

PROCES VERBAAL VAN DE 1^{ste} ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-
EIGENAARS VAN DE:
HOOFDVERENIGING: "SCHELDEHOF"
DEELVERENIGING: "SCHELDEHOF Blok 22"
DEELVERENIGING: "SCHELDEHOF Blok 25 Appartementen"
DEELVERENIGING: "SCHELDEHOF Blok 25 Kantoren"
DEELVERENIGING: "SCHELDEHOF Parking"

JEF CASSIERSSTRAAT 4, 6, 8, 14, 20 – JOS SMOLDERENSTRAAT 72, 74, 76 – FRANS
BUYENSSTRAAT 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17 – 2000 ANTWERPEN

Gehouden op 29 juni 2023 in "Play Zuid", Vlaamsekaai 81/83 te 2000 Antwerpen.
De vergadering is geopend om 10u35.

1. Tekenen aanwezigheidsregister

Van de Hoofdvereniging "SCHELDEHOF" zijn er 26.857 aandelen op 29.286 (91,71%) aanwezig of vertegenwoordigd (minimum 50%+1) en zijn er 88,78 % van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd (min. 50%+1).

Van de Deelvereniging "SCHELDEHOF Blok 22" zijn er 12.770 aandelen op 13.000 (98,23%) aanwezig of vertegenwoordigd (minimum 50%+1) en zijn er 98,90% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd (min. 50%+1).

Van de residentie "SCHELDEHOF Blok 25 Appartementen" zijn er 10.616 aandelen op 12.801 (82,93 %) aanwezig of vertegenwoordigd (minimum 50%+1) en zijn er 82,52% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd (min. 50%+1).

Van de residentie "SCHELDEHOF Blok 25 Kantoren" zijn er 1.928 aandelen op 1.928 (100 %) aanwezig of vertegenwoordigd (minimum 50%+1) en zijn er 100% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd (min. 50%+1).

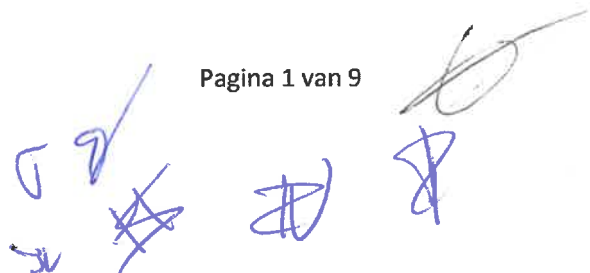
Van de residentie "SCHELDEHOF Parking" zijn er 1.476 aandelen op 1.557 (95,08%) aanwezig of vertegenwoordigd (minimum 50%+1) en zijn er 94,80 % van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd (min. 50%+1).

De vergadering kan dus rechtsgeldig gehouden worden.

Het ganse complex bestaat uit 1 hoofdvereniging en 4 deel verenigingen. Voorstel om alle afzonderlijke vergadering op hetzelfde ogenblik te houden en één verslag van de notulen te maken. Dit omdat er veel zaken overlappend zijn voor alle verenigingen en om het praktisch haalbaar te houden voor alle mede-eigenaars om aanwezig te zijn. indien er afwijkende beslissingen of agendapunten zijn zal er duidelijk vermeld worden voor welke deelverenigingen dit toepasbaar is. Indien er unanimititeit is met betrekking tot de stemming is dit geldig voor alle afzonderlijke deelverenigingen.

2. Verwelkoming

De voorzitter verwelkomt alle mede-eigenaars op deze eerste vergadering welke als doel heeft de mede-eigendom op te starten.



3. Syndicus

3.1 Definitie van de taken van de Syndicus

De belangen van de mede-eigendom te verdedigen zowel op financieel, administratief als technisch gebied. Een uitgebreide opsomming is te vinden in het Reglement van Mede-Eigendom.

3.2 Aanduiding Syndicus

Voor het beheer van de hoofdvereniging en verschillende deelverenigingen stelt syndicus TS PROPERTY MANAGEMENT (kortweg TSPM) zich kandidaat.

De algemene vergadering duidt met een eenduidige meerderheid TSPM aan als syndicus. Het mandaat gaat in bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen en eindigt op 31 december 2024 en is elk jaar hernieuwbaar.

De syndicus hanteert de vergoedingen volgens bijlage 1.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

3.3 Mandaat aan voorzitter

De mede-eigendom geeft mandaat aan de voorzitter van de Raad van Mede-eigendom om het contract met de syndicus te ondertekenen.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

4. Samenstelling bureau

De algemene vergadering verkiest met unanimitéit der stemmen **Philippe Dansercoer** als voorzitter van deze algemene vergadering. Als stemopnemers worden **Gregory Dekegel** en **Anthony Penen** unaniem verkozen.

De **syndicus TSPM** wordt unaniem verkozen als secretaris.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

5. Raad van Mede-eigendom

5.1 Bevoegdheden van de Raad van Mede-eigendom

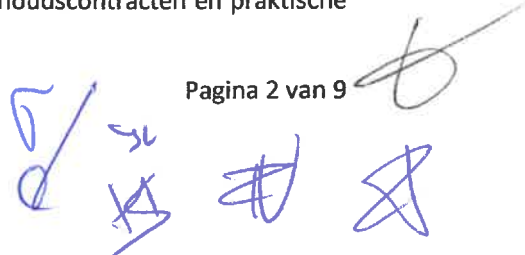
Bijstand en toezicht houden op het beheer van het gebouw door de syndicus. De Raad van Mede-eigendom kan tevens de syndicus bijstaan bij dringende beslissingen. De Raad van Mede-eigendom bestaat uit een oneven aantal personen, waarvan 1 voorzitter en minimaal 2 bijzitters. Eén van de bijzitters kan optreden als de rekencommissaris van de mede-eigendom.

5.2 Duurtijd der mandaten als raadslid

De leden van de Raad van Mede-eigendom worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering.

5.3 Oproep van kandidaten en verkiezing van de raadsleden

Het ganse complex bestaat uit 1 hoofdvereniging en 4 deel verenigingen (VME Scheldehof Blok 22, VME Scheldehof Blok 25 appartementen, VME Scheldehof Blok 25 kantoren en VME Scheldehof Parking). In de praktijk lopen de belangen, onderhoudscontracten en praktische

The page contains several handwritten signatures in blue ink. There are four distinct signatures in the bottom right area, and a larger, more stylized signature that spans across the 'Pagina 2 van 9' text.

zaken door elkaar vandaar het voorstel om 1 raad aan te stellen voor de hoofdvereniging waarin telkens leden zetelen van elke deelvereniging. De leden van de raad worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering. De leden van de raad kiezen onderling een voorzitter.

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat en worden met een volstrekte meerderheid verkozen als leden van de Raad van Mede-eigendom:

- De Coker Eric (B25 + parking)
- Plees – Raes (B25 + parking)
- Moons Leen – Ceysens (B22 + parking)
- ~~Vandermeer Swen~~ (B22 + parking) *Vondermeeren Swen*
- Verhecken – Sibick (B25 + parking)
- De Roover Annelis (B25 + parking)
- Vossius – Cuvelier (B22 + parking) (nakijken)
- Vorstermans Jan (B25 + parking)
- Van Aerschot Helena (B22 + parking)
- Audenaert Kathy (B25 + parking)

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

6. Bespreking en goedkeuring aanstelling commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering kiest jaarlijks een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens taken en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. 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. De duurtijd komt overeen met de raad van mede-eigenaars.

Rekencommissaris: Neuckens – Van Dingenen (B22 + parking)

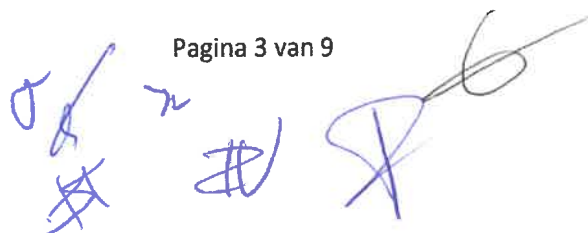
Er wordt unaniem beslist om 1 rekencommissaris aan te stellen voor de hoofdvereniging en alle deelverenigingen.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

7. Bespreking en bepaling bedrag van mededinging

Volgens de wet op mede-eigendom dient de algemene vergadering het bedrag te bepalen vanaf wanneer werken niet kunnen besteld worden zonder voorafgaandelijk prijsaanvraag bij verschillende aanbieders. Dit geldt niet voor de dringende herstellingen die kaderen in de wettelijke opdracht van de syndicus om alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen. Dit geldt voor alle aanbestedingen die voorafgaandelijk aan de algemene vergadering worden voorgelegd en voor alle vernieuwingen noodzakelijk om werking van de nutsvoorzieningen te garanderen. Om te vermijden dat men bij een defect voor een tijdrovende aanbestedingsprocedure, inclusief lastenboek, komt te staan doet de vereniging er goed aan dit bedrag niet te laag te stellen. Er wordt voorgesteld om dit bedrag vast te leggen op **75.000 euro (excl. BTW)**.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD



... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

8. Bevestiging en goedkeuring samenvoegingen appartementen en bergingen.

Samenvoeging van verschillende appartementen en kelders en samentelling van de daaraan verbonden quotiteiten. De aandelen verbonden aan de nieuwe kavel is de optelsom van de samengevoegde kavels.

Dit agenda punt werd reeds opgenomen in de brief m.b.t. de wijziging van de statuten, overeenkomstig artikel 3.85 §1/1 van de Wet Mede-Eigendom, die onlangs door Triple Living (27 april 2023) naar alle eigenaars is uitgestuurd, hiervoor wordt er dus verwezen naar het ontwerp van wijzigende basisakte.

De Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars geeft goedkeuring aan de syndicus om in het licht hiervan al het nodige te doen en de wijzigende basisakte te ondertekenen na het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunning.

STEMMING UNANIEM AKKOORD

9. Bevestiging en goedkeuring wijziging privatieve bergruimte PB02 op verdieping -1 naar gemeenschappelijke ruimte en overdracht van deze aandelen naar de gemeenschappelijke ruimte "Elektrisch bord" op verdieping -1 om daar een privatieve kavel (TB-OW) van te maken voor de technische installatie van het laadpalensysteem.

Daar de uitbating van laadpaalsysteem toegekend zal worden aan een externe uitbater, is er geopteerd om de volledige installatie te voorzien in een afzonderlijk privaat lokaal, losgekoppeld van andere gemeenschappelijke voorzieningen. Zodoende kan de uitbater eigenaar worden van de ruimte en de installatie, waarbij zij instaan voor het volledige beheer en onderhoud van de ruimte en de installatie, alsook het verdere beheer in de toekomst wat betreft smart charging, loadbalancing, etc. Om hiervoor een geschikte locatie te hebben wordt een privatieve kelder op een andere locatie (PB02) omgevormd tot een gemeenschappelijke kavel en wordt de gemeenschappelijke ruimte "Elektrisch bord" omgevormd tot een privatieve kavel. De aandelen worden van de ene naar de andere overgedragen.

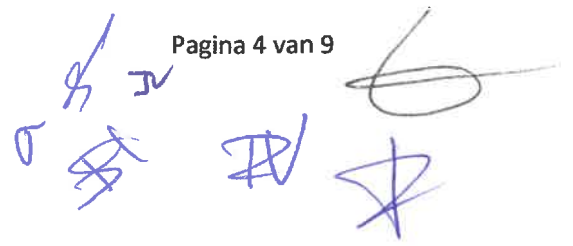
Dit agenda punt werd reeds opgenomen in de brief m.b.t. de wijziging van de statuten, overeenkomstig artikel 3.85 §1/1 van de Wet Mede-Eigendom, die onlangs door Triple Living (27 april 2023) naar alle eigenaars is uitgestuurd, hiervoor wordt er dus verwezen naar het ontwerp van wijzigende basisakte.

De Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars geeft goedkeuring aan de syndicus om in het licht hiervan al het nodige te doen teneinde de wijzigende basisakte te ondertekenen.

STEMMING UNANIEM AKKOORD

10. Bespreking en Goedkeuring mogelijkheid en richtlijnen voor de installatie van screens voor de kantoren.

Op basis van een dynamische simulatie van de verdiepingen +01 en +02, werd het thermisch comfort van de kantoorruimten geanalyseerd. Hieruit bleek dat bijkomende buitenzonwering dient geplaatst te worden op de zuidgevel om de ruimten voldoende koel te houden en zo ook het energieverbruik van de koelinstallatie te verminderen met 10%.



- De huidige gevelopbouw van de kantoren laat gemakkelijk toe om buitenscreens op een zeer discrete manier te integreren.
- Merken zoals Duco hebben smalle inbouwscreens die zowel bovenaan als zijdelings achter de gevelafwerking kunnen geplaatst worden.
- De screens kunnen over de volledige breedte van het raam voorzien worden zonder onderverdelingen (tot 3m30 breed).
- De thermische onderbreking rondom het raam blijft ten allen tijd bewaard.
- We zullen stalen opvragen bij de fabrikant om de beste kleur te bepalen ifv. natuursteen en schrijnwerk.

Zie ook bijlage 4 voor een extra beeld uit de presentatie.

De Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars gaat akkoord met het principe dat de screens mogelijk zijn, echter moet de kleur in akkoord met de architect van het gebouw gekozen worden en moet er overal (kantoor/appartementen) eenzelfde type systeem geplaatst worden. Deze details dienen eerst in samenspraak met de raad en syndicus vastgelegd te worden.

11. Bespreking en goedkeuring exclusief gebruiksrecht en richtlijnen ten voordele van appartementen T06-A2 en T06-A3 op het nog aan te leggen terras op het aanpalende groendak, conform de bepalingen voorzien in de basisakte.

Dit agendapunt is nog in een lopend onderzoek via de architect, op dit moment is er nog geen uitsluitsel over de technische en de vergunnings-gerelateerde randvoorwaarden.

Voor deze wijziging zijn volgende zaken noodzakelijk:

- Akkoord Architect gebouw,
- Bouwvergunning,
- Brand technische studie,
- Toegankelijkheidsstudie.

De Algemene Vergadering van Mede-Eigenaars beslist om hier nu niet over stemmen omdat er onvoldoende gegevens zijn. De desbetreffende eigenaars kunnen dit punt verder uitwerken en er wordt gevraagd om dit op voorhand te bespreken met de syndicus en raad zodat dit eventueel op een volgende AV in detail gestemd kan worden. Het is belangrijk dat ook alle randvoorwaarden en juridische impact onderzocht wordt. Eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor de desbetreffende eigenaars.

12. Verlenen van een mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om, voor de periode tot wanneer de volgende algemene vergadering beslist, de nodige contracten af te sluiten om de residentie bewoonbaar te maken

- Brandblusapparaten en –detectie + noodverlichting: de syndicus sluit een overeenkomst af met ANSUL.
- Elektriciteitsverbruik: de syndicus sluit een overeenkomst af volgens zijn lopende raam-contract met ENGIE. (wordt jaarlijks geëvalueerd)
- Liftonderhoud: de syndicus sluit een overeenkomst af met de installateur (Schindler) en kijkt erop toe dat deze marktconform is.

Pagina 5 van 9

- **Controle lift:** de syndicus stelt voor om een overeenkomst af te sluiten met het controle-organisme Konhef.
- **Speciale technieken (Sprinkler, Brandalarm – RWA – Ventilatie):** de syndicus sluit een overeenkomst af met de installateur en kijkt erop toe dat deze marktconform is.
- **Schoonmaak:** de syndicus stelt voor om met ESTIA Cleaning te werken (reeds actief in Scheldezicht, Zicht en de beste prijs/kwaliteit).
- **Glasbewassing** privaat onbereikbare ramen. Dit punt dient nog verder uitgewerkt te worden van zodra alles praktisch bekeken kan worden.
- **Aansluiting op warmtenet FLUVIUS (Verrekening van de verliezen van het warmtenet aan de hand van de aandelen).**
Teller opname en afrekening privaat verbruik verloopt via Fluvius rechtstreeks met de bewoner.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met bovenstaande en geeft hierbij een mandaat aan de syndicus om de nodige contracten af te sluiten om de residentie bewoonbaar te maken.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

13. Verlenen mandaat voor de oplevering van de gemene delen

De algemene vergadering geeft hierbij een mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom voor de rondgang voorlopige oplevering gemene delen en ondertekening PV. Triple Living zal het initiatief nemen tot uitnodiging van alle deelnemers.

De algemene vergadering stelt voor om een externe expert aan te stellen om de raad en de syndicus bij te staan tijdens deze voorlopige oplevering. De kosten hiervoor worden gedragen door de VME. De raad en de syndicus kiezen deze expert.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

14. Reglement inwendige orde

Het RIO voor VME Scheldehof is reeds voorhanden. De syndicus zal tegen de volgende AV in samenspraak met de raad het RIO uitbreiden met een huishoudelijk reglement.

De basis voorschriften staan reeds in de basisakte: DEEL 2: Reglement van mede-eigendom.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

15. Onderschrijven van een blokpolis, een polis burgerlijke aansprakelijkheid vereniging van mede-eigenaars, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen en een rechtsbijstandverzekering

De syndicus stelt voor om volgende verzekeringspolissen af te sluiten:

1. Blokpolis (polis op hoofdvereniging en totaalprijs gebouw, verrekend volgens de aandelen),
2. Polis burgerlijke aansprakelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen,

3. Rechtsbijstandsverzekering (inclusief invordering van de kosten)

Zie bijlage 2 voor het overzicht van de verschillende polissen.

AG wenst niet in te gaan op de vraag voor een offerte. Voor hen is dit project te groot. De polis van AG is in werkelijkheid ook minder goed dan de voorstellen van AXA en Baloise.

De voorstellen (inhoud) voor de blokpolis en BA van AXA en Baloise zijn aan elkaar gewaagd. Beide zijn zeer uitgebreid en verschillen op details van elkaar. Beide geven ook een korting van 50% op het eerste jaar. AXA kan enkel dekking geven als de polis opgesplitst wordt, dus dan zouden we per deelvereniging een polis nemen. Baloise gaat in medeverzekering met een andere verzekeraar met hun als leidende verzekeraar (voor de VME maakt dit opzich niets uit).

Het voorstel van AXA voor de BA moeten we nog binnenkrijgen, dit zal hoger zijn dan Baloise, maar in verhouding laat ten opzichte van het totaalbudget omdat ze dat ook per deelvereniging wensen te doen.

Betreffende de rechtsbijstandsverzekering is Euromex ALLRISK de meest uitgebreide polis op de markt en gezien de grootte van het gebouw raad TSPM zeker aan deze te nemen.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met het afsluiten van de 3 polissen. Verzekering voor ongevallen klusjes wordt in eerste instantie niet afgesloten. Voor de blokpolis en BA wordt er gekozen voor het voorstel van B-cover. Voor de rechtsbijstand wordt de Euromex ALLRISK polis gekozen.

De polissen zullen raadpleegbaar zijn op de website van de syndicus.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

16. Bepaling boekjaar

Boekjaren lopen van 1 juli tot en met 30 juni. Het eerste boekjaar loopt vanaf de oplevering gemene delen tot en met 30/06/2024.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

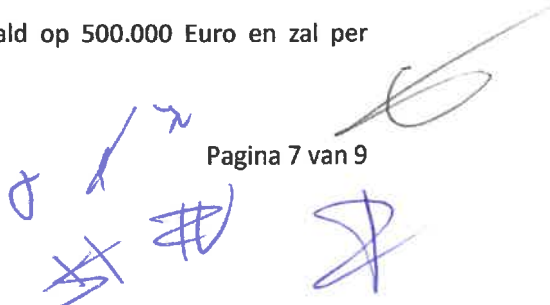
17. Bespreking budget, werkingskapitaal, aard en periodiciteit van de afrekeningen, toelichting verdeelsleutels

17.1 Definitie van de jaarlijkse begroting (budget)

Totaal van kosten van de mede-eigendom; syndicuskosten, verzekeringen, liftkosten, gemeenschappelijke elektriciteit, onderhoud en herstellingen en kosten ondergrond op jaarbasis.

De jaarlijkse begroting en de opvraging van het werkingsfonds wordt berekend volgens de tabel (zie tabel in bijlage 3). De opvraging zal gebeuren volgens het aandeel in de duizendsten per eigenaar.

Het totaalbedrag van de jaarlijkse begroting wordt bepaald op 500.000 Euro en zal per kwartaal (125.000 Euro) opgevraagd worden.



Aangezien er zeer veel kosten doorlopen over de verschillende deelverenigingen stelt TSPM voor om enkel een rekeningnummer te open in naam van de hoofdvereniging en de volledige afrekening via deze hoofdvereniging te laten verlopen. Zo worden er verschillende administratieve kosten uitgespaard en is het als eigenaar ook overzichtelijker om een afrekening te krijgen.

De eerste opvraging zal doorgaan in de periode van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

17.2 Eenmalige provisie (kasgeld)

Het totaalbedrag van de éénmalige provisie zal zo snel als mogelijk opgevraagd worden en wordt bepaald op 30% van het budget. Indien u uw appartement verkoopt krijgt u dit bedrag terug en dient de nieuwe eigenaar dit vol te storten.

Dit bedrag wordt bepaald op 150.000 €.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

17.3 Toelichting verdeelsleutels

Elke kavel heeft zijn aandelen in de vereniging conform de basisakte. Hierbij een overzicht van de aandelen per deel vereniging.

Overzicht Aandelen				
VME Scheldahof				
Blok 22	Blok 25 app.	Blok 25 kantoren	Parking	Hoofd-vereniging
13.000	12.801	1.928	1.557	29.286

18. Bepaling 15 daagse periode voor het houden van de algemene vergadering

Er wordt beslist om de jaarlijkse Algemene Vergadering steeds te houden tussen 16 en 31 oktober van elke jaar. De eerstvolgende Algemene Vergadering zal gehouden worden in deze periode in 2024.

STEMMING: UNANIEM AKKOORD

19. Toelichting betreffende de wijze van oproep van een algemene vergadering

Conform de wet op de mede-eigendom dient de syndicus de uitnodigingen van de algemene vergaderingen aangetekend te verzenden. Indien een mede-eigenaar schriftelijk, individueel en uitdrukkelijk laat weten dat hij op een andere wijze wenst uitgenodigd te worden dan kan dat. Bij de verzending van de notulen van deze vergadering zal u een document terugvinden dat u ingevuld en ondertekend terug dient te sturen naar TSPM, hierop zal u kunnen aangeven om dit in de toekomst per e-mail of per gewone post te willen ontvangen.

20. Ondertekenen van de notulen

De secretaris, de voorzitter en de nog aanwezige mede-eigenaars paraferen en ondertekenen de notulen.

21. Allerlei

- Principe uitwerken voor de installatie van een waterverzachter, uitwerken met syndicus en raad om op volgende AV te laten stemmen.
- Triple Living zal de eigenaars voor het bouwverlof communiceren omtrent de data van oplevering.
- Mede-eigenaars vragen meer duidelijkheid vanuit Triple Living omtrent de laadpalen en hun infrastructuur. De verschillende voorstellen voor het beheer zullen vanuit Triple Living voorgelegd worden aan de raad van mede-eigendom.

Alle punten op de dagorde zijn besproken en beslist, de voorzitter sluit de vergadering om 13U00.

BIJLAGE 1 – Ereloon TSPM

BIJLAGE 2 – Voorstellen verzekeringspolissen

BIJLAGE 3 – Overzicht Begroting jaar 1

BIJLAGE 4 – Presentatie screens kantoren

The image shows several handwritten signatures in blue ink. The signatures are scattered across the page, with some appearing to be names like 'Verbeke' and 'Sibicht'. There are also some illegible scribbles and initials.

BIJLAGE 1 – Ereloon TSPM

De VME Scheldehof is opgebouwd uit een hoofdvereniging met 4 deelverenigingen:

- Blok 22 (136 appartementen, incl. 7 commerciële panden)
- Blok 25 (161 appartementen incl. 3 commerciële panden)
- Blok 22-25 kantoren (4 plateau's)
- Blok 22-25 parking (401 parkings en 339 bergingen)

Het ereloon voor het beheer van de VME Scheldehof komt neer op: 17 € per appartement/commercieel pand, 2,5 € per parking en 1 € per bering per maand. Deze prijs is inclusief de jaarlijkse Algemene Vergadering.

Enkele verdere aanvullingen of eventuele kosten (verdere details, zie tabel):

- Standaard zal elke eigenaar alle briefwisseling, afrekeningen, herinneringen, ... per post ontvangen (wettelijk voorzien), hiervoor wordt jaarlijks een administratiekost aangerekend van 20 € per appartement. Indien de eigenaar specifiek aangeeft deze briefwisseling uitsluitend per e-mail te ontvangen zal er geen bijkomende administratie kost aangerekend worden.
- De verplichte webhosting voor publicatie van alle documenten naar de eigenaars valt ten laste van de VME. Dit komt neer op een bedrag van 18 € + BTW per maand voor de ganse VME.
- Het ereloon is exclusief rappelkosten, kosten verbonden aan een verkoop dossier en eventuele andere privatieve of gemeenschappelijke buitengewone opdrachten.
- Het ereloon wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen.
- Op deze bedragen is geen BTW van toepassing zolang de huidige BTW reglementering in voege blijft.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a cursive 'J' followed by a flourish, and the initials are 'JV' with a checkmark-like stroke below them.

BIJLAGE: Tarificatie lijst bijkomende en uitzonderlijke kosten TSPM			
Overzicht		Prijs (excl. BTW)	Opmerkingen
Vergaderingen			
Organiseren tweede algemene vergadering	VME	500 €	
Organiseren Buitengewone Algemene Vergadering	VME	500 €	
Organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet	VME	65 €/uur	Maximum 2 bijeenkomsten per jaar inbegrepen in forfait.
Opvoering dossiers			
Tussenkoms/aanwezigheid syndicus bij technisch defect of ander probleem	VME	65 €/uur	Werkdagen van 09:00 tot 17:00 (starttarief is 1 uur)
Tussenkoms/aanwezigheid syndicus bij technisch defect of ander probleem	VME	85€/uur	Alles buiten de normale werkdagen van 09:00 tot 17:00 (starttarief is 1 uur)
Juridische procedures	VME	85 €/uur	
Schadedossiers/werken/renovatie	VME	85 €/uur	
Boekhouding			
Bervone rappel	Privatief	8 €	
Aangetakende rappel	Privatief	25 €	
Juridische Invordering achterstallige betalingen	Privatief	10%	Op netto achterstal met minimum van 80 €
Kostenplitsing tussen eigenaar en huurder conform huurovereenkomst	Privatief	50 €	
Opstellen van BTW splitsingen	Privatief	50 €	
Administratie			
Aangetakende uitnodiging algemene vergadering	Privatief	8 €	
Zenden van een duplicaat papieren versie	Privatief	5 €	
Extra kopieën (bv. Basisakta ...)	Privatief	0,5 €	Per pagina
Antwoord dossier art. 3.94§1 BW. (eigendomsverdracht)	Privatief (verkoper)	200 €	
Antwoord dossier art. 3.94§2 BW. (mutatie van een kavel)	Privatief (verkoper)	200 €	
Antwoord dossier bijgewerkte versie art. 3.94§1 BW die moet worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel.	Privatief (verkoper)	200 €	
Vertalingen	VME	Tarief vertaler	
Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard	VME	85 €/uur	
Het opmaken van een bestek voor wat betreft de opdrachten en contracten waarbij mededingen verplicht is	VME	85 €/uur	
24/7 bereikbaarheid via sms voor brandcentrales en of andere automatische meldingen	VME	Tarief meldkamer	
Inkomende en uitgaande telefoonkosten bij oproepen buiten de kantooruren	VME of privatief	Tarief meldkamer	Doorrekening afhankelijk van aard van probleem
Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering	VME	85 €/uur	
Diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe wetteksten	VME	85 €/uur	

52
#



BIJLAGE 2 – Voorstellen verzekeringspolissen

Brand en BA			
premies op kapitaal gebouw: 90 mln €			
	<i>AG allrisk</i>	<i>B-Cover van Baloise</i>	<i>AXA</i>
Brand	geen offerte - te groot	op maat Building polis all risk 39.366€	op maat Building polis all risk 43.560€
BA vme, raad, commissaris		199 €	
Ongevallen klusjes		121,10 €	240 €
	geen korting jaar 1 geen gratis schatting extern expert incl 10% indirecte verliezen, max 2500€	korting jaar 1: 50% gratis schatting extern expert incl 10% indirecte verliezen incl machinebreuk onbeperkt	korting jaar 1: 50% gratis schatting extern expert incl max 10% ereloon syndicus incl 10% indirecte verliezen incl machinebreuk 25.000€ grootste verzekeraar van het land s/p stabielste speler
RECHTSBIJSTAN	Euromex basis (na brand)	Euromex extra (leveranciers)	Euromex allrisk (onbetaalden en syndicus)
39366 € brandpremie	7,5% van de bruto premie brand 2.952 €	12,5% van bruto premie brand 4920,75	25€ per app 7.100€
	Euromex rechtstreeks goedkoper dan via B-Cover		

Handwritten blue ink signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.

BIJLAGE 3 – Overzicht Begroting jaar 1

	Budget Jaar 1 (12 maanden)				
	VME Scheldehof				
	Blok 22	Blok 25 app.	Blok 25 kantoren	Parking	Hoofd-vereniging
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	€ 17.000	€ 23.500	€ 5.000	€ 2.500	€ 48.000
Tuin onderhoud	€ 4.439	€ 4.371	€ 658	€ 532	€ 10.000
Poetsen algemene delen	€ 40.000	€ 50.000	€ 4.000	€ 6.000	€ 100.000
Algemeen Onderhoud (brand, afvoeren, Sprinkler, RWA...)	€ 20.000	€ 35.000	€ 2.000	€ 20.000	€ 77.000
Elektriciteit gemeenschappelijke delen	€ 20.000	€ 30.000	€ 5.000	€ 25.000	€ 80.000
Gemeenschappelijk waterverbruik	€ 1.000	€ 1.000	€ 750	€ 500	€ 3.250
Gemeenschappelijk warmteverbruik	€ 10.000	€ 10.000	€ 2.500	€ 0	€ 22.500
Verzekering	€ 22.195	€ 21.855	€ 3.292	€ 2.658	€ 50.000
Syndicus	€ 27.744	€ 32.844	€ 816	€ 16.098	€ 77.502
bank kosten	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150	€ 600
Reserve - varia	€ 15.000	€ 15.000	€ 1.500	€ 10.000	€ 41.500
Totaal	€ 177.528	€ 223.720	€ 25.666	€ 83.438	€ 510.352
Afgerond	€ 175.000	€ 220.000	€ 25.000	€ 80.000	€ 500.000
opvraging provisie per kwartaal	€ 43.750	€ 55.000	€ 6.250	€ 20.000	€ 125.000
werkings kapitaal (éénmalig) - 30%	€ 52.500	€ 66.000	€ 7.500	€ 24.000	€ 150.000

BIJLAGE 4 – Presentatie Screens Kantoren



DUCO SCREEN 150

- 10% minder elektrisch verbruik voor koeling
- verbeterd thermisch comfort
- verminderde verblinding (scherm)
- 4 niveaus doorloopt mogelijk van 0 tot 4%
- volledig geïntegreerd achter natuursteen
- enkel demontage zijdelingse aluminium plooierwerk nodig
- werken gebeuren buiten via hoogwerker
- alle kleuren beschikbaar

INGEBOUWDE ZONWERING (SCREEN)



Handwritten blue and black scribbles.