



Verslag Algemene Vergadering 18/11/2024 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 wordt vastgesteld dat de Algemene vergadering van 20/11/2023 rechtsgeldig beslissingen kan nemen.

Aanwezige eigenaars/volmachten	31	op een totaal van 59
Aanwezige aandelen	2.071,80	op een totaal van 3.000,00

De individuele stemmen zijn per agendaitem opgenomen in de bijlage van het verslag (Art 3.87§10)

1. Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering Art. 3.87§5 BW

Dhr. Erven wordt benoemd als voorzitter(ster) van de huidige Algemene Vergadering. Dit werd unaniem goedgekeurd met handopheffing.

2. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering Art. 3.87§10 BW

De aanwezigen van de Algemene Vergadering gaan akkoord met de vertegenwoordiger van Immotrap (Isyndix)= syndicus als secretaris van de huidige Algemene Vergadering. De syndicus stelt het verslag op. Het verslag wordt aan het eind van de vergadering en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

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

Telling 2.071,80/3.000,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Goedgekeurd met 100%
Akkoord 2.036,70 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 35,10 Aandelen

Voorafgaandelijk aan de vergadering werden de individuele afrekeningen overgemaakt :

- Balans en resultatenrekening met de afrekening
- Detail van de algemene kosten
- Individuele afrekening.
- de rekeningen werden ter inzage/ter controle overgemaakt aan de rekencommissarissen dd 02/06/2023 & 20/10/2023

De algemene rekeningen worden heden op de Algemene Vergadering toegelicht. De verdelingstabel tussen eigenaar en huurder is volgens Vlaams Woninghuurdecreet van 7-12-2018 (staan op website immotrap). Immotrap-Isyndix verstrekt enkel toelichting aan de huurders in samenspraak met de eigenaars

Werkingskosten : € 123 615.07

Opgevraagd budget : € 174 999.99

Het saldo van het afgesloten werkingsjaar : € 51 615.07

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

Het saldo van reservefonds bedraagt op afsluitingsdatum (30/09/2024): € 72 950.02

Achterstallige eigenaars : -

Volgende punten zijn verder toegelicht of gevraagd :

Elektriciteitsmeter Q-park zijn aangepast - zoals vorig jaar is er een provisie aangelegd voor het verbruik elektriciteit P-1, P-2 en P-3.

Eigenaars met een te betalen saldo dienen hun eindafrekening te vereffenen uiterlijk **04/12/2024**, zodat mede-eigenaars met een terug te vorderen saldo tijdig kunnen terugbetaald worden!

Stempunt : Goedkeuring van de Boekhouding over het afgesloten werkingsjaar.

4. Verslag afgelopen werkingsjaar : technische toelichting

Volgens Art.3.90 §4 bezorgt de Raad van Mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak betreffende het afgesloten werkingsjaar. Korte samenvatting van technische punten :

Technische punten : deze werden ook al toegelicht op bij de toelichting van de kosten

Verzekeringsdossier : verzekeringsdossier zijn onder controle, voornl. waterschades

Verkopen : 4

Contracten : zie <https://immotrap.isyndix.com> Indien verslag van Raad van Mede-eigendom werd opgesteld , staat deze online.

4.1 Energiestudie - zonnepanelen o.a.

Analyse van de VME is gestart. Deze werd heden in wacht geplaatst gezien er veel beweging is rond renovatie, energie- optimalisatie.

Voor zonnepanelen is recent ook meegedeeld dat de Vlaamse Regering dit item binnen VME's gaat verder bekijken, gezien het plaatsen van zonnepanelen niet gunstig is op dit ogenblik voor VME's, waardoor de projecten niet goedgekeurd worden.

Dit brengt ook veel administratie mee.

Ook de laadpalen staan on hold.

4.2 Ingang Isabellaplein 1 vervangen van display's kooi en verdiepingen - constant storingen

Telling 265,50/319,20	Vereiste Meerderheden 50%+1	Besluit Afgekeurd met 100%
Akkoord 0,00 Aandelen	Niet Akkoord 265,50 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Zijn diverse foutmeldingen in ingang Isabellaplein 1 - TKE stelt voor om dit te verhelpen door nieuwe display's te plaatsen.

Zie offerte in bijlage/link.

Stempunt : Goedkeuring uit te voeren werken tbv € 9 210 (incl.6%btw) - Eénmalige aparte opvraging te betalen op de spaarrkening van de VME - Bij uitvoering worden de gelden aangewend.

Momenteel is er geen probleem meer en is er geen herstelling nodig. Indien het probleem zich voordoet in de toekomst, zal het bedrag éénmalig opgevraagd worden en worden de gelden aangewend bij uitvoering werken.

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

Stempunt : Kwijting -décharge voor de leden de Raad van Mede-eigendom over het afgesloten werkingsjaar. Immotrap en de eigenaars danken de Raad van Mede-eigendom voor hun inzet.

5.1 Dhr. Vanhecke

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

Telling 2.067,80/3.000,00
Akkoord 2.067,80 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 0,00 Aandelen

5.1 Mevr. Lescrinier

Telling 2.067,80/3.000,00
Akkoord 2.034,50 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 33,30 Aandelen

6. Kwijting rekencommissaris over het afgelopen werkingsjaar

Stempunt : Kwijting-décharge aan de rekencommissaris over het afgesloten werkingsjaar. De Algemene Vergadering dankt de rekencommissaris voor zijn/haar inzet.

6.1 Dhr. Erven

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.071,80 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 0,00 Aandelen

6.2 Dhr. Vanhecke

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.016,00 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 55,80 Aandelen

7. Kwijting syndicus Immotrap bv over het afgelopen werkingsjaar

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.036,70 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 35,10 Aandelen

Stempunt : Kwijting-décharge syndicus Immotrap bv (Isyndix) van het afgelopen werkingsjaar.

8. Benoeming Raad van Mede-eigendom voor het lopende werkingsjaar - Art. 3.90 BW

Volgens Art. 3.90 §1 BW is er een Raad van Mede-eigendom verplicht van 20 kavels (uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsten) . Elke kandidatuur wordt individueel met een meerderheid van 50% verkozen. Het mandaat van de leden van de raad loopt tot de volgende gewone algemene vergadering (Art.3.90 §3) en is hernieuwbaar

8.1 RVM Kandidaat 1

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.002,10 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 69,70 Aandelen

Mevr. Lescrinier

8.2 RVM Kandidaat 2

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 1.980,90 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 90,90 Aandelen

Dhr. Vanhecke

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

8.3 RVM Kandidaat 3

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 1.924,10 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 147,70 Aandelen

Mevr. Meuwis

9. Benoeming Rekencommissaris voor het lopende werkingsjaar Art. 3.91 BW

Volgens Art.3.91 BW wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn. De omschrijving van de taak bevindt zich in het RIO. Volgende kandidaturen zijn ontvangen :

9.1 RC Kandidaat 1

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.016,00 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 55,80 Aandelen

Dhr. Vanhecke

9.2 RC Kandidaat 2

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 47,20 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 2.024,60 Aandelen

10. Benoeming syndicus Immotrap bv voor het lopende werkingsjaar Art.3.89 BW

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 1.980,90 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 90,90 Aandelen

Stempunt : benoeming Immotrap als syndicus voor het lopende werkingsjaar tot de eerst volgende jaarlijkse Algemene Vergadering

11. Begroting voor het lopende werkingsjaar : werkingsbudget

Telling 2.071,80/3.000,00
Akkoord 2.031,30 Aandelen

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

Besluit Goedgekeurd met 100%
Onthouding 40,50 Aandelen

Het werkingsbudget voor het lopende werkingsjaar werd overgemaakt bij de uitnodiging van de Algemene Vergadering. € 133 300

Stempunt : Goedkeuring van het werkingsbudget na bespreking : €91 650 en werkingsbudget Garagecomplex : € 41 650

De nieuwe opvragingsdocumenten worden overgemaakt met de nodige instructies en de kwartaalbijdrage is te betalen januari 2025 / april 2025 / juli 2025 en oktober 2025

(De reeds opgevraagde bijdragen worden verrekend in het lopend werkingsjaar)

Het opvragingsdocument wordt u éénmalig verzonden.

Gelieve de vervaldata te respecteren!

Opvragingsdocumenten Budget-Reserve , Eindafrekeningen kan u terugvinden op het webportaal <https://immotrap.isyndix.com> met uw login (e-mailadres + password)

12. Reservebudget voor het lopende werkingsjaar

Telling 2.071,80/3.000,00

Vereiste Meerderheden 20%+1

Besluit Goedgekeurd met 95,99%

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

Akkoord 1.638,30 Aandelen

Niet Akkoord 68,40 Aandelen

Onthouding 365,10 Aandelen

Wetgever deelt mede min. 5% van het werkingsbudget vanaf het 5de jaar na oplevering aan te leggen. Dit bedraagt : € 6 665

Stempunt : Goedkeuring reservebudget € 6 665

Eénmalige/aparte opvraging - het opgevraagd bedrag is te betalen op de spaarrekening van de VME !

13. Schriftelijk gestelde vragen door eigenaars en huurders

De agendapunten die tijdig ter stemming werden ingediend zijn voorafgaandelijk besproken. Punten aangebracht door huurders zijn informatief.

13.1 Omvorming van staanplaats naar box

Eigenaar heeft meegedeeld dat dit niet meer van toepassing is.

Vergadering wordt gesloten op 18/11/2024 om 20:12 uur

De voorzitter
Dhr. Erven

De secretaris
Immotrap bv

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

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

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Terrie Bart;

4.2 Ingang Isabellaplein 1 vervangen van display's kooi en verdiepingen - constant storingen

Neen stemmen :

Haelters Martin; Van de Walle Ludgard; Vynckier Guido; Theunis Bernard; Vandermueren Katia;

Onthoudingen :

5.1 Dhr. Vanhecke

Neen stemmen :

Onthoudingen :

5.1 Mevr. Lescrinier

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Demeester Caroline;

6.1 Dhr. Erven

Neen stemmen :

Onthoudingen :

6.2 Dhr. Vanhecke

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Vandermueren Katia;

7. Kwijting syndicus Immotrap bv over het afgelopen werkingsjaar

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Terrie Bart;

8.1 RVM Kandidaat 1

Neen stemmen :

Onthoudingen :

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

op afspraak

Woensdag

10-12

14-18

Donderdag

op afspraak

op afspraak

Vrijdag

10-12

14-16

8.2 RVM Kandidaat 2

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Terrie Bart;Vandermueren Katia;

8.3 RVM Kandidaat 3

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Meuwis Marleen;Terrie Bart;Vandermueren Katia;

9.1 RC Kandidaat 1

Neen stemmen :

Onthoudingen :

9.2 RC Kandidaat 2

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Heeren Dirk;Baert Monique;Billington Anthony;De Bondt - Grauls Comm. V;Demeester Caroline;Erven Geert;Geeroms Ria BVBA;Haelters Martin;Hendrickx Micheline;Lagrain Martin;Lescrinier Eveline;Meuwis Marleen;Q-Park Belgium Holding ;Regionaal ziekenhuis H. Hart vzw;Renders Luc;Terrie Bart;Van Den Bergh Jozef;Van Gerven BVBA Katelijne;Van Den Bergh BVBA Orthopedie Dr. Jozef;Van Mierloo Paul;Vander Eeckt Peter;Vandermoesen Dirk;Van de Walle Ludgard;Vanhecke Wim;Vynckier Guido;Theunis Bernard;Willems Marc;Rochtus Anne;Vandermueren Katia;Huybrechts Renzo;

10. Benoeming syndicus Immotrap bv voor het lopende werkingsjaar Art.3.89 BW

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Terrie Bart;

11. Begroting voor het lopende werkingsjaar : werkingsbudget

Neen stemmen :

Onthoudingen :

Willems Marc;

12. Reservebudget voor het lopende werkingsjaar

Neen stemmen :

Demeester Caroline;Terrie Bart;

Onthoudingen :

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

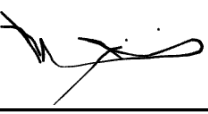
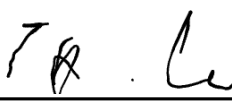
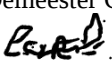
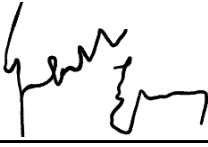
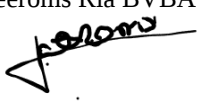
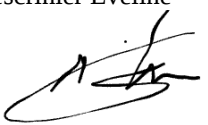
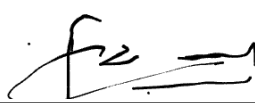
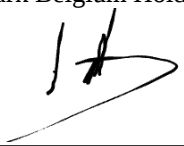
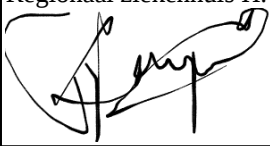
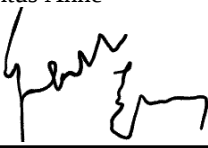
BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

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

Baert Monique 	Biesmans Theo 
Billington Anthony 	De Bondt - Grauls Comm. V 
Demeester Caroline 	Erven Geert 
Geeroms Ria BVBA 	Haelters Martin 
Heeren Dirk 	Hendrickx Micheline 
Huybrechts Renzo 	Lagrain Martin 
Lescrinier Eveline 	Meuwis Marleen 
Q-Park Belgium Holding 	Regionaal ziekenhuis H. Hart vzw 
Renders Luc 	Rochtus Anne 

Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix

Correspondentie-adres

Tervuursevest 23 bus 0001 - 3001 Heverlee

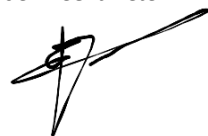
BTW: BE470.704.673 - BIV 503866

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

Terrie Bart 	Theunis Bernard 
Van de Walle Ludgard 	Van Den Bergh BVBA Orthopedie Dr. Jozef 
Van Den Bergh Jozef 	Van Gerven BVBA Katelijne 
Van Mierloo Paul 	Vander Eeckt Peter 
Vandermaesen Dirk 	Vandermueren Katia 
Vanhecke Wim 	Vynckier Guido 
Willems Marc 	Empty

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