



Verslag Algemene Vergadering 02/12/2019 om 19:00 uur
VME Albrecht en Isabella Naamsestraat 102 3000 Leuven
KBO nr 0825.607.877

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De aanwezigheidslijst en volmachten zijn ondertekend en overgemaakt aan de syndicus.

Uit de telling werd vastgesteld dat de Algemene vergadering van 18/11/2019 geen rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

Bij deze de 2de oproeping op 02/12/2019 welke sowieso doorgaat

Aanwezige eigenaars/volmachten	32	op een totaal van 61
Aanwezige aandelen	2.098,90	op een totaal van 3.000,00

De individuele stemmingen zijn per agendaitem opgenomen in de bijlage van het verslag (Art 577-6§10)

1. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering

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

2. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

De aanwezigen van de Algemene Vergadering gaan akkoord met vertegenwoordiger van Immotrap-Isyndix als secretaris van de huidige Algemene Vergadering. Deze taak omvat : opstellen van het verslag. Op het einde van de vergadering wordt het verslag ter goedkeuring en ter ondertekening aan de aanwezigen op het ogenblik van de sluiting van de Algemene Vergadering voorgelegd.

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

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Voorafgaandelijk aan de vergadering werden de individuele afrekeningen opgemaakt :

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

De boekhouding werd nagekeken door de rekencommissaris.

Voor de individuele afrekeningen kunnen verdere toelichtingen verkregen worden op het kantoor van de syndicus en dit tot 15/12/2019.

Indien de huurders toelichting wensen is het steeds in samenspraak met de eigenaar, dit gezien de syndicus niet op de hoogte is van de contractuele afspraken tussen huurder en eigenaar.

Het werkingsjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van 140.331,43 euro dit heeft te maken met de rechtzetting en afrekening van de elektriciteit van parking (terugstorting van 99.781,87 euro).

Er waren te grote voorschotten aangerekend, deze waren volgens Eneco gebaseerd op basis van info die doorgegeven is geweest.

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuisevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	14-18
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

Bij deze wordt goedkeuring gevraagd aan de Algemene Vergadering betreffende de algemene rekeningen.

4. Verslag afgelopen werkingsjaar : technische toelichting en evaluatie van lopende werkingsjaar

Raden van Mede-eigendom : 3 raden

Rekencommissaris : 1 vergadering

Verzekeringsdossiers : schades bij bewonersparking - poort, losgekomen profiel
vochtschade 2

Verkopen : 3 verkopen

Brandweer wenst een afspraak - met de nodige goedgekeurde attesten. Wij wachten op een nieuwe datum. Attesten zijn reeds doorgegeven

Probleem liften - ATK heeft verschillende opmerkingen en Thyssen Krup reageert niet. We hebben offerte gevraagd aan firma De Lift. Dit zal pas op volgende AV gestemd worden. Wordt met Raad verder bekeken.

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

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Bij deze wordt kwijting gevraagd aan de Raad van Mede-eigendom. Wij danken hun voor hun inzet binnen de VME.

6. Kwijting rekencommissaris over het afgelopen werkingsjaar

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Immotrap-Isyndix dankt de rekencommissaris voor zijn accurate controle en vraagt bij deze kwijting voor het mandaat van het afgelopen werkingsjaar.

7. Kwijting syndicus Immotrap bvba over het afgelopen werkingsjaar

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Immotrap-Isyndix vraagt kwijting (décharge) voor het mandaat van afgelopen werkingsjaar.

8. Benoeming Raad van Mede-eigendom voor het lopende werkingsjaar - volgens art.577-8/1 BW

8.1 Mevr. Lescrinier

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

8.2 Dhr. Vanhecke

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.098,90 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam Isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag

10-12

14-18

Dinsdag

10-12

14-18

Woensdag

10-12

14-18

Donderdag

op afspraak

op afspraak

Vrijdag

10-12

14-18

8.3 Kandidaat :

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 0,00 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Afgekeurd
Onthouding 2.098,90 Aandelen

8.4 Kandidaat :

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 0,00 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Afgekeurd
Onthouding 2.098,90 Aandelen

9. Benoeming Rekencommissaris voor het lopende werkingsjaar - volgens art. 577-8/2 BW

9.1 Dhr. Erven

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 2.098,90 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 0,00 Aandelen

10. Verlenging mandaat syndicus Immotrap bvba volgens lopende werkingsjaar

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 2.098,90 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 0,00 Aandelen

11. Reglement voor Interne Orde art. 577-4§2 BW

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 2.066,30 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 32,60 Aandelen

Reglement van Interne Orde (RIO) is een wettelijke verplichting, op te stellen door de syndicus.

Is een samenstelling van Reglement van Inwendige Orde, beslissingen op de Algemene Vergaderingen en Huishoudelijk reglement. Daarnaast ook de GDPR.

Zodra deze volledig klaar is wordt het RIO aan iedere eigenaar overgemaakt.

Is niet goed te keuren, is een wettelijk voorgelegd document

Is een tegenstelbaar document t.a.v. de huurders. Huurder dient deze bundel ook te ontvangen en voor ontvangst ondertekenen.

Bijvoegsel : wet rond privé werken uit te voeren op de gemeenschap, vb. stopcontacten plaatsen voor elektrische wagens. Ledingen mogen over gemeenschappelijke delen lopen, mits voorwaarden.

Gemeenschappelijk bekijken voor één centraal punt, met badge systeem. Studie is nog aan de gang

12. Samenwerking Qpark - Regionaal Ziekenhuis HH- standpunt betreffende financieel aspect - geen stempunt

Q-Park en HH --) andere verdeling. Deze willen niet over gaan tot een compromis betreffende financiële kosten. Wordt besproken met Dhr.

Vanhecke

Wijziging brengt basisakte wijziging met zich mee en moet met 80% goedgekeurd worden. Q-park heeft meerderheid en er zal dus nooit 80% gehaald worden.

Dan zal de volgende slap een vrederechter zijn, welke een expert zal aanstellen en er zal een advocaat dienen aangesteld te worden. Deze zijn niet

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam Isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Hovebeek

BTW: BE470.704.073 - BIV 503066

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-16
Dinsdag	10-12	14-16
Woensdag	10-12	14-16
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

goedkoop

vergelijking maken van kosten - expert/advocaat

elektriciteitsfacturen --) op Q-Park. Vraag wordt voorgelegd aan Q-Park. Indien een nee vraag voor een borg te geven. (indien Q-Park in faling is)

13. Zonnepanelen : gemeenschappelijke delen - juridisch standpunt

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Afgekeurd
Akkoord 0,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 2.098,90 Aandelen

Stand van zaken : op juridisch vlak zijn er nog heel veel onduidelijkheden.

Collectieve stroomafname : stappenplan doorlopen

- onderzoek naar de plaats waar de zonnepanelen kunnen worden geïnstalleerd : gans of deel
- oppervlakte
- oriëntatie van de zonnepanelen
- keuze voor technisch concept
- keuze van de installateur
- installatie kost en garantievoorwaarden
- uitvoeringswijze van de werken
- financieringsmogelijkheden.

Geen stempunt enkel toelichting

14. Herstellingen roosters - gevels

Telling 2.098,90/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 1.959,50 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 139,40 Aandelen

Diverse verluchtingsroosters aan gevels, gaslokaal en garage zijn aan vervanging toe. Kostprijs van 2.500,00 euro werd opgenomen in het werkingsbudget.

Bespreking met Raad : roostertegels, onder spuiers
tijdelijke parkeerplaats

15. Condensatieketels : studie stand van zaken

Condensatieketels zijn verplicht van 01/01/2018.

Indien er één ketel moet vervangen worden moeten alle kavels die samen op deze schouw verbonden zijn mee veranderen. Gezien de schouwen niet voldoen aan de 2 types. Schouwen zijn niet breed genoeg om verschillende pijpen in door te trekken

Indien dit zich voordoet, zal schouw per schouw bekeken worden met desbetreffende mede-eigenaars. schouw voor gemeenschap en ketels privaat.

Deel gemeenschap wordt verdeeld onder degene van desbetreffende schouw

er wordt offerte gevraagd bij 2 firma's : prijs schouw.

16. Werkingsbudget 2019-2020

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503806

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	14-18
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-18

Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 2.098,90 Aandelen

Vereiste Meerderheden 50%+1
Niet Akkoord 0,00 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 0,00 Aandelen

Het werkingsbudget werd weerhouden op : 137.500,00 euro

Hier is voor de garages nog een hoge ramling in budget opgenomen, wensen niet in omgekeerde situatie te komen dat er nu ineens moet bijbetaald worden.

17. Reservebudget 2019-2020

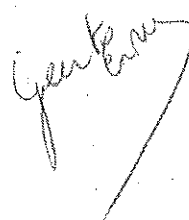
Telling 2.098,90/3.000,00
Akkoord 2.043,80 Aandelen

Vereiste Meerderheden 20%+1
Niet Akkoord 55,10 Aandelen

Besluit Goedgekeurd met 97,37%
Onthouding 0,00 Aandelen

Houden het reservefonds op 10.000,00 euro.

* Vragen gesteld door eigenaars en huurders
Zie bijgevoegd blad.



Rek. com. A&I

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam Isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Haverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email: immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	14-18
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-18

Bijlage 1 Individuele stemming Algemene vergadering VME Albrecht en Isabella DD. 02/12/2019

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

Neen stemmen :

Onthoudingen :

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

Neen stemmen :

Onthoudingen :

6. Kwijting rekencommissaris over het afgelopen werkingsjaar

Neen stemmen :

Onthoudingen :

7. Kwijting syndicus Immotrap bvba over het afgelopen werkingsjaar

Neen stemmen :

Onthoudingen :

8.1 Mevr. Lescrinier

Neen stemmen :

Onthoudingen :

8.2 Dhr. Vanhecke

Neen stemmen :

Onthoudingen :

8.3 Kandidaat :

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Heeren Dirk,Merhuza Rachel,Vermeersch Leo,Camerlynck Marie Christine,Biesmans Theo / T.J.L.M./F.,Hanaoka Fumko,Bucci Francesca,Meeus Leonardo,CER- Leuven BVBA,De Bondt - Grauls Comm. V,De Smedt Jozef,Erven Geert,Gecroms Ria BVBA,Haelters Martin,Hendrickx Micheline,Lagrain Martin,Verlinde Godelieve,Lagrain Pieter,Lescrinier Eveline,Masclis Marie,Moriau Philippe,Davidts Lieve,Q-Park Belgium Holding ,Regionaal ziekenhuis H. Hart yzw,Renders Luc,Decoster Mevrouw, Van Den Bergh Jozef, Van Gerven Katelijne, Van Gerven BVBA Katelijne, Van Den Bergh BVBA Orthopedie Dr. Jozef, Van der Schoot Guido, Mertens Lea, Van Hees Johan, Van Hoef Berthe, Van Mierloo Paul, Vandermaesen Dirk, Velghe Johanna, Vandewalle Ludgard, Vanhecke Wim, Verstraete Annemie, Camerlynck Marie Paule, Verschueren Katelijne, Vranckx Alex, Vandaele Rosa, Vynckier Guido, Vander Heekt Peter, Placke Annick

8.4 Kandidaat :

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam Isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Harelbeke

BTW: BE470.704.673 - BIV 503066

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag

10-12

14-18

Dinsdag

10-12

14-18

Woensdag

10-12

14-18

Donderdag

op afspraak

op afspraak

Vrijdag

10-12

14-18

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Heeren Dirk,Merluza Rachel,Vermeersch Leo,Camerlynck Marie Christine,Biesmans Theo / T.J.L.M./F.,Hanaoka Fumko,Bucci Francesca,Meeus Leonardo,CER- Leuven BVBA,De Bondt - Grauls Comm. V,De Smedt Jozef,Erven Geert,Geeroms Ria BVBA,Haelters Martin,Hendrickx Micheline,Lagrain Martin,Verlinde Godelieve,Lagrain Pieter,Lescrinier Eveline,Maselis Marie,Moriau Philippe,Davidts Lieve,Q-Park Belgium Holding ,Regionaal ziekenhuis H. Hart vzw,Renders Luc,Decoster Mevrouw, Van Den Bergh Jozef, Van Gerven Katelijne, Van Gerven BVBA Katelijne, Van Den Bergh BVBA Orthopedie Dr. Jozef, Van der Schoot Guido, Mertens Lea, Van Hees Johan, Van Hoef Berthe, Van Mierloo Paul, Vandermaesen Dirk, Velghe Johanna, Vandewalle Ludgard, Vanhecke Wim, Verstraete Annemie, Camerlynck Marie Paule, Verschueren Katelijne, Vranckx Alex, Vandaele Rosa, Vynckier Guido, Vander Eeck Peter, Placke Annick

9.1 Dhr. Erven

Neen stemmen :

Onthoudingen :

10. Verlenging mandaat syndicus Immotrap bvba volgens lopende werkingsjaar

Neen stemmen :

Onthoudingen :

11. Reglement voor Interne Orde art. 577-4§2 BW

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Hendrickx Micheline

13. Zonnepanelen : gemeenschappelijke delen - juridisch standpunt

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Heeren Dirk,Merluza Rachel,Vermeersch Leo,Camerlynck Marie Christine,Biesmans Theo / T.J.L.M./F.,Hanaoka Fumko,Bucci Francesca,Meeus Leonardo,CER- Leuven BVBA,De Bondt - Grauls Comm. V,De Smedt Jozef,Erven Geert,Geeroms Ria BVBA,Haelters Martin,Hendrickx Micheline,Lagrain Martin,Verlinde Godelieve,Lagrain Pieter,Lescrinier Eveline,Maselis Marie,Moriau Philippe,Davidts Lieve,Q-Park Belgium Holding ,Regionaal ziekenhuis H. Hart vzw,Renders Luc,Decoster Mevrouw, Van Den Bergh Jozef, Van Gerven Katelijne, Van Gerven BVBA Katelijne, Van Den Bergh BVBA Orthopedie Dr. Jozef, Van der Schoot Guido, Mertens Lea, Van Hees Johan, Van Hoef Berthe, Van Mierloo Paul, Vandermaesen Dirk, Velghe Johanna, Vandewalle Ludgard, Vanhecke Wim, Verstraete Annemie, Camerlynck Marie Paule, Verschueren Katelijne, Vranckx Alex, Vandaele Rosa, Vynckier Guido, Vander Eeck Peter, Placke Annick

14. Herstellingen roosters - gevels

Neen stemmen :

Onthoudingen :

CER- Leuven BVBA,Lescrinier Eveline, Vanhecke Wim, Verstraete Annemie

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Torvuursvest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

Tel: 016/27.04.61 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	14-18
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-18

16. Werkingsbudget 2019-2020

Neen stemmen :

Onthoudingen :

17. Reservebudget 2019-2020

Neen stemmen :

Vandaele Rosa, Vynckier Guido

Onthoudingen :

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam Isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Haverlaan

BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

Tel: 016/27.04.51 - Fax: 016/29.53.53

email : immotrap@isyndix.be

www.immotrap.be

Maandag	10-12	14-18
Dinsdag	10-12	14-18
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

Page 8 of 8

Bijvoegsel aan het verslag v/d Algemene Vergadering 02/12/2019 VME Albrecht en Isabella

Vragen gesteld door eigenaars en huurders

- Vraag om rubberen matten te leggen op gladde plaatsen tijdens de winterperiode. Dit is besproken op de raad van mede-eigendom. Volgens de syndicus is dit niet ideaal. In plaats daarvan zullen er roosters voorzien worden op de plekken waar water op de betontegels drupt.
- Vraag om parkeerplaats te voorzien voor firma's die in de residentie werken komen uitvoeren. Ook dit is reeds besproken op de raad. Dit kan verder bekeken worden, maar technisch gezien is dit zeer moeilijk uitvoerbaar.


Lye

hrijving	Periode	Budget
houdscontract brandbeveiliging		-250,00
plustoeellen		-375,00
plustleidingen		-400,00
preventie		-175,00
houd noodtrap/evacuatielieg/rookkoopels		-500,00
leidsinstalatie/noodverlichting		-250,00
g liften		-1.700,00
houdscontract liften		-8.900,00
houd & herstelling liften -niet in contract		-2.500,00
elefoon liften		-2.800,00
onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		-3.000,00
nmaak gebouw vlgs contract		-16.000,00
onderhoud tuin-directe omgeving		-1.000,00
houdswerken hal, trapzalen, gangen		-1.500,00
dingswerken		-4.000,00
citeit algemene delen		-4.000,00
citeit liften		-1.750,00
n syndici		-12.500,00
en syndici parkings Q-park		-300,00
en syndici parkings HH		-300,00
vergoeding interne raadsleden (RVM-RC)		-300,00
verzekering/3000 aandelen		-16.500,00
tering raadsleden - rekencommissaris/3000 aandelen		-350,00
sbijstand		-1.800,00
ik vergaderzalen		-500,00
		-81.650,00
houdscontract brandbeveiliging Garagecomplex		-8.900,00
neding & branddetectie Garagecomplex		-2.000,00
houdscontract liften Garagecomplex		-6.500,00
houd & herstelling liften -niet in contract Garagecomplex		-1.000,00
le onderhoud elektrische installatie Garagecomplex		-2.000,00
en rookafzuigingsinstallaties Garagecomplex		-2.000,00
houd garagepoort		-3.700,00
citeit ventilatie 5.430.587.446		-15.000,00
citeit verlichting parkings via QP 5.430.577.025		-12.000,00
houd & Herstellingen Garagecomplex		-2.750,00
	VOORNAAMSTE	-137.500,00
	ALGEMENE TOTAAL	-137.500,00
		-55.850,00
		-137.500,00

