



SINT-NIKLAAS, 25 augustus 2022

Betreft: Kosten van 2021-07 - 2022-06

Geachte

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: TUIN VAN MYRA

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):	315,11	EUR
		17,11
A2/9 - 1-7-2021 - 30-6-2022 (365 / 365 dagen)	€ 315,11	
BASIS	16.497,10 (191/10000)	315,11 17,11

Verrekening Opgevraagde Provisies:	-372,00	EUR
Provisie Voorschot 1ste semester (juli/dec) (A2/9)	DIV 1/07/2021	-186,00
Provisie Voorschot 2de semester (jan/juni) (A2/9)	DIV 23/12/2021	-186,00

Totaal eindafrekening:	-56,89	EUR
Basis 0%	€ 216,52	= € 0,00
Basis 21 %	€ 81,48	= € 17,11

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	-56,89	EUR
---	---------------	------------

Het bedrag in uw voordeel wordt na goedkeuring bij algemene vergadering overgeschreven op uw rekening BE86 2930 1622 7650. Gelieve ons op de hoogte te stellen indien dit rekeningnummer niet aan u toebehoort.

Met vriendelijke groeten,

Débra Bracke - Dienst boekhouding
Trigon bv
Syndicus



SINT-NIKLAAS, 24 augustus 2023

Betreft: Kosten van 2022/07 - 2023/06

Geachte

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: TUIN VAN MYRA

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage):	337,54 EUR	6,42
A2/9 - 1/07/2022 - 30/06/2023 (365 / 365 dagen)	€ 337,54	
BASIS 17.672,27 (191/10000)	337,54	6,42

Individueel (privatieve kosten):	217,00 EUR	0,00
A2/9 - 2e	€ 217,00	
Provisie precontractuele inlichtingen	217,00	0,00

Verrekening Opgevraagde Provisies:	-396,00 EUR
Provisie Voorschot 1ste semester (juli/dec) (A2/9)	DIV 1/07/2022 -186,00
Provisie Voorschot 2de semester (jan/juni) (A2/9)	DIV 4/01/2023 -210,00

Totaal eindafrekening:	158,54 EUR
Basis € 0,01 = € 0,00	
Basis 0% € 300,55 = € 0,00	
Basis 21 % € 30,56 = € 6,42	
Basis Vrijgesteld € 217,00 = € 0,00	

Te betalen (afrekening + openstaand): <i>(in uw voordeel indien negatief)</i>	158,54 EUR
---	-------------------



Mogen wij u vriendelijk verzoeken dit bedrag vóór 21 september 2023 over te schrijven op rekeningnummer BE34 7370 4401 3690 van TUIN VAN MYRA, met als mededeling 000/1029/22858.

Met de meeste hoogachting,

Valerie Smet
Trigon bv
Syndicus

Detalingsgegevens

vervaldatum 21/09/2023

Bedrag:	158,54 EUR
Rekening:	IBAN: BE34 7370 4401 3690 - BIC: KREDBEBB TUIN VAN MYRA, Frans Van Havermaetstraat 29-31, 9100 SINT- NIKLAAS
Mededeling:	+++000/1029/22858+++

Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462

Notulen Statutaire Algemene Vergadering 13/09/2021

1. Welkom + bepaling aanwezigheidsquorum

De syndicus heet de aanwezigen welkom

Aanwezig of vertegenwoordigd:

- Aantal eigenaars: 30/51
- Aantal aandelen: 6.710/10.000

Gelet op het voorafgaande kan er rechtsgeldig vergaderd worden.

2. Benoeming voorzitter (1/2+1 meerderheid)

Het voorzitterschap van de algemene vergadering wordt steeds waargenomen door een mede-eigenaar. wordt **unaniem** benoemd als voorzitter.

3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar, goedkeuring afrekening 2020-2021 en balans per 30/06/2021 (1/2+1 meerderheid)

De commissaris van rekeningen heeft voorafgaandelijk op 5/8/2021 een controle van de rekeningen uitgevoerd en brengt hiervan verslag uit op de vergadering.

Er werd een foutieve indexatie van het ereloon van de syndicus uitgevoerd. Deze moet gecrediteerd worden in het komende boekjaar.

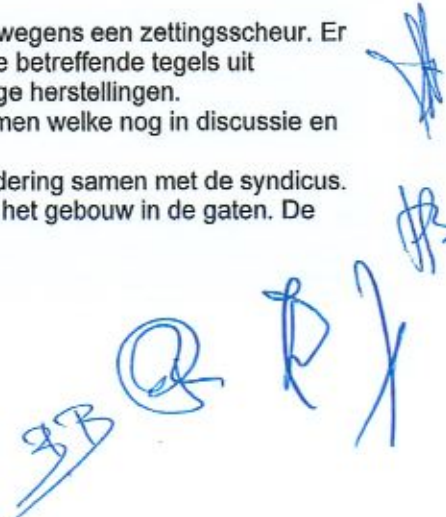
Er is een **unanieme** goedkeuring van de eindafrekening 2020-2021, inclusief alle individuele afrekeningen, alsook de balans dd. 30/06/2021.

4. Jaarlijks verslag raad

De voorzitter Dhr. Van Gerrewey geeft kort mondeling verslag van het afgelopen werkjaar.

- Stand van zaken verhuur wordt kort meegegeven
- Overdracht tuin: dit is nog hangende ondanks contacten met de notaris. Er blijken onduidelijkheden te zijn in functie van het eigendomsbewijs. Blijkbaar zou in de statuten van res. Tuin van Myra niet opgenomen zijn dat de binnentuin wordt afgedragen aan de gemeente. Vorige week werd melding gemaakt van de notaris dat hiervoor nog een aanpassingen van de statuten nodig blijkt wat gestemd moet worden op een Algemene Vergadering. Dit kon echter niet meer worden opgenomen op de huidige vergadering. De notaris werd hiervan op de hoogte gesteld. Het nieuwbouwproject achteraan de tuin wordt opgevolgd. Hiervoor werd een aangetekend schrijven verstuurd naar het stadsbestuur.
- De huur werd met 0,9% geïndexeerd conform de indexvoeten en toezegging agentschap zorg.
- Er zijn herstellingen geweest aan de warmtepompen voor 8.660,70 €. Deze werken via de reserves betaald. Met de uitbating is afgesproken bij interventies te overleggen alvorens uit te voeren zodoende eventuele vergelijkende offertes kunnen opgevraagd worden.
- Voor de anti-inbraakprofielen werd de firma Van Vlaenderen aangesteld.
- Vanuit de uitbating werd de vraag gesteld voor het plaatsen van zonnepanelen in functie van de gemene delen. Hiervoor is een apart agendapunt voorzien.
- Vanuit de uitbating werd een aangetekend schrijven verstuurd naar de VME, dit om meer druk te zetten op Cosimco.
- In flat 29/006 zijn een aantal tegels van de badkamer losgekomen wegens een zettingsscheur. Er is bestelling geplaatst bij de originele aannemer ter herstel. Daar de betreffende tegels uit productie zijn is er een kleine voorraad aangekocht voor toekomstige herstellingen.
- Algemeen uitgebreid overzicht van alle lopende opleveringsproblemen welke nog in discussie en zijn met Cosimco.

Jaarlijks treft de raad ook de voorbereidingen voor de algemene vergadering samen met de syndicus. Daarnaast houden zij het reilen en zeilen van het dagelijks beheer van het gebouw in de gaten. De syndicus wenst de raad en voorzitter te bedanken voor hun inzet.



Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462

5. Décharge syndicus, commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verleent **unaniem** décharge aan zowel de syndicus, raad van mede-eigendom als de commissaris van rekeningen.

6. Samenstelling raad van mede-eigendom en aanstelling leden (1/2+1 meerderheid)

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van Mede-eigendom:

-
-
-
-
-

Er zijn geen bijkomende kandidaturen ingediend. De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van bovengenoemde eigenaars als leden van de raad van mede-eigendom.

7. Aanstelling commissaris van rekeningen of een college van commissarissen van rekeningen (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verlengt met **unanimiteit** het mandaat van _____ als college van commissarissen van rekeningen.

8. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen (1/2+1 meerderheid)

De firma SLG welke instaat voor de uitbating is van naam veranderd en is Korian geworden.

Hieronder een overzicht van de lopende onderhoudscontracten:

Naam firma	Duurtijd contract
Trigon bvba – syndic	Aangegaan op 27/10/2018 voor een periode van 3 jaar
Van den Bergh & Co bvba - rentmeester	Periode 1 jaar
Schilderwerken – Eeckhoudt Danny	Op afroep

De overige leveringscontracten worden afgesloten via de uitbating. Er zijn geen (verdere) opmerkingen.

9. Bespreking en beslissing verlenging mandaat cfr. nieuwe voorwaarden of aanstelling nieuwe syndicus (1/2+1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus verloopt 27/10/2021.

De syndicus stelt een verlenging van het mandaat voor, voor een periode van 3 jaar met aanpassing van de voorwaarden:

- Indexering wordt toegepast.
- Prijs: 1063,00 € per maand.
- Toevoeging digitale assistent Dobby.

Voorafgaand aan de vergadering mochten de eigenaars een informatief schrijven ontvangen omtrent Dobby. Net zoals u via uw bank-app vandaag alles altijd correct en altijd kan opvolgen met een druk op de knop, is er voor uw mede-eigendom een gelijkaardige oplossing ontwikkeld. Hiermee wordt ook ingespeeld op het nieuwe wetgevend kader waarmee de digitale algemene vergadering thans een realiteit is geworden.

Dobby is uw nieuwe digitale assistent die u het leven een stukje makkelijker zal maken. Zo zal u via de app toegang krijgen tot de digitale versie van uw gebouw. Dit laat u toe documenten te raadplegen, vragen door te geven en uw betalingen correct en exact op te volgen. Deze app maakt het u ook mogelijk om vanuit uw zetel digitaal deel te nemen aan de algemene vergadering.

**Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462**

Binnenkort zal Dobby ook via uw browser beschikbaar zijn. Daarna zal u ook zelfs (privatieve) herstelopdrachten kunnen aanvragen, uw schadegevallen beter kunnen opvolgen en vlotter kunnen communiceren met uw medebewoners.

Wij willen u via deze applicatie nog eenvoudiger, opener en transparanter, ten allen tijde op de hoogte houden over het beheer van uw gebouw.

Dobby zal een vast onderdeel uitmaken van ons beheer omdat wij overtuigd zijn van de meerwaarde zowel naar communicatie als aanwezigheid op de AV, uitbrengen van stemmen, en de verdere digitalisering die onomkeerbaar is ingezet.

Dit heeft een kleine kostprijs van €8/entiteit/jaar of €0,67/maand/entiteit.

Zodra de applicatie actief is wordt hierover nog gecommuniceerd over hoe te downloaden, hoe te registreren etc. Houdt er rekening mee dat verificatie van de identiteit noodzakelijk is. Eventueel kan ITSME hiervoor worden geïnstalleerd.

De eigenaars zijn unaniem akkoord met een verlenging van het mandaat met een nieuwe periode van 3 jaar, dwz tot 27/10/2024 en dit conform de nieuwe voorwaarden. Een kopij van de overeenkomst wordt op de website gepubliceerd.

De voorzitter krijgt mandaat om het syndicusovereenkomst te tekenen.

10. Begroting 2021-2022, gewone werkingmiddelen / buitengewone uitgaven, goedkeuring (1/2+1 meerderheid)

Aan de hand van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en rekening houdend met de te verwachten kosten, werd er een raming opgesteld voor het boekjaar 2021-2022. Alle eigenaars hebben de raming voorafgaand aan de vergadering ontvangen.

De begroting wordt besproken op de vergadering en alle vragen worden beantwoord.
De begroting wordt **unaniem** goedgekeurd.

11. Goedkeuring raming van buitengewone uitgaven en aangroei reservefonds (1/2+1 meerderheid)

De vergadering besliste op de Algemene Vergadering dd. 05/09/2017 om een reservefonds aan te leggen. (basis: 34.941,00 €/jaar) De vergadering besliste unaniem dat het reservefonds zal aangroeien pro rata de huurinkomsten en dat elk jaar de huuropbrengst zal geëvalueerd worden en het te sparen bedrag gradueel verhoogd of verlaagd zal worden op basis van het percentage verhuurde appartementen.

Op dd. 30/06/2021 is het reservefonds 77.461,71€.

Op moment van het uitsturen van de uitnodiging was er volledige bewoning, ofte 100 %. Het te sparen bedrag zou dus komen op 34.941,00 euro. De opvraging voor het reservefonds wordt apart opgevraagd van de gewone werkingsgelden en zal verstuurd worden met de opvraging van het 2^{de} semester.

Hierover is een unaniem akkoord.

Het aandeel in het reservefonds moet worden gestort op het spaarrekeningnummer zoals vermeld op de opvraging er van, dit is een ander nummer dan zichtrekeningnummer waar de voorschotten op worden gestort.

Met de huidige aangroei van het reservefonds stijgt dit boven €100.000,00. De eigenaars vragen om na te gaan tot welk bedrag er waarborg is en/of negatieve interest wordt gehanteerd en om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om het reservefonds te spreiden om deze zaken te voorkomen.



Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462

12. Bespreking en beslissing toestemming plaatsen zonnepanelen op dak + aanpassing statuten (4/5 meerderheid)

De uitbating had de vraag gesteld om zonnepanelen te plaatsen op het dak van Tuin van Myra. Dit zou gekoppeld worden aan de gemene delen. Zo krijgt de Tuin van Myra een groener imago. Deze panelen zouden door investeerders worden geplaatst waarbij zij de eigendom behouden de eerste 10 jaar. Als afbetaling wordt de winst op de energiefactuur betaald door de uitbating aan de investeerders. Na 10 jaar gaat de eigendom dan over op de uitbating. Indien dit toegestaan wordt moet er een notariële akte worden opgemaakt en/of moeten de statuten worden aangepast om dit gebruiksrecht of opstalrecht toe te kennen en alle afspraken op te nemen. Hiervoor werd reeds samen gezeten met zowel de raad als de Tuin van Myra. Het voorstel is om dit toe te staan, doch op enkele voorwaarden:

- Er zijn geen kosten verbonden aan de plaatsing/verwijdering voor de VME van de installatie. Nu niet, noch in de toekomst. (ook in het geval van exploitatie, als bij installatie/afbraak, ongeacht de reden hiervoor)
- Bij verwijdering of uit gebruik name van de installatie moet alles in oorspronkelijke toestand worden hersteld, behoudens normaal slijtage
- Indien voor de VME het weghalen/ontmantelen van de zonnepanelen of onderdelen van de installatie noodzakelijk is (vb. voor herstellingen, nazichten, onderhoud, esthetische ingrepen,... deze lijst is niet limitatief) zal de kost hiervoor niet ten laste zijn van de VME.
- Leidingen etc. moeten weggewerkt worden in bestaande schachten. Er mag niets geplaatst worden over de gevels in functie van waterdichtheid>.
- De eigenaar/gebruiker moet de nodige verzekeringen afsluiten met minstens een aansprakelijkheidsverzekering en verzekering voor eventuele lekkages
- Kosten voor juridische aanpassingen en/of opmaak van documenten en de daarbij horende erelonen vallen ten laste van de eigenaar/gebruiker, zowel nu als in de toekomst

Er is momenteel geen concreet voorstel zodat dit punt niet ter stemming wordt gebracht.

13. Mandaat raad aanstelling notaris ter opmaak ontwerp aanpassing statuten gebruiksrecht en/of opmaak akte opstalrecht

Er wordt het mandaat gevraagd voor de raad om, indien een notaris moet aangesteld worden voor een aanpassing aan de statuten of opmaak van juridische documenten, een notaris aan te stellen.

Dit punt komt te vervallen zie punt 12.

14. Varia

- Administratiekosten kunnen beperkt worden door toestemming te geven communicatie per mail te ontvangen. Indien u dit wenst kan u ons hieromtrent contacteren waarna een lasthebberformulier zal bezorgd worden.
- De vrijstelling onroerende voorheffing: bij het ontvangen van een aanslagbiljet kan er bezwaar aangetekend worden, dit werkt opschortend voor het aanslagbiljet. Bij het indienen van het bezwaar moet het dossier volledig zijn. Alle documenten kan u terug vinden op het portaal van de VME. De ter beschikkingstelling kan u opvragen bij Korian (vroeger SLG). Er kan ook 6 maand op voorhand een vrijstelling aangevraagd worden. Dan wordt er geen aanslagbiljet opgestuurd. Deze vrijstelling zou gelden voor de 20 jaar. Ook deze documenten zijn beschikbaar op het portaal van Trigon.
- Vorige algemene vergadering was de vraag gesteld of algemene zonnewering aan blok B (tuinkant) mogelijk is. De architect geeft hierover het volgende mee:
Voor zover ik mij kan herinneren zijn er hierover bepalingen opgenomen in de basisakte. In elk geval moet er over gewaakt worden dat er geen blijvende schade aangericht wordt aan de ramen of aan de crepi om een zonwering te bevestigen, en dat de waterdichting niet beschadigd wordt.



Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462

De statuten zeggen het volgende:

- *Vensters: Ter afscherming van de vensters der appartementen is het aan de straatzijde verplicht gordijnen aan te wenden die van transparant witte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken.*

Ter afscherming van de vensters der appartementen is het slechts toegelaten vliegenramen, rolluiken en/of zonneblinden te plaatsen van een door de Syndicus aangegeven type en kleur, eenvormig voor de hele residentie.

- Gezien de opmerkingen van de architect is het niet aangewezen vaste zonnewering te voorzien.
- Stand van zaken aanpassing statuten: De verschillende aanpassingen (wijzigende verdeelsleutels + zonneluifel App A3.6 en rolluiken app A1.9 en A2.9) werden overgemaakt aan de notaris om een ontwerp op te maken. Dit werd intussen bekomen, doch kon nog geen afspraak ter ondertekening worden bekomen. Conform beslissing van de algemene vergadering dd. 03/09/2019 worden de kosten voor de wijzigende akte verdeeld onder mevr. Van Espen en Dhr. Migom. De syndicus zorgt voor afhandeling van dit dossier. Bij ontvangst van de gewijzigde akte zal deze op de website worden gepubliceerd.
 - Bespreking stand van zaken oplevering gemene delen: Vorig jaar waren er een aantal hangende zaken die de definitieve oplevering met Cosimco tegenhielden. Na meerdere briefwisseling/ingebrekestellingen werd op 05/03/2020 een samenkomst bekomen met alle partijen. Hieruit volgde een verslag welke op voorhand beschikbaar was voor alle partijen. Als gevolg van de coronamaatregelen kon pas een nieuwe datum belegd worden voor de oplevering van de gemene delen dd. 10/09/2021. Echter heeft Cosimco deze afspraak verlaten. Intussen werd binnen Cosimco een nieuwe dossierbeheerder voor het dossier Tuin van Myra aangesteld. Hier kon een afspraak mee bekomen worden dd. 10/09/2021. Er werd nogmaals een rondgang georganiseerd met Cosimco om alle openstaande punten te overlopen. Er wordt een voorstel van Cosimco verwacht in functie van afwerking van deze punten.
 - Privatieve opleveringen: als de definitieve oplevering van de gemene delen rond is kunnen de privatieven worden opgeleverd. Dit is privaatief voor elke eigenaar met Cosimco af te stemmen. Best kijkt elke eigenaar zijn verslag voor voorlopige oplevering na en gaat na welke punten nog openstaande zijn. Wie nog openstaande punten heeft, mag deze overmaken aan de syndicus tot 13/10/2021. Deze zal alle punten bundelen en overmaken aan Cosimco. Zo kan Cosimco achteraf met elke eigenaar afstemmen.
 - Wat met de "goedkopere" appartementen? Dit is niet meer in voege buiten de nog lopende contracten.

Er zijn verder geen punten in varia. De vergadering wordt beëindigd om 21.45.

Tony Van den Bergh
Secretaris

Voorzitter

Andere eigenaars





**Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462**

Notulen Statutaire Algemene Vergadering 15/09/2022

1. Welkom + bepaling aanwezigheidsquorum

De syndicus heet de aanwezigen welkom

Aanwezig of vertegenwoordigd:

- Aantal eigenaars: 29/51
- Aantal aandelen: 6.146/10.000

Aanwezig:

Afwezig:

Gelet op het voorafgaande kan er rechtsgeldig vergaderd worden.

2. Benoeming voorzitter (1/2+1 meerderheid)

Het voorzitterschap van de algemene vergadering wordt steeds waargenomen door een mede-eigenaar. wordt unaniem benoemd als voorzitter.

3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar, goedkeuring afrekening 2021-2022 en balans per 30/06/2022 (1/2+1 meerderheid)

Het college van commissarissen van rekeningen heeft voorafgaand aan de vergadering een controle van de rekeningen uitgevoerd en brengt hiervan verslag uit op de vergadering.

Er is een **unanieme** goedkeuring van de eindafrekening 2021-2022, inclusief alle individuele afrekeningen, alsook de balans dd. 30/06/2022.

4. Jaarlijks verslag raad

De voorzitter geeft mondeling verslag van het afgelopen werkjaar:

- Stand van zaken verhuur
- Overdracht tuin naar de stad
- Stormschade dak: werd geregeld via verzekering Korian en is intussen hersteld
- Indexatie huur: werd door raad nagekeken en is juni 2022 in gegaan
- Er zijn werken gebeurd aan warmtepompen alsook werden badkamertegels vernieuwd. Dit werd na akkoord van de raad via het reservefonds gefinancierd
- In de brasserie waren er wederkerende problemen met de afvoer van de toiletten. Mogelijke oorzaak was een verzakking. Een 2e opinie werd gevraagd bij De Rioolkrak.
- Plaatsing anti-inbraakprofielen: er waren verkeerde profielen besteld waardoor uitvoering nog niet gebeurd is.
- Stand van zaken Cosimco:
 - o Alle gevolgschade is zoals beloofd hersteld
 - o De discussie omtrent de waterontharder is nog lopende

- o De waterinsijpeling in de garage is af te wachten wat de volgende winterperiode geeft

Jaarlijks treft de raad ook de voorbereidingen voor de algemene vergadering en dit samen met de syndicus. Daarnaast houden zij het reilen en zeilen van het dagelijks beheer van het gebouw in de gaten.

De syndicus wenst de raad en voorzitter te bedanken voor hun inzet.

5. Décharge syndicus, commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verleent unaniem décharge aan zowel de syndicus, raad van mede-eigendom als de commissaris van rekeningen.

De décharge van de syndicus is onder de opschortende voorwaarde dat er een detail dient te komen van de aangerekende bijkomende opdrachten en dat er in de toekomst verwittigd dient te worden als er bijkomende opdrachten aangerekend worden.

6. Samenstelling raad van mede-eigendom en aanstelling leden (1/2+1 meerderheid)

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van Mede-eigendom:

-
-
-
-
-

Er zijn geen bijkomende kandidaturen ontvangen. De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van bovengenoemde eigenaars als leden van de raad van mede-eigendom.

7. Aanstelling commissaris van rekeningen of een college van commissarissen van rekeningen (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verlengt met unanimitéit het mandaat van als
college van commissarissen van rekeningen.

8. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen (1/2+1 meerderheid)

Hieronder een overzicht van de lopende onderhoudscontracten:

Naam firma	Duurtijd contract
Trigon bvba – syndic	Aangegaan op 27/10/2021 voor 3 jaar (tot 27/10/2024)
Van den Bergh & Co bvba - rentmeester	Periode 1 jaar
Schilderwerken – Eeckhoudt Danny	Op afroep

De overige leveringscontracten worden afgesloten via de uitbating. Er zijn geen (verdere) opmerkingen. De eigenaars zijn unaniem akkoord met de contracten en hun (eventuele) wijzigingen.

9. Bespreking en beslissing te nemen acties riolering + mandaat raad (1/2+1 meerderheid)

Afgelopen werkjaar werd melding gemaakt van een terugkerende verstopping. Dit op het punt waar riolering van de brasserie en de B-appartementen samen komt. Vermoeden was een verzakking. Als gevolg werd in samenspraak met de raad een 2^e opinie gevraagd met cameraonderzoek om te kunnen vaststellen wat het exacte probleem was.

De firma De Rioolkrak werd aangesteld hiervoor en ging ter plaatse. De firma geeft mee dat de oorzaak is gelegen aan verzakkingen in de WC-afvoer van de brasserie en het feit dat de afvoer lager dan de overloop uitkomt in de put. De firma zal nog aanbevelingen overmaken hoe dit kan worden opgelost.

Zolang er geen constructieve oplossing is, is de uitbating genoodzaakt tussentijdse ruiming te doen om problemen te voorkomen. Deze zal in eerste instantie de kosten verhalen op de VME. De VME kan dan op zijn beurt trachten deze kosten te verhalen op de bouwheer.

Er wordt mandaat gevraagd aan de raad en de syndicus om dit op te nemen met de bouwheer. De eigenaars zijn unaniem akkoord.



10. Toelichting opmaak EPC gemene delen cfr. wet, aanstelling energiedeskundige + mandaat syndicus (1/2+1 meerderheid)

Op de Algemene Vergadering van 2020 werd mandaat gegeven aan de syndicus om offertes op te vragen voor het opmaken van het EPC van de gemene delen. Voor nieuwbouwappartementen is het EPC van de gemeenschappelijke delen verplicht tien jaar nadat de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt. (voor de VME Tuin Van Myra moet het EPC dus voorhanden zijn tegen 2023)

Er werd offerte bekomen van:

- Conseco: € 2.370,00 excl. BTW => Bied meer aan dan enkel EPC
- Egeon: €1.090,00 excl. BTW => *Geen rekening gehouden met het feit dat er 2 EPC's moeten zijn, 1 voor blok A en 1 voor blok B*
- Van Eester : €1.155,00 excl. BTW => *Geen rekening gehouden met het feit dat er 2 EPC's moeten zijn, 1 voor blok A en 1 voor blok B*
- ACA vzw: €1.600,00 excl. BTW => Heeft bevestigd op de CRAB lijst te hebben gekeken, 2 aparte EPC's zijn zeker noodzakelijk voor blok A en blok B

Er is een voldoende meerderheid akkoord om de firma ACA vzw aan te stellen en de syndicus mandaat te geven ter opvolging.

- Ja: **94,87%**(5831)
- Nee: **5,13%**(315):
- Onthouding: (0)

11. Bespreking en beslissing te nemen stappen oplevering+ mandaat raad en syndicus (1/2+1 meerderheid)

Op heden is er in functie van de oplevering van de gemene delen nog een discussie lopende met Willemen omtrent de waterontharder. Deze is namelijk defect waardoor er een dispuut is ontstaan over de oorzaak.

Degene die geplaatst is voldoet aan het lastenboek. De vraag is echter of deze onder gedimensioneerd is waardoor er versnelde slijtage is. De tegenpartij beweert dat dit niet het geval is. Om dit te kunnen vaststellen is er een studie nodig van een extern bureau om na te gaan of de huidige ontharder voldoet aan de vereisten. Indien dit niet het geval zou zijn, kan nagegaan worden of er een fout werd gemaakt bij de berekening van de vereiste installatie of bij het voorgestelde systeem.

Er wordt akkoord gevraagd voor het aanstellen van een extern expert/studiebureau om dit na te gaan alsook mandaat voor syndicus en raad om verder op te volgen en onderhandelingen met de bouwheer te mogen stellen.

De vergadering beslist unaniem dat dit dossier voorlopig op hold word gezet. Indien er klachten komen, zal er onderhandeld worden met Korian over de eventuele aankoop van een kleine waterverzachter voor de brasserie.

De eigenaars zijn met voldoende meerderheid akkoord.

- Ja: **94,87%**(5831)
- Nee: **5,13%**(315):
- Onthouding: (0)

12. Begroting 2022-2023, gewone werkingsmiddelen / buitengewone uitgaven, goedkeuring (1/2+1 meerderheid)

Jaarlijks wordt aan de hand van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en rekening houdend met de te verwachten kosten een raming opgesteld voor het boekjaar 2022-2023. Alle eigenaars mochten de raming voorafgaand aan de vergadering ontvangen. Deze wordt besproken en alle vragen worden beantwoord.



De begroting wordt unaniem goedgekeurd.

13. Goedkeuring raming van buitengewone uitgaven en aangroei reservefonds (1/2+1 meerderheid)

De vergadering besliste op de Algemene Vergadering dd. 05/09/2017 om een reservefonds aan te leggen. (basis: 34.941,00 €/jaar) De vergadering besliste unaniem dat het reservefonds zal aangroeiën pro rata de huurinkomsten en dat elk jaar de huuropbrengst zal geëvalueerd worden en het te sparen bedrag gradueel verhoogd of verlaagd zal worden op basis van het percentage verhuurde appartementen. Er wordt voorgesteld dat bedrag in de toekomst te halveren, doch rekening houdende met indexatie over de jaren (+20%). Na afronding komt dat neer op €21.000,00 als basisbedrag.

Op dd. 30/06/2022 is het reservefonds 105.052,95€.

Op moment van het uitsturen van de uitnodiging was er volledige bewoning, ofte 100 %. Het te sparen bedrag zou dus komen op 21.000,00 euro. De opvraging voor het reservefonds wordt apart opgevraagd van de gewone werkingsgelden en zal verstuurd worden met de opvraging van het 2^{de} semester.

De vergadering is met voldoende meerderheid akkoord.

- Ja: **94,87%**(5831)
- Nee: **5,13%**(315):
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Het aandeel in het reservefonds moet worden gestort op het spaarrekeningnummer zoals vermeld op de opvraging er van, dit is een ander nummer dan zichtrekeningnummer waar de voorschotten op worden gestort.

14. Beslissing afsluiten extra spaarrekening op naam van VME + mandaat syndicus en raad (1/2+1 meerderheid)

Vorige Algemene Vergadering werd gevraagd om de bankwaarborg na te gaan in functie van het reservefonds. Dit is beperkt tot €100.000,00.

De syndicus contacteerde meerdere banken om na te gaan wat de mogelijkheden waren om de reservefondsen te spreiden. Hieruit is gebleken dat Belfius het beste aanbod heeft, doch heeft deze laten weten geen spaarrekening te willen openen. De vraag is gesteld of een zichtrekening een optie is. Belfius bevestigt hier niet op in te gaan.

Voorstel is daarom om een rekening bij een andere bank te openen en €100.000,00 van de huidige spaarrekening hier naar over te zetten. Zodoende kunnen toekomstige betalingen behouden blijven op het huidige rekeningnummer. Er wordt mandaat voor de raad en syndicus gevraagd om deze af te sluiten.

De eigenaars zijn unaniem akkoord met bovenstaand voorstel.

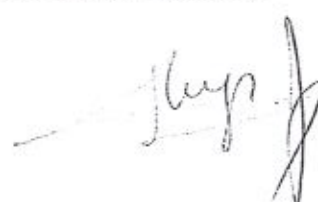
15. bespreking en beslissing overdracht tuin + mandaat raad en syndicus opvolging + mandaat syndicus ondertekening (4/5 meerderheid)

Notaris Ampe liet afgelopen werkjaar weten dat er een stuk ontbreekt in de statuten om de binnentuin over te dragen naar de stad Sint-Niklaas. Intussen werd bericht ontvangen dat dit niet meer noodzakelijk is, maar dat er wel een akte van kosteloze overdracht moet voorzien worden.

De notaris stelde hiervoor reeds een ontwerp op welke de eigenaars voorafgaand konden inzien. De notaris geeft mee dat hierin nog gegevens ontbreken natuurlijk om dat de geldige stukken nog moeten aangevraagd worden.

De overdracht van de tuin is een vergunningsvereiste voor de afgeleverde vergunning van de residentie Tuin van Myra.

Er wordt mandaat gevraagd voor de syndicus en raad voor verdere opvolging van dit dossier alsook



mandaat voor de syndicus voor ondertekening, om indien er voor de VME stukken getekend moeten worden deze te mogen tekenen in naam van de VME.

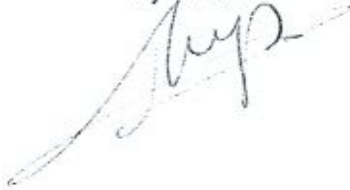
Er volgt een unaniem akkoord.

16. Varia

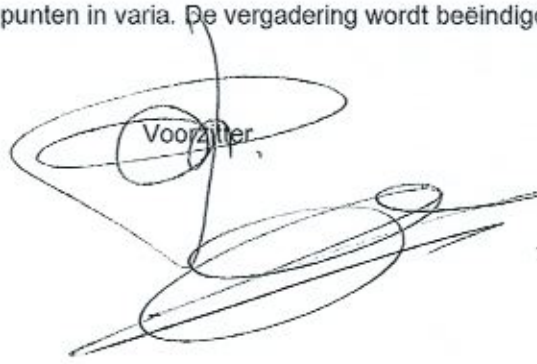
- Vorige Algemene Vergadering lag er een voorstel op tafel om via een externe partij zonnepanelen op het dak te voorzien. Hier waren reserveringen over gezien de lopende dossiers met de bouwheer en de mogelijke toekomstige discussies over aansprakelijkheden. Dit dossier kende geen vervolg. Dit is afgesloten.
- Jaarlijks wordt meegegeven dat administratiekosten kunnen beperkt worden door toestemming te geven communicatie per mail te ontvangen. Indien u dit wenst kan u ons hieromtrent contacteren waarna een lasthebberformulier zal bezorgd worden.
- De vrijstelling onroerende voorheffing: bij het ontvangen van een aanslagbiljet kan er bezwaar aangetekend worden, dit werkt opschortend voor het aanslagbiljet. Bij het indienen van het bezwaar moet het dossier volledig zijn. Alle documenten kan u terug vinden op het portaal van de VME. De ter beschikkingstelling kan u opvragen bij Korian (vroeger SLG). Er kan ook 6 maand op voorhand een vrijstelling aangevraagd worden. Dan wordt er geen aanslagbiljet opgestuurd. Deze vrijstelling zou gelden voor de 20 jaar. Ook deze documenten zijn beschikbaar op het portaal van Trigon.
- Het KI zou niet meer ingevuld moeten worden op de personenbelasting in het veld 1106.
- Privatieve opleveringen: als de definitieve oplevering van de gemene delen rond is kunnen de privatieven worden opgeleverd. Dit is privaatief voor elke eigenaar met Cosimco af te stemmen. Best kijkt elke eigenaar zijn verslag voor voorlopige oplevering na en gaat na welke punten nog openstaande zijn. Contactpersoon binnen Cosimco hiervoor is
- De vraag wordt gesteld wat de voorschriften zijn voor het uithangen van te koop-borden. De syndicus neemt dit op met Kathleen.

Er zijn verder geen punten in varia. De vergadering wordt beëindigd om 21u45.

Birgid Feys
Trigon bv
Syndicus

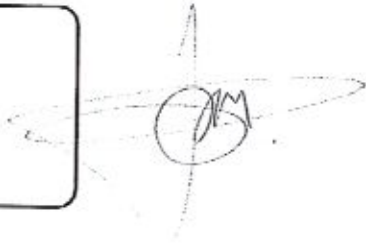


Voorzitter



Andere eigenaars







**Residentie Tuin Van Myra – Frans Van Havermaetstraat – 9100 Sint-Niklaas
KBO 0541.816.462**

Notulen Statutaire Algemene Vergadering 14/09/2023

1. Welkom + bepaling aanwezigheidsquorum

De syndicus heet de aanwezigen welkom

Aanwezig of vertegenwoordigd:

- Aantal eigenaars: 31/53
- Aantal aandelen: 6.647/10.000

De vergadering wordt ook digitaal aangeboden.

Gelet op het voorafgaande kan er rechtsgeldig vergaderd worden.

2. Benoeming voorzitter algemene vergadering 1/2+1 meerderheid

Het voorzitterschap van de algemene vergadering wordt steeds waargenomen door een mede-eigenaar. wordt **unaniem** benoemd als voorzitter.

3. Jaarlijks verslag raad

De voorzitter geeft mondeling verslag van het afgelopen werkjaar. Een kopij van dit verslag wordt op Dobby geplaatst.

Jaarlijks treft de raad ook de voorbereidingen voor de algemene vergadering en dit samen met de syndicus. Daarnaast houden zij het reilen en zeilen van het dagelijks beheer van het gebouw in de gaten.

De syndicus wenst de raad en voorzitter te bedanken voor hun inzet.

4. Bespreking + goedkeuring afrekening 2022-2023 en balans per 30/06/2023 (1/2+1 meerderheid)

Het college van commissarissen van rekeningen heeft voorafgaand aan de vergadering een controle van de rekeningen uitgevoerd en brengt hiervan verslag uit op de vergadering.

Factuur van RAC is niet ten laste van de VME, gezien deze over het onderhoud ging. Er volgt wel een factuur voor de werken aan de warmtepompen. De syndicus neemt dit op met Korian en de firma RAC.

Er is een **unanieme** goedkeuring van de eindafrekening 2022-2023, inclusief alle individuele afrekeningen, alsook de balans dd. 30/06/2023.

5. Kwijting syndicus, commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verleent **unaniem** décharge aan zowel de syndicus, raad van mede-eigendom als de commissaris van rekeningen.

6. Samenstelling raad en aanstelling leden (1/2+1 meerderheid)

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van Mede-eigendom:

-
-
-
-
-

De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van bovengenoemde eigenaars als leden van de raad van mede-eigendom.

De vergadering dankt voor de inzet van de voorbije jaren.

7. Aanstelling commissaris of een college van commissarissen van rekeningen (1/2+1 meerderheid)

De vergadering verlengt met **unanimiteit** het mandaat van _____ als college van commissarissen van rekeningen.

8. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen (1/2+1 meerderheid)

Hieronder een overzicht van de lopende onderhoudscontracten:

Naam firma	Duurtijd contract
Trigon bvba – syndic	Aangegaan op 27/10/2021 voor 3 jaar (tot 27/10/2024)
Van den Bergh & Co bvba - rentmeester	Periode 1 jaar
Schilderwerken – Eeckhoudt Danny	Op afroep

De overige leveringscontracten worden afgesloten via de uitbating. Er zijn geen (verdere) opmerkingen. De eigenaars zijn unaniem akkoord met de contracten en hun (eventuele) wijzigingen.

9. Goedkeuring raming van gewone werkmiddelen (1/2+ meerderheid)

Jaarlijks wordt aan de hand van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en rekening houdend met de te verwachten kosten een raming opgesteld voor het boekjaar 2023-2024. Alle eigenaars mochten de raming voorafgaand aan de vergadering ontvangen. Deze wordt besproken en alle vragen worden beantwoord.

De begroting wordt **unaniem** goedgekeurd.

10. Bespreking stand van zaken definitieve oplevering

Naar aanleiding van de doorgestuurde gebreken vonden er deze zomer meerdere rondgangen plaats met Cosimco.

Wat de algemene opmerkingen betreft (verlagen afvoer septische put, nazicht en herstelling van het kitwerk van de naden van de prefabterrassen en het lek onder de keldertrap) zal Cosimco het nodige om tot een definitieve herstelling te komen.

Voor het lek onder de keldertrap zal Cosimco in eerste instantie alles drogen en volgen dan op vanwaar het water infiltreert zodat we een beter zicht krijgen op de oorzaak.


Wat de vochtproblemen in de kinepraktijk betreft zal Cosimco in eerste instantie controleren of er achter de plinten een vochtfolie aanwezig is en of de bepleistering niet te laag is aangebracht. Dit kunnen ze doen door plaatselijk een plint van de dwarsmuren op de tuinmuur in de kinepraktijk te verwijderen.

In de bistro is de oorzaak van de vochtproblemen te zoeken in de dakdoorvoeren. Cosimco gaat deze dan ook vrijmaken in het groendak en daar het probleem oplossen, ofwel zelf ofwel via de onderaannemer dakbedekking. De condensatie in de keuken kan opgelost worden door het geboorde gat door het dak te isoleren en bij te pleisteren. Aan het opstijgend vocht naast de deur zullen ze niets doen, dit is veroorzaakt door het kuisen van de keuken met overvloedig water. De gezwollen chambranten wijzen op het optrekken van vocht dat nadien in de muur is getrokken.

Wat de problemen met de buitenschrijnwerkerij in de kamers betreft, deze zullen ze nakijken en proberen op te lossen, maar Cosimco wijst op het feit dat dit eigenlijk een onderhoudsprobleem issue is.

Voor wat onderstaande problemen betreft (geen rookmelder in badkamer en slaapkamer van 29/0008, voordeur langs binnen niet te vergrendelen in 29/0008, loskomende bezetting en barsten in meerdere kamers en gemeenschappelijke delen) wijst Coisimco naar de aannemingsovereenkomst tussen ODM bvba en Cosimco NV waarin vermeld staat onder Art. 4 Verplichtingen van de aannemer 4.6 Waarborgen:

b) De verborgen verbreken die zich manifesteren in de waarborgperiode tussen voorlopige en definitieve oplevering en welke de stabiliteit van het gebouw of belangrijke delen ervan niet in



het gedrang brengen. De termijn waarbinnen de vordering moet worden ingeleid bedraagt zes maanden na vaststelling van het verborgen gebrek door de bouwheer.

In de promotieovereenkomst tussen RoDe bvba en Cosimco NV staat onder 7.3 Aansprakelijkheid en risico's 7.3.2 Ten opzichte van de kopers:

Tot aan de definitieve oplevering is de aannemer eveneens aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken, buiten de toepassing van art 1792 en 2270 BW, mits de rechtsvordering wordt ingesteld uiterlijk 6 maanden na het ontdekken van het gebrek.

Bijkomend zijn zettingsbarsten eigen aan het gebruik van verschillende materialen en kunnen deze best bij een volgende schilderbeurt weggewerkt worden.

Zoals op een eerdere Algemene vergadering beslist krijgt de raad en de syndicus het mandaat om definitief op te leveren.

11. Bespreking en beslissing dossier energificatie: zonnepanelen en laadpalen

Op een vorige algemene vergadering werd er reeds gesproken over het plaatsen van zonnepanelen. Dit dossier werd toen niet verder uitgewerkt, gezien er nog problemen waren met betrekking tot de waterdichting van de dakbedekking. De vraag werd echter opnieuw gestel. Dit zowel door de eigenaars van de brasserie en de Kinépraktijk, als ook door de uitbating.

11.1. Bespreking en beslissing plaatsen zonnepanelen Kinépraktijk/ Brasserie (4/5 meerderheid)

De vraag wordt gesteld door de eigenaar van de kinépraktijk om zonnepanelen te plaatsen op het gemeenschappelijke dak boven, bovengenoemde kavels.

Hoewel dit dak uitsluitend dient voor deze kavels, is dit wel een gemeenschappelijk deel.

Het plaatsen van privatieve zonnepanelen zou dus eigenlijk een privatisering zijn van een gemeenschappelijk deel.

De VME zou hier een exclusief gebruiksrecht kunnen toekennen voor het gebruik van dit dakdeel aan de betrokken kavel

Hier dient wel in acht genomen te worden dat indien andere eigenaars zonnepanelen wensen te plaatsen dat deze op het dak van de 2 andere gebouwen dienen te komen en dat de oppervlakte daar beperkter is.

Indien er een exclusief gebruiksrecht wordt toegekend, zullen er ook specifieke afspraken gemaakt moeten worden rond aansprakelijkheden bij schade, waterinfiltratie, onderhoud en dakherstellingen. Indien dit gebruiksrecht wordt toegekend dient dit opgenomen te worden in de basisakte. Deze kosten zullen ten laste vallen van de eigenaar van de kinépraktijk. De voorwaarden voor het plaatsen van de zonnepanelen zal in een overeenkomst gegoten worden. De eigenaars geven de raad en de syndicus het mandaat om dit te behartigen en te ondertekenen.

- Ja: **97,78%**(6480)
- Nee: **2,22%**(147):
- Onthouding: (0)
- Blanco: (168):

11.2. Bespreking en beslissing plaatsen zonnepanelen door Senior Assist (4/5 meerderheid)

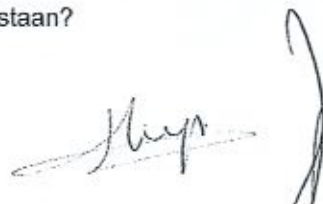
Ook Senior Assist/ Korian stelt opnieuw de vraag of zij zonnepanelen kunnen plaatsen. Het issue dat zich hier stelt is dat Senior Assist/ Korian geen mede-eigenaar is, maar enkel de uitbating doet.

De VME zou dus een gebruiksrecht/erfdienstbaarheid moeten toekennen aan de Senior Assist.

Hiervoor zal een overeenkomst opgemaakt moeten worden, waarin een aantal zaken duidelijk afgesproken worden, zoals bv vergoeding/ huur dak, herstelling, verzekeringstechnisch, onderhoud rechten VME, wat als senior Assist op houdt te bestaan, ..

Korian heeft nog geen uitgewerkt gedetailleerd plan. Een dergelijke studie kost tijd en geld, Korian wenst eerst de weten of de VME voor het idee gewonnen is of dat de VME dit nu reeds verwerpt. Indien de VME dit idee genegen is, zal er een voorstel uitgewerkt worden. Korian zou dan graag de voorwaarden, verwachtingen en bezorgdheden van de VME kennen.

- Eigendomstitel van de zonnepanelen? Wat als Korian ophoudt te bestaan?
- Onderhoudsplicht?
- Vergoeding gebruik dak?



- Aansprakelijkheid?

De vergadering is op zich niet tegen dit idee, maar wenst een duidelijk voorstel van Korian vooraleer hier een beslissing in te nemen.

Bij het opmaken van het voorstel zal er in overleg gegaan worden met Korian over de concrete afspraken. Dit zal in samenspraak met een advocaat dienen te gebeuren. De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus en de raad om een advocaat aan te stellen om de belangen van de VME te verdedigen.

Deze onderhandeling maakt deel uit van de bijkomende opdracht.

12. Bespreking en beslissing aangroei reservefonds + datum opvraging (1/2+1 meerderheid)

De vergadering besliste op de Algemene Vergadering dd. 05/09/2017 om een reservefonds aan te leggen. (basis: 34.941,00 €/jaar) De vergadering besliste unaniem dat het reservefonds zal aangroeien pro rata de huurinkomsten en dat elk jaar de huuropbrengst zal geëvalueerd worden en het te sparen bedrag gradueel verhoogd of verlaagd zal worden op basis van het percentage verhuurde appartementen. Er wordt voorgesteld dat bedrag in de toekomst te halveren, doch rekening houdende met indexatie over de jaren (+20%). Na afronding komt dat neer op €21.000,00 als basisbedrag.

Op dd. 30/06/2023 is het reservefonds 126.052,59 €.

Op moment van het uitsturen van de uitnodiging was er volledige bewoning, ofte 100 %. Het te sparen bedrag zou dus komen op 21.000,00 euro. De opvraging voor het reservefonds wordt apart opgevraagd van de gewone werkingsgelden en zal verstuurd worden met de opvraging van het 2^{de} semester.

De vergadering is unaniem akkoord.

De vergadering stelt de vraag of 30% van het spaargeld op een termijnrekening kan geplaatst worden. Indien dit niet mogelijk is zal er een 2^{de} spaarrekening geopend worden.

Hot aandeel in het reservefonds moet worden gestort op het spaarrekeningnummer zoals vermeld op de opvraging er van, dit is een ander nummer dan zichtrekeningnummer waar de voorschotten op worden gestort.

13. Varia

- Jaarlijks wordt meegegeven dat administratiekosten kunnen beperkt worden door toestemming te geven communicatie per mail te ontvangen. Indien u dit wenst kan u ons hieromtrent contacteren waarna een lasthebberformulier zal bezorgd worden.

- De vrijstelling onroerende voorheffing: bij het ontvangen van een aanslagbiljet kan er bezwaar aangetekend worden, dit werkt opschortend voor het aanslagbiljet. Bij het indienen van het bezwaar moet het dossier volledig zijn. Alle documenten kan u terug vinden op het portaal van de VME. De ter beschikkingstelling kan u opvragen bij Korian (vroeger SLG).

Er kan ook 6 maand op voorhand een vrijstelling aangevraagd worden. Dan wordt er geen aanslagbiljet opgestuurd. Deze vrijstelling zou gelden voor de 20 jaar. Ook deze documenten zijn beschikbaar op het portaal van Trigon.

Het KI zou niet meer ingevuld moeten worden op de personenbelasting in het veld 1106.

De vraag wordt gesteld wanneer de gemeenschappelijke gangen eens geschilderd worden.

Er zijn verder geen punten in varia. De vergadering wordt beëindigd om 21u

Birgjo Feys
Trigon by A
Syndicus

Voorzitter

Andere eigenaars

VME Tuin Van Myra

BALANS per 30/06/2023		
Reservefonds (./10.000sten)		€ 126.052,95
Permanent werkingsfonds (./10.000sten)		€ 6.000,00
Leveranciers		€ 1.086,48
Toe te rekenen kosten		€ 577,00
Afrondingsverschil	€ 0,08	
Wachtrekening	€ 12.056,79	
Te betalen saldo afrekening	€ 1.741,77	
Huurgelden	€ 160,61	
Banksaldo spaarrekening per 30/06	€ 117.891,08	
Banksaldo zichtrekening per 30/06	€ 292,09	
Banksaldo rentmeester per 30/06	€ 1.574,01	
Totalen activa / passiva:	€ 133.716,43	€ 133.716,43
financieel verslag		
	Uitgaven	Ontvangsten
Ontvangen voorschotten		€ 17.228,42
Te betalen saldo afrekening		€ 1.741,77
Afrondingsverschil		€ 0,08
Privatieve kosten	€ 1.298,00	
Onkosten/ facturen	€ 17.672,27	
Totalen :	€ 18.970,27	€ 18.970,27
Balanstotaal :	€ 152.686,70	€ 152.686,70

Toelichting

Reservefonds		
Reservefonds 2020-2021		€ 105.052,95
Aangroei reservefonds		€ 21.000,00
Totaal		€ 126.052,95

Leveranciers		
Van den Bergh & Co		€ 1.086,48
Totaal		€ 1.086,48

Huurgelden		
Overige huurgelden		€ 160,61
Totaal		€ 160,61

Toe te rekenen kosten		
Provisie contractuele inlichtingen + splitsing eindafrekening		€ 360,00
Provisie precontractuele inlichtingen		€ 217,00
Totaal		€ 577,00

Wachtrekening		
Factuur rioleringsonderzoek		€ 435,60
Factuur onderhoud warmtepompen + boilers		€ 11.621,19
Totaal		€ 12.056,79

Privatieve kosten		
A1/10 - Precontractuele inlichtingen		€ 197,00
A1/11 - Contractuele inlichtingen		€ 130,00
A1/13 - Precontractuele inlichtingen		€ 197,00
A2/11 - Precontractuele inlichtingen		€ 197,00
A1/13 - Provisie contractuele inlichtingen + splitsing eindafrekenir		€ 360,00
A2/9 - Provisie precontractuele inlichtingen		€ 217,00
Totaal		€ 1.298,00

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

RESIDENTIE Tuin Van Myra

KBO 0541.816.462

AFDELING 1. DE REGELS BETREFFENDE DE WIJZE VAN BIJENROEPING, DE WERKWIJZE EN DE BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 1. Jaarvergadering en buitengewone algemene vergadering

De algemene vergadering kan bijeenkomen hetzij in jaarvergadering hetzij in buitengewone algemene vergadering.

Artikel 2. Bevoegdheid

De algemene vergadering is bevoegd voor alle aangelegenheden die betrekking hebben op het geheel van zaken waarvan haar leden mede-eigenaars zijn, en op de gemeenschappelijke belangen van deze mede-eigenaars.

Zij is onder meer bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op:

- a. de beschikking, het beheer, daarin begrepen de aanstelling en het ontslag van de syndicus, het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen, de aan de gemeenschappelijke gedeelten of de van buiten uit zichtbare privatieve delen uit te voeren werken;
- b. het optreden in rechte, als eiser of als verweerder;
- c. de verkrijging van onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- d. de wijziging van de statuten, daarin begrepen van de verdeling van aandelen in de gemeenschappelijke delen en de verdeling van de gemeenschappelijke lasten;
- e. de herstelling of heropbouw van het gebouw na beschadiging ervan.

De jaarvergadering beraadslaagt alleszins over de rekeningen die de syndicus moet voorleggen, over de kwijting aan de syndicus te geven, over de voor het volgend jaar aan te wenden provisies en de te uit te voeren werken aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

Artikel 3. Delegatie van bevoegdheden

Delegatie van bevoegdheden aan een raad van mede-eigendom en aan de syndicus is slechts mogelijk binnen de perken door de wet en door deze statuten bepaald.

Artikel 4. Tijdstip waarop de jaarvergadering samenkomt

De algemene vergadering komt minstens eenmaal per jaar bijeen in de eerste vijftien dagen van september (cf. Av 27/10/2015), of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing /moet worden genomen.

Artikel 5. Bijeenroeping algemene vergadering

De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in voormeld artikel vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Wanneer er geen syndicus meer is zal de raad van mede-eigendom, bij gebreke daaraan de voorzitter van de laatste algemene vergadering, en bij gebreke daaraan één of meerdere mede-eigenaars die minstens 1/5 van de aandelen bezitten, zelf een bijzondere algemene vergadering kunnen bijeenroepen om een syndicus aan te stellen.

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars en, indien deze bestaan, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in voormeld artikel bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten mededelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst.

Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig artikel 3.87-§3 en §4 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Artikel 6. Samenstelling algemene vergadering

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan.

Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van declname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Artikel 7. Aanwezigheidsquorum

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

Artikel 8. Bureau van de algemene vergadering

De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter te benoemen.

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De syndicus kan nooit voorzitter van de algemene vergadering zijn, hij zal wel optreden als secretaris.

Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

De syndicus treedt op als secretaris en stelt de notulen op van de beslissingen die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Artikel 9. Stemrecht op de algemene vergadering

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat de beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Iedere mede-eigenaar kan zich laten bijstaan op de algemene vergadering door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus daarvan ten minste 4 werkdagen voor de dag van de algemene vergadering, bij aangetekend schrijven in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslaging en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Bij de aanvang van de vergadering wordt daartoe door de mede-eigenaars of hun lasthebbers een aanwezigheidslijst ondertekend, waarop vermeld wordt met hoeveel stemmen aan de beraadslaging kan worden deelgenomen, of over welke punten niet aan de stemming kan worden deelgenomen.

Artikel 10. Stemquorum

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen:

- a. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85- §2;
- b. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89- §5-2°
- c. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89-§5-2° van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
- d. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier / vijfde van de stemmen:

- a. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed;
- c. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;
- e. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

- g. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
- h. onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

De algemene vergadering beslist met eenparigheid van de stemmen:

- a. over elke wijziging van verdeling van de aandelen in de mede-eigendom, mits de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85-§1, tweede lid., NBW;
- b. over elke beslissing van de algemene vergadering betreffende de volledige heropbouw van het onroerend goed.

Wanneer echter werken of de verdeling of vereniging van kavels of daden van verwerving of beschikking door de algemene vergadering beslist worden bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom dientengevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de vereiste eenparigheid van stemmen niet kan worden bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens 30 dagen, op welke vergadering de beslissing bij unanimitéit van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen zal kunnen genomen worden.

Artikel 11. Notulen

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen de dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen, bedoeld in de §§ 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93-§4 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek en bezorgt deze binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87-§1 NBW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici.

Als één van hen de notulen binnen de gestelde termijn niet heeft ontvangen, stelt hij de syndicus schriftelijk hiervan op de hoogte.

De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, mits eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn. De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. Tegenwerpbaarheid

De beslissingen van de algemene vergadering zijn, mits kennisgeving zoals hierna bepaald, tegenwerpbaar aan iedere titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een privaat kavel in het gebouw, en aan hen aan wie toelating tot bewoning werd verleend, met andere woorden aan iedere bewoner van het gebouw.

De beslissingen kunnen worden tegengeworpen door hen aan wie ze tegenwerpbaar zijn.

De beslissingen van de algemene vergadering zijn bindend ten aanzien van de titularissen van een persoonlijk of zakelijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring, vanaf het moment dat de beslissing wordt goedgekeurd.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die geen stemrecht uitoefent op de algemene vergadering, onder volgende voorwaarden:

- a. met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 4 (§ 3), of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;
- b. met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan, binnen de dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal op initiatief van degene die het proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87-§12 NBW.

De verkoper of vestiger van een zakelijk of persoonlijk recht of van een toelating tot bewoning, is tegenover de vereniging van mede-eigenaars en de koper of titularis aansprakelijk voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van dergelijke kennisgeving.

De koper of bewoner kan zich ook rechtstreeks tot de syndicus wenden om inzage van het register te bekomen.

Artikel 13. Kennisgeving adreswijziging en het in gebruik geven van een privégedeelte

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaat deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars is verplicht persoonlijke rechten die hij aan derden op zijn privaat kavel zou hebben toegestaan, onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

AFDELING 2. SYNDICUS

Artikel 14. Opdracht

Het dagelijks beheer van het gebouw en van de vereniging van mede-eigenaars wordt door een syndicus waargenomen.

Artikel 15. Benoeming, benoemingsduur, syndicuscontract, bekendmaking aanstelling

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of ieder belanghebbende derde.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, maar moet dan ook onmiddellijk in zijn vervanging voorzien.

Ook kan de algemene vergadering hem een voorlopige syndicus toevoegen, voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

De bepalingen met betrekking tot de band tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een

vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 3.89-8, §3 NBW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Artikel 16. Wettelijke opdrachten

De syndicus voert alle wettelijke opdrachten uit, meer bepaald:

- a. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uit te voeren of te laten uitvoeren;
- b. alle bewarende maatregelen te treffen, en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- c. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
- d. de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen.
Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast is de syndicus gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld;

- e. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94-§2 NWB, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- f. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- g. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- h. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
- i. het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom ;
- j. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
- k. ten behoeve van de in artikel 3.88-§1-1^o-c NWB bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- l. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- m. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(c) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichhoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene

vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

- n. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
- o. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
- p. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.
- q. Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.
- r. De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder. Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.

Buiten de bijzondere bevoegdheden hierboven vastgesteld, voert de syndicus de beslissingen uit van de algemene vergadering, en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom.

Hij moet waken over het goed onderhoud der gemene delen, gebeurlijke en dringende werken en herstellingen op eigen initiatief genomen doen uitvoeren, evenals deze die zullen bevolen worden door de algemene vergadering.

Ingeval van hoogdringendheid, zal hij alle bewarende maatregelen treffen.

Hij heeft eveneens als opdracht, het bedrag van de uitgaven te verdelen tussen de eigenaars der kavels in de verhoudingen aangeduid door onderhavig reglement, de fondsen samen te brengen, en te storten aan de rechthebbenden.

Artikel 17. Aansprakelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 18. Grenzen bevoegdheid

De syndicus als orgaan van de vereniging, wordt door deze statuten de bevoegdheden verleend nodig voor de uitvoering van zijn opdrachten zoals in het vorig artikel omschreven.

De syndicus die handelt binnen de perken van zijn opdracht verbindt door zijn optreden alle mede-eigenaars en handelt in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 19. Vergoeding

De vergoeding van de syndicus wordt, op de bij wet voorziene wijze, gespecificeerd in de syndicusovereenkomst.

AFDELING 3. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 20.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, bergingen, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

Deze raad, die enkel bestaat uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben op de algemene vergadering, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek. De leden van de raad van mede-eigendom worden individueel benoemd bij volstreekte meerderheid van stemmen.

Bij ontstentenis van kandidaten of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van kandidaten kan overgaan, wordt van rechtswege de voorzitter van de vergadering aangesteld als raadslid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

AFDELING 4. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Artikel 21.

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar(s) is (zijn).

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

AFDELING 5. ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 22.

Inzake ontbinding en vereffening schikken de mede-eigenaars zich naar de artikelen 3.97 en 3.98 van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek.

AFDELING 6. PRIVACYBELEID VME

1.

Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

2.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemeene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken.

De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87§ 2 en §3 , 3.89,§5 6°, 9° en 14°, en 3.93 §2 N.B.W.).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

6.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te bekomen.

7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

8.

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: info@trigon-beheer.be

Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit (www.gegevensbeschermingsautoriteit.be) worden gecontacteerd.

AFDELING 7. HUISHOUDELIJKE REGELS

Er is geen huishoudelijk reglement bepaald voor deze VME door de eigenaars. Het huishoudelijk reglement , opgesteld door de uitbater Senior Living Group, wordt gehanteerd.