



**Verslag 2de Oproep Algemene Vergadering 23/04/2026 om 19:00 uur**  
**VME Riverside Tervuursevest 21-23 3001 Heverlee**  
**KBO nr 0850.420.576**

**0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

De aanwezigheidslijst en volmachten zijn ondertekend en overgemaakt aan de syndicus. De Algemene vergadering van 23/04/2026 rechtsgeldig beslissingen kan nemen, 1ste oproep dd 27/03/2026 werd het quorum niet behaald.

Aanwezige eigenaars/volmachten	64	op een totaal van 247
Aanwezige aandelen	2.763,00	op een totaal van 9.980,00

De individuele stemmingen 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**

Mevr Rappe wordt benoemd als voorzitter van de huidige Algemene Vergadering. Dit wordt 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 (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.

Ter informatie wordt in bijlage de presentatie meegestuurd die tijdens de vergadering gedeeld werd. De finale beslissingen zijn weergegeven in het verslag van de vergadering hieronder.

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

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 98,05%</b>
Akkoord 2.617,00 Aandelen	Niet Akkoord 52,00 Aandelen	Onthouding 94,00 Aandelen

Voorafgaandelijk aan de vergadering werden de individuele afrekeningen overgemaakt dd 22/03/2026 :

- Balans en resultatenrekening met de afrekening
- Detail van de algemene kosten
- Individuele afrekening
- Verslag rekencommissaris

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 : € 557 133.44

**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

Opgevraagd budget : € 585 000.07 + € 2 350 (voorschot op eindafrekening bij verkoop kavel(s))

Het saldo van het afgesloten werkingsjaar : € 7 866.61 + 2 350 = 10 216.63

Het saldo van reservefonds bedraagt op afsluitingsdatum (31/12/2025): € 160 110.81

Het saldo van werkingskapitaal bedraagt op afsluitingsdatum (31/12/2025) : € 0

Achterstallige eigenaars : 18 224€

Incassobureau : Sterckx Lieve, Spiegeleer Hilda, Vandemerkct, Kang Xuanwuy

Volgende punten zijn verder toegelicht of gevraagd : zie verslag RC bij ontvangst van uw individuele eindafrekening

Eigenaars met een te betalen saldo dienen hun eindafrekening te vereffenen uiterlijk 14/04/2026, zodat mede-eigenaars met een terug te vorderen saldo tijdig kunnen terugbetaald worden!

Omwille 2de oproep: eindafrekening uiterlijk 30 april 2026 te vereffenen.

**Stempunt : Goedkeuring van de Boekhouding over het afgesloten werkingsjaar.**

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

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 : verschillende punten werden afgehandeld of zijn in behandeling, zoals sensor buitenverlichting garages, vervangen lamparmaturen wordt dit jaar afgewerkt.

Geen wijzigingen in andere contracten.

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

#### 4.1 Schadedossiers status

Korte samenvatting schadedossiers : de verzekeringsdossiers mbt waterschade zijn allen in behandeling. Dossiers van 2025 zijn afgehandeld. Schade zijpaneel komt in kosten buiten de verzekering.

#### 4.2 Status verkoop conciërgerie

Wijzigende basisakte is ook ter goedkeuring overgemaakt. De akte van verkoop is in zijn laatste fase.

De koper heeft toelating om over te gaan tot om te starten met werkzaamheden.

De inkomsten worden aangewend om het brandweerdossier af te handelen (zie volgend agendapunt).

#### 4.3 Wettelijke verplichting 1 januari 2027 : asbestinventaris

Ter info : Inventarisatieplicht is een wettelijke verplichting. Sinds 2001 geldt in België dat asbesthoudende materialen (ACM) in gebouwen gedocumenteerd moeten worden. Voor gemeenschappelijke delen moet een asbestinventaris beschikbaar zijn. Einddatum is 1/1/2027. Niet naleven kan leiden tot zware boetes en zelfs strafrechtelijke aansprakelijkheid voor de syndicus of de VME  
Tijdens de algemene Vergadering 2024 werd reservebudget voor inventaris Asbest (5 000€) voorzien. Een asbest verslag is daarop besteld, en momenteel lopende. Het rapport wordt verwacht later dit jaar.

Ter info : Andere verplichtingen met betrekking tot asbest :

1. Verwijderingsplicht : Asbest mag niet zomaar verwijderd of beschadigd worden door onbevoegden. Enkel gekwalificeerde bedrijven mogen asbest verwijderen.

2. Informatieplicht : Eigenaars en syndici moeten bewoners, gebruikers, nieuwe eigenaars en huurders informeren over de aanwezigheid van asbest

**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](mailto:immotrap@isyndix.be)

[www.immotrap.be](http://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

en de risico's. Bij verkoop, huur of grote renovatie moet de asbestinventaris beschikbaar zijn.

3. Risicobeperking : Schade of blootstelling voorkomen is verplicht: losse of beschadigde asbest moet veilig worden afgedekt of verwijderd.

4. Saneringsplicht bij renovatie: Voor elk project waarbij ACM geraakt of verwijderd wordt, is een voorafgaand asbestonderzoek verplicht.

#### 4.4 Reglement Interne Orde : uitbreiden naar volgend artikel voor de brandveiligheid

Het reglement van interne orde moet aangevuld worden met extra bepalingen voor de brandveiligheid (status brandveiligheid wordt verder toegelicht in de volgende agendapunten).

#### 4.5 Reglement van Interen Orde Terrassen zijn wettelijke vluchtwegen richting buiten brandtrap

Telling 2.509,00/9.151,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 96,93%</b>
Akkoord 2.432,00 Aandelen	Niet Akkoord 77,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Het reglement van interne orde moet aangevuld worden met extra bepalingen voor de brandveiligheid : "Terrassen zijn wettelijke vluchtwegen richting buiten brandtrap : De tussenschoten op terrassen dienen vrij te staan. Bij nood dienen ze vrij en éénvoudig open te kunnen."

#### 4.6 Reglement van Inwendige orde : Laadpalen en opladen van fietsbatterijen

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 98,26%</b>
Akkoord 2.600,00 Aandelen	Niet Akkoord 46,00 Aandelen	Onthouding 117,00 Aandelen

Het reglement van interne orde moet aangevuld worden met extra bepalingen voor de brandveiligheid : " het laden en opladen van fietsbatterijen is niet toegelaten in de parkeergarage"

#### 4.7 Fiber Wyre

ter info : Er is een verplichting bij wet om glasvezel internet in te leiden in gemeenschappelijke delen tot aan de privatieve appartementen. De kost wordt gedragen door de nutsmaatschappij. Er is nog geen datum gecommuniceerd.

#### 4.8 Digitale meters Fluvius

Er is bij wet verplichting om digitale electriciteitsmeters te installeren. De kost wordt gedragen door de nutsmaatschappij. Er is nog geen datum gecommuniceerd.

### 5. Brandweerdossier en woondienst Stad Leuven

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.734,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 29,00 Aandelen

1.Achtergrond en wettelijke context

Naar aanleiding van het brandweerverslag opgesteld in 2022 werd vastgesteld dat diverse aanpassingen noodzakelijk waren om het gebouw in overeenstemming te brengen met de geldende brandveiligheidsvoorschriften.

Op de Algemene Vergadering van 19 april 2023 werd beslist om de conciërgerie te verkopen en de opbrengst integraal aan te wenden voor de financiering van de vereiste brandveiligheidsinvesteringen.

#### 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

De syndicus heeft vervolgens, in uitvoering van deze beslissing van de Algemene Vergadering en conform de wettelijke verplichtingen inzake veiligheid in mede-eigendom, de nodige stappen ondernomen om de werken te organiseren en op te volgen.

## 2. Uitgevoerde werken

Brepoels – Branddetectiesysteem (start oktober 2023)

Plaatsing van een centrale branddetectie-installatie met rookmelders in: alle gemeenschappelijke delen / kelders / technische ruimtes / garages (ondergrondse garage en achtergebouw) / alle 258 appartementen en studio's .

Status: De installatie is voor 99% uitgevoerd en gekeurd. Twee appartementen hebben ondanks herhaaldelijke aanmaningen geen toegang verleend voor de installatie van de verplichte detectoren. Deze eigenaars werden formeel in gebreke gesteld. Indien geen medewerking volgt, zal de VME overgaan tot verdere juridische stappen, met name een procedure bij het Vrederegerecht voorzien in 2026, teneinde de uitvoering van de brandveiligheidsmaatregelen af te dwingen.

Bijkomende aansluitingen op de brandcentrale: aansluiting van de liften in samenwerking met Kone / aansluiting van de garagepoort op de brandcentrale / aansluiting van de deur tussen garage en kelder op de brandcentrale / plaatsing van noodverlichting op de buitenliggende brandtrappen

Verboden – Brandcompartimentering. Uitgevoerde werken: afstelling van alle inkomdeuren / plaatsing van bijkomende branddeuren in technische ruimtes (o.a. verwarmingsruimtes) / plaatsing van branddeuren op de noodwegen

Daarnaast werden de betrokken deuren behandeld volgens de instructies van de brandweer: toepassing van brandwerende verf / schildering in rode kleur conform de brandweervereisten / aantal nieuw geplaatste branddeuren: 9

Ardor – Signalisatie en pictogrammen : Plaatsing van pictogrammen en signalisatie van de vluchtwegen conform de brandweervoorschriften.

## 3. Nog uit te voeren werken (zonder provisie)

De brandweer heeft bijkomend opgelegd dat volgende maatregelen moeten worden uitgevoerd:

•vervanging van 20 niet conforme brandblussers 5038 €

•plaatsing van rookkoepels in de traphallen conform de geldende normen inzake rook- en warmteafvoer. Start van de werken: 16 maart 2026 :

Kostprijs: 19.794 euro

•realisatie van een tweede noodweg in de ondergrondse garage. Tweede nooduitgang ondergrondse garage : kostprijs incl opvolginswerken : 98.000 euro Voor de technische uitwerking werd architect Group A4 aangesteld.

Deze dossiers hebben aanzienlijke vertraging opgelopen door de noodzaak tot het bekomen van de vereiste bouwvergunningen en de finale goedkeuring van de brandweer.

Er werden in 2023 en 2024 in totaal voor 300 000 € budgetten opgevraagd voor brandpreventie. Deze werden aangewend voor :

Brandinstallatie Brepoels = 261 126.77€ + bijkomende werken = 15 978.95€ (Brepoels) + saldo Brepoels = 12 579 €

remote gate = 4 961.60€ + branddeuren = 15 958.74€ + architect = 6 922.22€ + Kone : ass.lift = 930.12€

Bij afsluit boekjaar 2025 resulteert dit in een negatief saldo van 18 457 € Daarboven moet nog uitgevoerd en gefactureerd worden in 2026 :

- vervanging van 20 niet conforme brandblussers : 5038 €

- dakkoepels : 20 000€

- brandtrap/noodtrap (garage) : 98 000€

Het totale saldo bijkomend op te vragen wordt daarmee € 141 495

Stempunt : goedkeuring van bijkomend reserve budget brandveiligheid.

De algemene vergadering aanvaardt het voorstel om de reserve (4290000) van 104 600 euro , samen met de nieuw op te vragen reserve van 30 700 euro , aan te wenden voor de financiering van de werken brandveiligheid in afwachting van de opvraging van een specifiek extra reservebudget. De

---

### **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

vergadering aanvaardt eveneens deze bijkomende opvraging van 141 495 euro in het lopende jaar 2026 in drie opvragingen.

## 6. Inkom trappen - vernieuwing is nodig

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 67%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 98,95%</b>
Akkoord 2.734,00 Aandelen	Niet Akkoord 29,00 Aandelen	Onthouding 0,00 Aandelen

Inkom trappen - vernieuwing is nodig. Gelet op de huidige staat van de (buiten)inkomtrappen is een dringende aanpak noodzakelijk teneinde mogelijke ongevallen te voorkomen. De huidige toestand vormt een potentieel veiligheidsrisico voor bewoners en bezoekers. Indien geen tijdige en adequate maatregelen worden genomen, kan de VME Riverside aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade of ongevallen die hieruit voortvloeiende of ongevallen. Er werden 2 aannemers gevonden die deze werken kunnen uitvoeren.

### 6.1 Offerte V&V Klinkers

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.583,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 180,00 Aandelen

Offerte 11 789.85€

De algemene vergadering aanvaardt de offerte van V&V klinkers

### 6.2 Offerte - 2de

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Afgekeurd met 89,9%</b>
Akkoord 232,00 Aandelen	Niet Akkoord 2.064,00 Aandelen	Onthouding 467,00 Aandelen

Offerte Deweerdt € 18 647.40

De algemene vergadering wijst de offerte van De Weerd af

### 6.3 Financiering van de trappen inkom

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.573,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 190,00 Aandelen

Financiering leveren en plaatsen trappen inkom : voorstel goedkeuring financiering via een eenmalige opvraging 12 000 €

Stempunt : goedkeuring van bijkomend reserve budget inkomtrappen.

De vergadering steunt de bijkomende opvraging van een werkingsbudget voor de inkomtrappen tbv 12 000 euro, op te vragen in het lopende jaar 2026 in drie opvragingen.

## 7. Eco-sstraat status - Financiering

De uitvoering is kortelings voorzien. Ter herinnering : de huidige Molok container moet verwijderd worden omdat het systeem niet meer geaccepteerd wordt door de stadsadministratie. Daarom komt er een ECO sorteerstraat, met containers voor PMD, GFT, papier en restafval. Deze worden ingegraven op (ongeveer) dezelfde locatie als de huidige containers. Het dossier is complex omdat er meerdere partijen bij betrokken zijn naast onze VME : enerzijds moet de gemeenteraad zijn akkoord geven omdat de stad de afvalophaling organiseert. Daarnaast zijn er verschillende aannemers betrokken. Stand van zaken : Momenteel lopen de administratieve formaliteiten met een goedkeuring gepland op de gemeenteraad van mei of juni. In functie hiervan wordt de installatie voorzien net-voor of net-na het bouwverlof. In de loop van september zal deze ECO sorteerstraat dan voor iedereen beschikbaar komen.

### 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

Stand van zaken : Momenteel lopen de administratieve formaliteiten met een goedkeuring gepland op de gemeenteraad van mei of juni. In functie hiervan wordt de installatie voorzien net-voor of net-na het bouwverlof. In de loop van september zal deze ECO sorteestraat dan voor iedereen beschikbaar komen.

Ter herinnering : De containers worden voor 50% gesubsidieerd door de stad Leuven (rest VME = 31 218 €). Daarnaast zijn er 6000 € akte&dossier kosten + 33 000 € graafwerken (offerte in opmaak)

Op de AV 17/04/2024 werd een éénmalige opvraging tbv € 50 000 goedgekeurd (agendapunt 15). Deze inschatting blijkt ontoereikend.

Stempunt : Goedkeuring financiering 70 000 € voor afval sorteestraat via een eenmalige opvraging.

De vergadering aanvaardt de bijkomende opvraging van een werkingsbudget voor de afval straat tbv 70 000 euro, op te vragen in het lopende jaar 2026 in drie opvragingen.

## 8. Liften problematiek

Er werd een olielek vastgesteld in de motoren van de lift, met meest urgente problematiek in lift5. Deze werd omwille van veiligheidsredenen onmiddellijk vervangen. De andere liften moeten op termijn ook aangepakt worden.

Er werd een onveilige situatie vastgesteld met de sloten van de liften op de verdieping. Deze sloten zijn niet meer beschikbaar. In 2025 werd een budget geprovisioneerd voor de lift 6. Deze werd omwille van urgente veiligheidsituatie onmiddellijk vervangen. De gerecupereerde sloten komen in stock als tijdelijke wisseldelen voor de andere liften. Deze moeten op termijn ook aangepakt worden.

### 8.1 Olieverlies motor lift 5 en 1 (in maart 2026 vastgesteld)

Telling 2.805,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.721,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 84,00 Aandelen

Er werd een olielek vastgesteld in de motoren van de lift, met meest urgente problematiek in lift5. Deze werd omwille van veiligheidsredenen onmiddellijk vervangen. De andere liften moeten op termijn ook aangepakt worden.

Voorstel om Lift 5 en Lift 1 in 2026 uit te voeren , gefinancierd met het reservebudget 429002 "Gerim Faillissement" 23 444 € samen met reservebudget 429006 "schilderwerken 2022" 28 849 € . Er blijft dan een resterend saldo van 16 546 € beschikbaar.

Stempunt : uitvoering renovatie Lift 5 en Lift 1

ter info voorstel voor volgende AV : de overige 4 liften spreiden over 2 jaar via éénmalige opvraging in 2027 en 2028.

### 8.2 Sloten op de verdiepingen zowel in ingang 21 en 23

Telling 2.509,00/9.151,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 98,04%</b>
Akkoord 2.260,00 Aandelen	Niet Akkoord 46,00 Aandelen	Onthouding 203,00 Aandelen

Er werd een onveilige situatie vastgesteld met de sloten van de liften op de verdieping. Deze sloten zijn niet meer beschikbaar. In 2025 werd een budget geprovisioneerd voor de lift 6. Deze werd omwille van urgente veiligheidsituatie onmiddellijk vervangen voor 17 579.04€ (reeds verrekend in de eindafrekening 2025). De gerecupereerde sloten komen in stock als tijdelijke wisseldelen voor de andere liften. Deze moeten op termijn ook aangepakt worden.

Voorstel om een tweede lift aan te pakken in 2026 uit te voeren , gefinancierd met het reservebudget resterend saldo "Gerim Faillissement" en "schilderwerken 2022" tbv16 546 €

Stempunt : uitvoering renovatie van een tweede lift.

ter info voorstel voor volgende AV : de overige 4 liften spreiden over 2 jaar via éénmalige opvraging in 2027 en 2028.

## 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 Financiering

Stempunt : aanwending van de Reserve "Gerim Faillissement" en "Schilderwerken 2022" voor renovatie Lift 5 en Lift 1

Stempunt : aanwending van de rest van de reserve "Gerim Faillissement" en "Schilderwerken 2022" voor renovatie van een tweede lift.

### 9. Doorrit achter het gebouw (is plafond van de ondergrondse garage)

In de ondergrondse garage onder de doorrit achter het gebouw manifesteert zich onrustwekkend betonrot. Uitwendig presenteert zich dat als scheurvorming , gespleten betonnen kolom , verbrokkeling tussen kolom en wand , beschadigde balk (blootliggende wapening) en gevorderd betonrot in de plaat.

Stand van zaken

Experts melden ons dat dit alarmerend is en deze problemen best dringend worden aangepakt. Positief is dat het betonrot zeker niet overal even ernstig is, en dat er meestal nog niet heel veel staal is verdwenen (of verroest).

Anderzijds heeft het repareren van betonrot pas zin als de vloer van de doorgang weer waterdicht gemaakt is : dit zal dus ook aangepakt moeten worden.

Omdat er geen plannen beschikbaar zijn, is een uitvoerig onderzoek nodig. Dat is momenteel aangevraagd.

Financiering :

de kost is momenteel onduidelijk. Het voorstel wordt geformuleerd om een eerste voorschot van 150 000€ voor de meest urgente acties in 2026 op te vragen via een extra opvraging in het reservefonds in drie opvragingen. (zie agendapunt 17).

Onder voorbehoud van ter beschikbaarheid vergaderzaal is het voorstel om een BAV te organiseren na de zomermaanden om het verslag van de deskundigen te bespreken en te beslissen over de opgevraagde offertes.

### 10. 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.

#### 10.1 Mevr. Rappe

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.692,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 71,00 Aandelen

#### 10.2 Mevr. De Laet

Telling 2.623,00/9.345,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.552,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 71,00 Aandelen

### 11. 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.

#### 11.1 Mevr. Vermeersch

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.721,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 42,00 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

op afspraak

Woensdag

10-12

14-18

Donderdag

op afspraak

op afspraak

Vrijdag

10-12

14-16

Page 7 of 16

### 11.2 Mevr. Rappe

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.650,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 113,00 Aandelen

### 12. Kwijting syndicus Immotrap bv over het afgelopen werkingsjaar

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.399,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 364,00 Aandelen

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

### 13. 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). Volgende kandidaturen werden ontvangen :

#### 13.1 Kandidaat Raad van Mede-eigendom

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 97,3%</b>
Akkoord 2.561,00 Aandelen	Niet Akkoord 71,00 Aandelen	Onthouding 131,00 Aandelen

Mevr Rappe - Mevr De Laet

Twee andere mede eigenaars hebben zich gemeld als potentiële kandidaat voor de raad in de toekomst, en wensen het eerstkomende jaar alvast mee uitgenodigd te worden om zich vrijblijvend in te werken.

### 14. 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 : Mevr Vermeersch - Mevr Rappe

#### 14.1 Kandidaat Rekencommissaris

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 97,26%</b>
Akkoord 2.519,00 Aandelen	Niet Akkoord 71,00 Aandelen	Onthouding 173,00 Aandelen

Mevr Vermeersch - Mevr Rappe

### 15. Herbenoeming syndicus Immotrap bv voor het lopende werkingsjaar Art.3.89 BW

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.372,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 391,00 Aandelen

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

### 16. Begroting voor het lopende werkingsjaar : werkingsbudget

Telling 2.763,00/9.980,00	Vereiste Meerderheden 50%+1	<b>Besluit Goedgekeurd met 100%</b>
Akkoord 2.679,00 Aandelen	Niet Akkoord 0,00 Aandelen	Onthouding 84,00 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	op afspraak
Woensdag	10-12	14-18
Donderdag	op afspraak	op afspraak
Vrijdag	10-12	14-16

Het werkingsbudget voor het lopende werkingsjaar werd overgemaakt bij de uitnodiging van de Algemene Vergadering. € 614 000

Stempunt : Goedkeuring van het werkingsbudget na bespreking 614 000 €

De nieuwe opvragingsdocumenten worden overgemaakt met de nodige instructies en starten vanaf mei tot en met december 2026 (De reeds opgevraagde bijdragen van jan-april 2026 worden verrekend in het lopend werkingsjaar)

Het opvragingsdocument wordt u éénmalig verzonden. Gelieve de vervaldata te respecteren! Gelieve de huidige bijdrage verder te betalen tot en met ontvangst van het nieuwe opvragingsdocument.

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

### 17. Reservebudget voor het lopende werkingsjaar

Telling 2.763,00/9.980,00  
Akkoord 2.585,00 Aandelen

Vereiste Meerderheden 20%+1  
Niet Akkoord 52,00 Aandelen

**Besluit Goedgekeurd met 98,03%**  
Onthouding 126,00 Aandelen

Wetgever deelt mede min. 5% van het werkingsbudget vanaf het 5de jaar na oplevering aan te leggen. Dit bedraagt : €30 700

Stempunt : Goedkeuring reservebudget €30 700. De vergadering steunt de opvraging van een werkingsbudget via een éénmalige opvraging.

Het reservebudget wordt verder aangevuld met 70 000 € (afvalstraat - goedgekeurd agendapunt 7), met 12 000 € (inkomtrappen - goedgekeurd agendapunt 6.3), met 141.495 € (brandveiligheid - goedgekeurd agendapunt 5) en met een eerste opvraging 150 000 € voor renovatie betonrot parking onder doorrit (goedgekeurd agendapunt 9), alles op te vragen in het lopende jaar 2026 in drie opvragingen.

Ter info wordt meegedeeld aan de algemene vergadering dat de netto opbrengsten van de verkoop van de conciërgerie zullen verdeeld worden volgens quotiteiten aan de mede eigenaars onmiddellijk nadat ze ontvangen zijn van de notaris.

### 18. Schriftelijk gestelde vragen door eigenaars en huurders

De agendapunten die tijdig ter stemming werden ingediend zijn voorafgaandelijk besproken. Punten aangebracht door huurders zijn informatief. Er werden geen agenda punten ontvangen.

Vergadering wordt gesloten op 23/04/2026 om 22:04 uur

De voorzitter  
Mevr. Rappe

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](mailto:immotrap@isyndix.be)

[www.immotrap.be](http://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

## Bijlage 1 Individuele stemming Algemene vergadering VME Riverside DD. 23/04/2026

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

**Neen stemmen :**

Garcia Mayo Susana;

**Onthoudingen :**

A&P Real Estate Projects ;CRS BV;Immotrap BV;Vander Elst Annick;

### 4.5 Reglement van Interen Orde Terrassen zijn wettelijke vluchtwegen richting buiten brandtrap

**Neen stemmen :**

Dewitte An;Michiels Marc;

**Onthoudingen :**

### 4.6 Reglement van Inwendige orde : Laadpalen en opladen van fietsbatterijen

**Neen stemmen :**

Bourgeois Kassandra;

**Onthoudingen :**

Neefs Pierre;Cao Shu Chun;Van Dyck Liesbet;

### 5. Brandweerdossier en woondienst Stad Leuven

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Van Goolen Jozef;

### 6. Inkom trappen - vernieuwing is nodig

**Neen stemmen :**

Van Goolen Jozef;

**Onthoudingen :**

### 6.1 Offerte V&V Klinkers

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Vallons Jean;Van Goolen Jozef;Vanbilloen Magdalena;Garcia Mayo Susana;

### 6.2 Offerte - 2de

**Neen stemmen :**

A&P Real Estate Projects ;Campforts Frans;CRS BV;De Laet Lien;Decoster Adrienne;Demol Johan;Dereymaeker Rene;Dewitte An;Dexters Diane;Eggerickx Annie;Gommeren Veerle;Immotrap BV;Kevers Lutgarde;Le Cerf Philippe;Lefevre Dirk;Michiels Marc;Nechelput Jeannine;Neefs Pierre;Nys Josee;Quartier Ann;Rappe Françoise;Cox Simone;Van Audenhaege Luc;Van

**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

Nieuwenhuysse Julliette; Van Pottelbergh Patricia; Vander Elst Annick; Vangeel Hugo; Verhoeven André; Verstappen Willy; Wijgaerden Ludo; Van den Berck Marie Paul; Zegers Hein; Schoonheydt Robert (B); Cao Shu Chun; Staes Katrien; Carron Olivier; Herftijd Greet; Walschap Lena; Bourgeois Cassandra; Francken Kenneth; Van Gerven Loïc; Dhossche Charline; Vos Patrick; Sijmus Jarne; Van Dyck Liesbet; Yao Qiang; Demol Dietz; Van herck Dominik; Van Loo Bas; Pellens Bram;

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Frooninckx Kris; Huysentruyt Berthe; Janssens Elvire; Vallons Jean; Van Gerven Stefaan; Van Goolen Jozef; Vanbilloen Magdalena; Vermeersch Annie; Kindermans Daan; Garcia Mayo Susana;

**6.3 Financiering van de trappen inkom**

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Dewitte An; Janssens Elvire; Michiels Marc; Van Goolen Jozef;

**8.1 Olieverlies motor lift 5 en 1 (in maart 2026 vastgesteld)**

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Rappe Françoise;

**8.2 Sloten op de verdiepingen zowel in ingang 21 en 23**

**Neen stemmen :**

Bourgeois Cassandra;

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Eggerickx Annie; Kindermans Daan; Yao Qiang;

**10.1 Mevr. Rappe**

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Van Goolen Jozef;

**10.2 Mevr. De Laet**

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Van Goolen Jozef;

**11.1 Mevr. Vermeersch**

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter;

**11.2 Mevr. Rappe**

**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

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Van Gerven Stefaan; Van Goolen Jozef;

## 12. Kwijting syndicus Immotrap bv over het afgelopen werkingsjaar

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

A&P Real Estate Projects ; Bruelemans Peter; CRS BV; Decoster Adrienne; Gommeren Veerle; Immotrap BV; Van Gerven Stefaan; Vander Elst Annick; Staes Katrien; Van Dyck Liesbet;

## 13.1 Kandidaat Raad van Mede-eigendom

**Neen stemmen :**

Van Goolen Jozef; Van Mechelen Fabienne;

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Dereymaeker Rene; Van Gerven Stefaan; Van Dyck Liesbet;

## 14.1 Kandidaat Rekencommissaris

**Neen stemmen :**

Van Goolen Jozef; Van Mechelen Fabienne;

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Dereymaeker Rene; Vallons Jean; Van Gerven Stefaan; Van Dyck Liesbet;

## 15. Herbenoeming syndicus Immotrap bv voor het lopende werkingsjaar Art.3.89 BW

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

A&P Real Estate Projects ; Bruelemans Peter; CRS BV; Decoster Adrienne; Gommeren Veerle; Immotrap BV; Le Cerf Philippe; Van Gerven Stefaan; Vander Elst Annick; Staes Katrien;

## 16. Begroting voor het lopende werkingsjaar : werkingsbudget

**Neen stemmen :**

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Van Gerven Stefaan;

## 17. Reservebudget voor het lopende werkingsjaar

**Neen stemmen :**

Eggerickx Annie; Verhoeven André;

**Onthoudingen :**

Bruelemans Peter; Van Gerven Stefaan; Cao Shu Chun;

**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

A&P Real Estate Projects 	Bourgeois Cassandra 
Bruelemans Peter 	Campforts Frans 
Cao Shu Chun 	Carron Olivier 
Cox Simone 	CRS BV 
De Laet Lien 	Decoster Adrienne 
Demol Dietz 	Demol Johan 
Dereymaeker Rene 	Dewitte An 
Dexters Diane 	Dhossche Charline 
Eggerickx Annie 	Francken Kenneth 
Frooninckx Kris 	Garcia Mayo Susana 

**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



Gommeren Veerle 	Herftijd Greet 
Huysentruyt Berthe 	Immotrap BV 
Janssens Elvire 	Kevers Lutgarde 
Kindermans Daan 	Le Cerf Philippe 
Lefevre Dirk 	Lobel Maud 
Lobel Philip 	Michiels Marc 
Nechelput Jeannine 	Neefs Pierre 
Nys Josee 	Pellens Bram 
Quartier Ann 	Rappe Françoise 
Schoonheydt Robert (B) 	Sijmus Jarne 






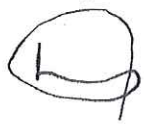

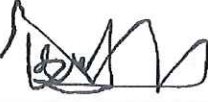



**Immotrap bvba die haar activiteiten uitoefent onder de commerciële naam isyndix**

**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



Staes Katrien 	Vallons Jean 
Van Audenhaege Luc 	Van den Berckt Marie Paul 
Van Dyck Liesbet 	Van Gerven Loïc 
Van Gerven Stefaan 	Van Goolen Jozef 
Van herck Dominik 	Van Loo Bas 
Van Mechelen Fabienne 	Van Nieuwenhuysse Julliette 
Van Pottelbergh Patricia 	Vanbilloen Magdalena 
Vander Elst Annick 	Vangeel Hugo 
Verhoeven André 	Vermeersch Annie 
Verstappen Willy 	Vos Patrick 

**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



Walschap Lena 	Wijgaerden Ludo 
Yao Qiang 	Zegers Hein

**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

