel: 016/27.04.51

Fax: 016/29.53.53

www.immotrap.be

maandag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
dinsdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18u00
woensdag	10u00 – 12u00	14u00 – 18 u00
donderdag	GESLOTEN	GESLOTEN

- 1 Agendapunten 1 en 2 zijn met handopheffing
- 3 Financiële situatie van het afgelopen werkingsjaar - goedkeuring algemene cijfers
Goedgekeurd met 100.0 %
- 4 Verslag van afgelopen werkingsjaar - technische toelichting en lopende contracten
- 5 Kwijting van Raad van Mede-eigendom over het afgelopen werkingsjaar
Goedgekeurd met 100.0 %
- 6 Kwijting van Rekencommissaris over het afgelopen werkingsjaar
Goedgekeurd met 100.0 %
- 7 Kwijting syndicus Immotrap bvba over het afgelopen werkingsjaar
Goedgekeurd met 100.0 %
- 8 Benoeming Raad van Mede-eigendom voor het lopende werkingsjaar
 - 8.1 Mevr. Lescrinier
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 8.2 Mevr. Verschueren
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 8.3 Dhr. Vanhecke
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 8.4 Kandidaat
Goedgekeurd met 100.0 %
- 9 Benoeming van de Rekencommissaris voor het lopende werkingsjaar
 - 9.1 Dhr. Erven
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 9.2 Kandidaat
Goedgekeurd met 100.0 %
- 10 Verlenging mandaat syndicus Immotrap bvba voor het lopende werkingsjaar
Goedgekeurd met 100.0 %
- 11 Garagecomplex : praktische afsplitsing van kosten, budgetten en inningen volgens omschrijving in verslag
Goedgekeurd met 100.0 %
- 12 Garagecomplex : onderhoudscontracten voor de 3 poorten
Goedgekeurd met 100.0 %
- 13 Studie verwarmingstoestellen - studie betreffende de mogelijkheid tot condensatieketels
Goedgekeurd met 96.82303069828109 %
- 14 Bijkomende fietsenstalling op de buitenpleinen - in overleg met Raad
Goedgekeurd met 85.96916196953464 %
- 15 Zonnepanelen - toelichting
- 16 Begroting voor het lopende werkingsjaar
 - 16.1 Werkingsbudget - garagecomplex
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 16.2 Werkingsbudget - algemeenheid van de VME
Goedgekeurd met 100.0 %
 - 16.3 Reservebudget - algemeenheid van de VME
Goedgekeurd met 98.44878185121348 %