

Filip De Bie

Antwerpen, 26 maart 2024

NOTULEN VAN DE EERSTE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
Castor ond.nr. 0794.502.254, Marguerite Raesstraat 1, 2050 Antwerpen

Datum: Dinsdag 26 maart 2024 om 19u – intekenen vanaf 18u30.
Plaats: Hotel Crowne Plaza, Gerard Le Grellelaan 10, 2020 Antwerpen
Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+50% eigenaars en + 50% aandelen of + 75% van aandelen)

56 van de 77 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 54.607/100.000 sten.

De algemene vergadering kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter algemene vergadering en secretaris (+50%)

Conform de wet op de mede-eigendom verkiest de algemene vergadering [REDACTED] C.01-B met unanimité der stemmen als voorzitter.

[REDACTED] in zijn hoedanigheid van beheerder wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Verkiezing syndicus (+50%)

Op de eerste bijzondere algemene vergadering van 29.06.2023 (waar de enige bedoeling was om een erfpacht met erfdienstbaarheden te vestigen, zodat de nodige nutsvoorzieningen konden worden aangelegd) werd 03beheer verkozen als syndicus.

Op aangeven van 03beheer werd bepaald dat het een beperkte aanstelling betrof die enkel tot doel had om voormelde akte op rechtsgeldige wijze te kunnen verlijden en dit tot aan huidige algemene vergadering (= AV).

Inzake de voorstelling van 03beheer wordt verwezen naar de website en de informatie die hieromtrent voorafgaand aan huidige vergadering per e-mail werd bezorgd aan de mede-eigenaars. Het voorgestelde forfaitaire ereloon voor VME Castor bedraagt 1.400,00 euro/maand voor de 70 appartementen, 66 euro/maand voor de zes woningen en 3,5 euro/maand/parkeerplaats toebehorende aan een eigenaar die geen woning of appartement bezit.

Dit ereloon is verbonden aan de index van december 2023 en wordt elk jaar geïndexeerd in januari.

Besluit: De AV beslist met unanimité der stemmen om 03beheer NV aan te stellen als syndicus vanaf heden aan bovenvermelde voorwaarden en dit voor een eerste periode tot 01.12.2025.
De AV verleent de voorzitter mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen. Een kopie van de beheersovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van alle mede-eigenaars.

4. Bepaling periode statutaire algemene vergadering (+50%)

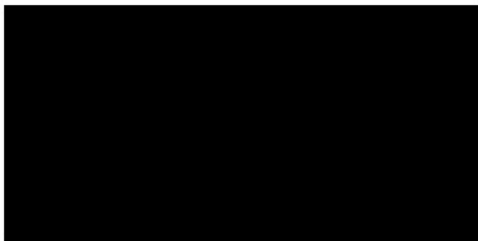
Ingevolge de wet op mede-eigendom dient de AV een 15-daagse periode te bepalen waarbinnen de jaarlijkse, statutaire algemene vergadering plaats te vinden. Deze periode dient te worden opgenomen in het nog op te stellen reglement van interne orde.

De syndicus stelt de periode 16-30 september voor vermits in deze periode geen feestdagen en schoolvakanties vallen. Het boekjaar dient hierop te worden afgestemd, nl. van 01/06 t.e.m. 31/05. Zodoende wordt het eerste boekjaar verlengd tot 31/05/2025.

Besluit: De AV beslist met unanimititeit der stemmen om dit voorstel goed te keuren.

5. Bepalen samenstelling van de Raad van Mede-eigendom (2/3) en verkiezing van de leden van de raad (+50%)

De vergadering beslist met unanimititeit der stemmen om de Raad van Mede-eigendom wordt samengesteld. De volgende leden met unanimititeit der stemmen verkozen tot aan de volgende gewone algemene vergadering:



Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 3.68 e.v. BW) heeft de raad van mede-eigendom de taak er op toe te zien dat de syndicus zijn naar behoren uitoefent. Mits een bijzondere meerderheid van twee derde kan de raad voor maximaal een jaar opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen.

6. Voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen en delegatie van bevoegdheden + aanstelling technisch raadgever (+50%)

De oplevering van de privatieve delen dient door de eigenaar van het privatieve pand zelf te gebeuren.

De oplevering van de gemeenschappelijke delen daarentegen kan namens de vereniging van mede-eigenaars (= VME) worden uitgevoerd door de syndicus en een tweetal mede-eigenaars. Zij dienen daartoe te worden gemandateerd door de AV.

Besluit: De AV gaat met unanimititeit der stemmen akkoord met dit voorstel en mandateert naast de syndicus eveneens 2 leden van de raad van mede-eigendom die de RVME binnen haar orgaan mag verkiezen.

De gemeenschappelijke delen van VME CASTOR zal in 2 fases worden opgeleverd. Volgende data voor de voorlopige oplevering werden voorzien:

- D + 1e helft parking (rest parking moet brand-technisch in orde en gekeurd zijn!): 8/4: [redacted]
- C: 18/4: [redacted]
- E: 7/5: [redacted]

De opleveringen in het najaar zijn nog onder voorbehoud:

- B + 2e helft parking: 3/10: [redacted]
- F: 17/10: [redacted]
- A: 4/11 [redacted]
- + complex: [redacted]

De syndicus stelt de plannen digitaal ter beschikking van de eigenaars.

Tijdens de rondgang van de voorlopige oplevering zullen alle zichtbare bouwtechnische gebreken worden genoteerd. Deze dienen dan zo snel mogelijk door de bouwheer te worden hersteld/opgelost. Na de voorlopige oplevering wordt een proces-verbaal opgesteld dat door 03beheer raadpleegbaar zal worden gesteld voor alle mede-eigenaars.

Na de voorlopige oplevering kunnen enkel nog verborgen gebreken worden gerapporteerd. Dit zijn gebreken die niet zichtbaar waren tijdens de voorlopige oplevering, vb.: beschadigde waterleiding, gebreken aan de liftmachine en dergelijke. Ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering kan de definitieve oplevering plaatsvinden. Bij deze oplevering moeten alle gebreken, genoteerd tijdens de voorlopige oplevering, alsook de verborgen gebreken opgelost zijn.

Na de definitieve oplevering blijft de aannemer, binnen zijn tienjarige aansprakelijkheid, verantwoordelijk voor zware bouwgebreken zoals waterinfiltraties en stabiliteitsproblemen.

Gelet op de technische moeilijkheidsgraad van het gebouw raadt de syndicus de VME aan om zich te laten bijstaan door een technisch raadgever/deskundige.

De deskundige zal vooraf het lastenboek en plannen bekijken. Hij is aanwezig tijdens de oplevering en wijst de aannemer op mogelijke tekortkomingen/ zichtbare gebreken die vervolgens door de architect worden genoteerd in het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De deskundige kijkt bij de voorlopige (of definitieve) oplevering ook het postinterventiedossier na en controleert dit op volledigheid. Na de voorlopige oplevering volgt de deskundige de verdere vordering van de afwerking op. Hij controleert de verbeteringswerken van de bouwheer en adviseert de eigenaars om al dan niet tot definitieve oplevering over te gaan.

Men stelt voor om deskundige Trema aan te stellen om samen met de gemandateerde mede-eigenaars en de syndicus de VME te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Besluit: De AV beslist met unanimitéit der stemmen om dit voorstel goed te keuren.

7. Bespreking/beslissing tot onderschrijven van een blokpolis, polis rechtsbijstand en aansprakelijkheidspolis raad van mede-eigendom (+50%) – toelichting door bewoners te onderschrijven verzekeringspolissen

Conform de statuten dient de VME een brandpolis/blokpolis af te sluiten die o.a. het volgende dient te dekken:

1. Basisdekkingen:
 - Brandpolis onroerend goed voor brand en aanverwante risico's (brand, waterschade, elektriciteitsschade, aanslagen en arbeidsconflicten, natuurrampen, hagelslag, ijsdruk, bliksemingslag, glasbraak, inbraakschade en onrechtstreekse verliezen, met afschaffing van de evenredigheidsregel) inclusief technische installaties.
2. Extra dekkingen: rechtsbijstand/aansprakelijkheid VME/RVME/rekencommissaris.

De polis burgerlijke aansprakelijkheid zal apart afgesloten worden bij de maatschappij AXA.

Voor rechtsbijstand zal een aparte polis worden afgesloten. Deze gespecialiseerde rechtsbijstandsverzekeraar biedt een specifiek verzekeringsproduct aan voor VME 's.

Vanaf de oplevering beschikt de syndicus over een bewijs van voorlopige dekking. Pas nadat het verzekerd kapitaal werd bepaald door de expert zullen de definitieve polisstukken worden opgesteld en ter beschikking worden gesteld van de mede-eigenaars.

De syndicus vermoedt dat het verzekerd kapitaal zal worden geschat op +/- 15.000.000,00 euro. Dit bedrag is gebaseerd op de netto bouwkost + meerwerken + btw + forfait architect- en ingenieurskosten. Geschatte jaarpremie (incl. lasten en taksen): 9.000 euro.

Belangrijk:

Verhurende mede-eigenaars dienen in de huurovereenkomst op te nemen dat de huurder afstand van verhaal doet t.o.v. de verhuurder. Als dit wordt vermeld in de huurovereenkomst dan wordt dit gevolgd door de verzekeringsmaatschappij.

Bijkomend zijn huurders wettelijk verplicht om een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Op dit laatste zijn uitzonderingen, bv. als er een verwantschap bestaat tussen verhuurder en huurder.

Besluit: De AV beslist met unanimitéit der stemmen om dit voorstel goed te keuren.

8. Bespreking/ beslissing onderhoudscontracten (+50%)

Pas na ontvangst van het Post-Interventie-Dossier heeft de syndicus een volledig zicht op alle installaties en onderaannemers van het project. Hij kan dan de installateurs van zaken die een periodiek onderhoud vereisen vragen vanaf wanneer het eerste onderhoud lastens de VME dient plaats te vinden. In functie daarvan zullen de nodige onderhoudscontracten worden afgesloten. Teneinde de garantiebepalingen niet in het gedrang te brengen zullen deze worden afgesloten bij de installateurs. De syndicus dient er wel op toe te kijken dat dit gebeurt aan marktconforme tarieven.

Zaken die niet onmiddellijk gelieerd zijn aan een installateur betreffen:

- **Elektriciteit gemene delen:** een energiecontract dient te worden afgesloten met raamovereenkomst
- **Periodieke controle van de liften:** een overeenkomst wordt afgesloten met Konhef VZW.
- **Telefoonlijnen lift:** werd geplaatst en onderhouden door de lifffirma.
- **Beerputten en riolering:** de syndicus zal deze jaarlijks laten ruimen en reinigen en hiervoor een overeenkomst afsluiten met ingang vanaf +/- 9 maanden na de voorlopige oplevering.
- **Schoonmaak gemeenschappelijke delen: 3 offertes – beste prijs/kwaliteit wordt weerhouden: o.a. Cleaning Masters Antwerpen.**
 - o Ondergrondse: maandelijks keren en zwerfvuil
 - o Fietsenbergingen en inritten

Verlichting wordt in eigen beheer vervangen.

Besluit: De AV beslist met unanimitéit der stemmen om dit voorstel goed te keuren.

9. Bespreking/ beslissing schoonmaak gemeenschappelijke delen en vervanging lampen (+50%)

De syndicus stelt voor dat het onderhoud van de gemene delen toe te vertrouwen aan een schoonmaakfirma en dit op wekelijkse of twee wekelijkse basis. De syndicus vraagt drie offertes en bestelt bij de goedkoopste aanbieder, waaronder Cleaning Masters Antwerpen.

Er wordt mandaat verleend aan de RVME om een beslissing te nemen.

Deze zal tevens de halfjaarlijkse grondige reiniging van de garage verzorgen.

Besluit: De AV beslist met unanimitéit der stemmen akkoord te gaan met dit voorstel.

10. Bespreking budget, werkkapitaal, aard en periodiciteit afrekeningen, toelichting verdeelsleutels – begroting lopende uitgaven en begroting buitengewone te verwachten uitgaven (+50%)

Verdeelsleutels, conform de statuten:

- **Complex – 100.000 sten** (alle kavels in verhouding tot hun aandeel): alle kosten behalve deze die behoren tot een van onderstaande bijzondere gebruiksrechten (Algemene kosten, blokpolis, putten en rioolstelsel en bijhorende pompen, gemeenschappelijke tuin, toegang tussen gebouwen, technische ruimtes, ...)

- **Ondergronds – 18.059 sten** (alle parkings -1 en bergingen in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met de parking en de toegangen ernaartoe (inrit, toegangspoort -1, verlichting, fietsenhelling, sprinklerinstallatie, brandveiligheid, LIFT PARKING ...)
- **Enkel appartementen – 72.218 sten**: alle kosten die verband houden met de gebouwen A-F – **72.218 sten** (alle appartementen in inkomhallen A - F in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met de gebouwen A-F (fietsenbergingen, (incl. elektriciteit ...)
- Ruimte buitenunits warmtepompen.
- **Blok Reg. Cas. A – 7.645 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw A in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw A (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Reg. Cas. B – 14.230 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw B in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw B (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Reg. Cas. C – 14.183 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw C in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw C (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Reg. Cas. D – 14.232 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw D in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw D (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Reg. Cas. E – 7.650 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw E in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw E (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Reg. Cas. F – 14.278 sten**: alle appartementen in inkomhal gebouw F in verhouding tot hun aandeel): alle kosten die verband houden met gebouw F (inkom, trapzaal, lift, traphal, groendak...)
- **Blok Won. G - M – 9.723 sten**: alle woningen in verhouding tot hun aandeel)

- **Privé-kosten**
- **Basisprovisie (100.000sten)**

Specifiek inzake de kosten verbonden aan de lift, wordt bepaald dat de mede-eigenaars van de gelijkvloerse kavels dienen bij te dragen in deze kosten in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen per gebouw.

Kosten verbonden aan de privétuinen (incl. hagen!) zijn privaat, scheidingen te delen (privatief).

De syndicus stelt voor om te werken met een jaarafrekening en kwartaalvoorschotten, aangevuld met een permanent werkkapitaal (= basisprovisie) om eventuele bijzondere (kleine) uitgaven en pieken in de uitgaven te kunnen opvangen.

De kwartaalvoorschotten zijn berekend adhv. de verwachte kosten (per gebruiksrecht) die de syndicus per kwartaal zal ontvangen. De betaalde kwartaalvoorschotten worden 1x/ jaar in mindering gebracht van de jaarafrekening.

Hierna volgt een ruime raming van de kosten. Deze kosten zijn geschat op basis van vergelijkbare gebouwen en houden rekening met de inflatie en de indexeringen die begin 2025 zullen worden toegepast. Pas na een 1^{ste} volledig werkjaar kan deze begrotingsraming nauwkeuriger worden opgesteld.

Volgende uitgaven, per bijzonder gebruiksrecht, worden op jaarbasis verwacht:

Complex 100.000sten

- Brandleiding: 3.000 euro
- Onderhoud pompinstallaties: 2.800 euro
- Rioolonderhoud: 2.700 euro
- Water: 1.000 euro
- Blokpolis: 9.000 euro
- Rechtsbijstand: 1.200 euro
- AO en BA: 800 euro

Subtotaal: 20.500 euro

Eenmalige kosten:

- GDPR: 320 euro
- RIO: 300 euro
- KBO publicatie: 140 euro
- Ereloon deskundige (oplevering): 6.000 euro

Subtotaal: 6.760 euro

Subtotaal: 27.260 euro

ondergrondse:

- Schoonmaak -1 gemene delen: 3.000 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen -1: 4.000 euro
- Onderhoud CO afvoerinstallatie: 1.200 euro
- Sprinkleronderhoud: 3.800 euro
- Brandblussers: 900 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Poortonderhoud: 1.800 euro
- Kosten allerlei/ marge: 1.000 euro

Subtotaal: 17.250 euro (= 7,50 euro gemiddeld /parking/maand)

Gebouw A:

- Schoonmaak gemene delen: 2.500 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen : 750 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Brandblussers: 200 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 500 euro
- Beheersloon: 1.680 euro
- Groendakonderhoud: 700 euro

Subtotaal: 7.680 euro (= 81,56 euro gemiddeld /appartement/maand)

Gebouw B:

- Schoonmaak gemene delen: 2.500 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen: 1.000 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 1.000 euro
- Brandblussers: 200 euro
- Beheersloon: 3.360 euro
- Groendakonderhoud: 700 euro

Subtotaal: 10.610 euro (= 63 euro gemiddeld /appartement/maand)

Gebouw C:

- Schoonmaak gemene delen: 2.500 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen: 1.000 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 1.000 euro

- Brandblussers: 200 euro
- Beheersloon: 3.360 euro
- Groendakonderhoud: 700 euro

Subtotaal: 10.610 euro (= 63 euro gemiddeld /appartement/maand)

Gebouw D:

- Schoonmaak gemene delen: 2.500 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen: 1.000 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 1.000 euro
- Brandblussers: 200 euro
- Groendakonderhoud: 700 euro
- Beheersloon: 3.360 euro

Subtotaal: 10.610 euro (= 63 euro gemiddeld /appartement/maand)

Gebouw E:

- Schoonmaak gemene delen: 2.000 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen: 750 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 500 euro
- Groendaken: 700 euro
- Brandblussers: 200 euro
- Beheersloon: 1.680 euro

Subtotaal: 7.680 euro (= 81,50 euro gemiddeld /appartement/maand)

Gebouw F:

- Schoonmaak gemene delen: 2.500 euro
- Elektriciteitsverbruik gemeenschappelijke delen: 1.000 euro
- Onderhoud RWA: 300 euro
- Liftonderhoud + noodtelefoon : 1.250 euro
- Keuring lift: 300 euro
- Kosten allerlei/ marge: 1.000 euro
- Brandblussers: 200 euro
- Groendaken: 700 euro
- Beheersloon: 3.360 euro

Subtotaal: 10.610 euro (= 63 euro gemiddeld /appartement/maand)

Woningen G-M:

- Beheersloon: 792 euro

Subtotaal: 800 euro

Privékosten: 4.000 euro

Subtotaal: 4.000 euro (= 66 euro gemiddeld /woning/maand)

Algemeen totaal: 107.110 euro

De syndicus adviseert om:

- een basisprovisie (eenmalig) op te vragen van 25.000,00 euro volgens de algemene verdeelsleutel (100.000sten). Dit wordt verdeeld over alle reeds gekende kopers, ook al werd de privatieve kavel nog niet voorlopig opgeleverd. Het blijft eigendom van de mede-eigenaars en wordt bij verkoop terugbetaald en vervolgens opgevraagd aan de nieuwe mede-eigenaar. Ze wordt samen met de verzending van huidige notulen opgevraagd.
- Elk kwartaal een voorschot op te vragen van:
 - o 7.000 euro volgens de verdeelsleutel 'complex'
 - o 4.000 euro volgens de verdeelsleutel ondergrondse
 - o 1.900 euro volgens de verdeelsleutel gebouw A
 - o 2.600 euro volgens de verdeelsleutel gebouw B
 - o 2.600 euro volgens de verdeelsleutel gebouw C
 - o 2.600 euro volgens de verdeelsleutel gebouw D
 - o 1.900 euro volgens de verdeelsleutel gebouw E
 - o 2.600 euro volgens de verdeelsleutel gebouw F

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen akkoord te gaan met bovenvermelde voorstellen.

Het eerste kwartaalvoorschot zal in mei 2024 worden opgevraagd, aan blokken C, D en E (B, F en A vanaf september).

De jaarlijkse algemene vergadering vindt plaats in de 2^{de} helft van september en het boekjaar begint op 01/06 en eindigt op 31/05.

Dit houdt in dat de jaarafrekening telkens in juni/juli zal worden opgemaakt waarna de commissaris van de rekeningen voldoende tijd heeft om de rekeningen te controleren en de jaarafrekening ruim voor de jaarlijkse algemene vergadering aan elke mede-eigenaar kan worden overgemaakt. De kwartaalprovisies zullen dan worden opgevraagd in volgende frequentie: juni/ september/ december/maart. Deze opvragingen gaan van start vanaf juni, voor wat betreft blok C, D en E. De opvragingen voor de andere gebouwdelen gaan van start vanaf einde oktober.

Het eerste boekjaar wordt zodoende verlengd tot 31/05/2025.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen akkoord te gaan met bovenvermelde voorstellen.

11. Verkiezing commissaris van de rekeningen (+50%)

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen dient aan te wijzen die al dan niet mede-eigenaar is. Kort gesteld komt het erop neer dat zijn/haar taak erin bestaat de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de algemene vergadering te adviseren met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen.

Het gaat om een verplicht controleorgaan, ongeacht de omvang van de vereniging.

Besluit: De AV beslist met unanimititeit der stemmen dat de syndicus een externe firma dient aan te stellen als commissaris van de rekeningen. Er wordt mandaat verleend aan de RVME om een beslissing te nemen. Er worden daartoe minstens 2 offertes opgevraagd.

12. Vaststellen bedrag van mededinging

De vergadering beslist met unanimititeit der stemmen dat het bedrag van mededinging in hoofde van RIO wordt vastgesteld op 50.000 euro.

13. Toelichting van enkele belangrijke artikels uit het reglement van mede-eigendom omtrent bewoning, gebruik en verhuring

De syndicus raadt de mede-eigenaars aan om het reglement van mede-eigendom en dan vnl. "Rechten en plichten van de mede-eigenaars t.a.v. de private (Hoofdstuk 2, afdeling 2), alsmede t.a.v. de gemene delen (Hoofdstuk 2, afdeling 3) te lezen.

14. Voorstel reglement van interne orde (+50%)

Ingevolge de nieuwe wet op de mede-eigendom dient de VME over een reglement van interne orde (= RIO) te beschikken. Dit reglement dient een aantal minimaal, wettelijk verplichte, vermeldingen te omvatten.

De syndicus heeft voor huidige AV een ontwerp van RIO opgesteld en per e-mail overgemaakt aan de mede-eigenaars. Dit RIO bevat enkel de wettelijk verplichte vermeldingen die werden bepaald in overeenstemming met de genomen besluiten op deze AV.

Het is aan te raden om tegen de volgende AV, i.s.m. de RVME, een aanvulling met praktische afspraken en richtlijnen ter stemming voor te leggen die rekening houdt met de specifieke behoeften van het gebouw. Specifieke behoeften waarop de VME pas een concreet zicht heeft nadat het een eerste periode bewoond werd.

Kleur van de glasgordijnen, indien ze worden geplaatst (niet verplicht): over heel de oppervlakte van het raam en wit van kleur.

Kleur van decoratieve gordijnen, stores, zonneblinden, indien ze worden geplaatst (niet verplicht): deze dienen in zachte neutrale tinten te worden uitgevoerd.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om akkoord te gaan met bovenvermeld voorstel.

15. Allerlei

De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat **eventuele adresveranderingen** en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.

Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.

16. Levering gemeenschappelijk laadpalensysteem (2/3)

Gelet op de algemene elektrificatie van het Belgische wagenpark die door de recente wetgeving (aanpassing fiscaliteit bedrijfswagens) in een versnelling komt stijgt de vraag naar individuele laadpalen.

Conform ART. 3.82 §2 BW mag elke mede-eigenaar in een eigen tracé voorzien en een eigen laadpaal plaatsen. Dit kan echter leiden tot een onoverzichtelijk kluwen van leidingen in de gemeenschappelijke delen en dan vnl. de parking. Bijkomend zijn de netbeheerders (Fluvius, Iveka, Iverlek, Iveg, Infrac etc...) minder en minder bereid om individuele aansluitingen te verzwaren voor de plaatsing van een individueel laadpunt én blijkt een dergelijke aansluiting ook heel vaak te resulteren in een duurder energiecontract (de vaste meterkost zal immers worden berekend op het piekvermogen dat hoog kan oplopen als de individuele gebruiker 's avonds én zijn wagen laadt én een aantal huishoudelijke apparaten laat werken).

Om dit alles te voorkomen wordt de VME aangeraden om zelf te voorzien in een degelijke, 'future-proof

basisinfrastructuur en de noodzakelijke, bijkomend brandpreventiemaatregelen die door de Steden en de Gemeenten (zullen) worden opgelegd (en wellicht nog zullen worden uitgebreid).

Verschillende firma 's hebben een heel goede oplossing voor een collectief laadsysteem. Er dient voorzien te worden in een nieuwe, bijkomende gemeenschappelijke elektriciteitsmeter (reeds voorzien door Vooruitzicht NV) waarop zij een vlakbandkabel aansluiten. De vlakbandkabel biedt de mogelijkheid om met een laag vermogen een optimaal laadvermogen te creëren. Deze wordt over de volledige omtrek van de garage geplaatst en ter hoogte van elke parking kan dan een privaat laadpunt worden aangesloten. Bijkomend zal naast een internetaansluiting, een basisstation met load-balancing systeem voorzien. Een LBS zorgt ervoor dat het beschikbare vermogen zo optimaal mogelijk wordt verdeeld en benut door de aanwezige afnemers.

De verrekening naar de gebruikers van de laadpalen is als volgt:

De energieleverancier factureert op basis van de genoteerde meterstanden van de nieuwe meter aan de VME. De laadpaalbeheerder rekent een bedrag door aan de individuele mede-eigenaars met laadpaal op basis van het genoteerde verbruik van hun laadpaal en hanteert hiervoor een tarief dat werd opgegeven door de VME.

Dit tarief dient altijd hoger zijn dan het aangerekende markttarief omdat dient vermeden te worden dat de VME meer betaalt aan de energieleverancier dan dat het, via de laadpaalbeheerder ontvangt van de individuele mede-eigenaars.

Het zo gecreëerde 'overschot' zal ten gunste zijn van de particuliere onverdeeldheid die de initiële basisinvestering heeft gedaan. Volgens dezelfde verdeelsleutel zal dus zowel het te betalen elektriciteitsverbruik als het ontvangen elektriciteitsverbruik worden verrekend.

De syndicus stelt voor om een expert aan te stellen die de huidige situatie bekijkt en een offerte vraagt (o.a. aan Green City) voor de levering en plaatsing van een gemeenschappelijk laadpalensysteem. Vervolgens dienen de bekomen offertes te worden voorgelegd op een bijzondere algemene vergadering.

Besluit: de AV beslist met unanimité der stemmen akkoord te gaan met dit voorstel.

Einde Notulen

Secretaris

Voorzitter