



Notariskantoor Sandry Gypens  
Tav. I  
Otto de Mentockplein 19  
  
1853 Grimbergen

Per email  
katleen.hubin@gypens.be

**Betreft:** VME Residentie Heuveldal III (Heuveldal 36-38 te 1853 Strombeek- Bever) KBOnr. 0546.747.725) – appartement 3.2.6.C + garage 6 + kelder 17 – verkoop doo. \_\_\_\_\_  
- Uw ref. : 00-01-0668/01

Affligem, 02/08/2024

Geachte mevrouw \_\_\_\_\_,

Aansluitend bij uw aanvraag, vindt u hierbij de gevraagde informatie mbt de in de rand vermelde kavels gelegen aan Heuveldal 36-38, 1853 Strombeek-Bever.

**Informatie mbt art 3.94 §1:**

1. **Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal; zoals bepaald in §5, 2e en 3e lid;**
  - Het bedrag van de (eenmalige) permanente provisie bedraagt 933 € en zal opgevraagd worden aan de nieuwe eigenaar nav. een extra opvraging of verrekend worden in de 1<sup>e</sup> afrekening. Deze provisie wordt terugbetaald wanneer de kavels opnieuw verkocht worden.
  - Deze permanente provisie wordt aangevuld met een maandelijke provisiebijdrage in het werkkapitaal te bedrage van 276.79 € en dient telkens uiterlijk de 10<sup>e</sup> dag van de start van elke maand op de residentierekening van de VME Heuveldal III: BE92 7360 6040 7523 overgeschreven te zijn.
  - Reservefonds op het einde van het werkjaar 2023 bedroeg 1916.71 € voor de in de rand vermelde kavels eigendom van de verkopende partij.
  - Voor de betreffende kavels loopt er ook een afbetaling van een projectkrediet (nav. de dakrenovatie) ten bedrage van 62.96 € per maand en dit nog tem. januari 2025. Dit zal ook aan de verwerfer verder opgevraagd worden.

2. **Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invoerding alsook de kosten voor de mededeling van de krachtes deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;**  
→ Op datum van redactie van dit schrijven heeft de overdrager een achterstallige schuld tov. de VME ten bedrage van 15 109.61 € (te vermeerderen met nalatigheidsintresten en procedurekosten).  
→ De vergoeding voor de door u gevraagde opzoekingen die aan de V.M.E. toekomt, belooft €159.16 voor de info gelieerd aan §1.  
Eenzelfde bedrag is van toepassing voor de info gelieerd aan §2  
Mag ik u vragen om het bedrag van **15 4727.93 €** (= 15 109.61 € + (2 x 159.16 €)) te willen overschrijven op rekening van de VME Heuveldal III: BE92 7360 6040 7523
3. **De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft;**  
→ Voor het jaar 2024, besliste de recentste algemene vergadering om een reservefonds op te vragen ten bedrage van 7000 €. Dit betekent voor de in de rand vermelde kavels een bijdrage van **217.70 €**. Dit bedrag werd op 15/04/2024 opgevraagd en zit verrekend in bovenstaand achterstal.
4. **In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;**  
→ Actueel loopt er geen gerechtelijke procedure in verband met de VME.
5. **De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;**  
→ zie bijlage
6. **Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.**  
→ zie bijlage

**Informatie mbt art 3.94 §2:**

1. **De kosten en de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe door de algemene vergaderingen (gehouden voor de datum van eigendomsoverdracht) zou zijn besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;**

Voor volgende kosten:

- Herstelling crêpi van een tweetal terrashemels (uitvoering in regie)
- Beslissingen genomen op de alg. vergadering dd 26/03/2024 (waarbij de kosten dienen verrekend te worden in de afrekening van het op dat ogenblik lopende werkjaar.):

- Beslissing om de opmaak van het asbest attest voor de gemeenschappelijke delen te laten opmaken door de firma Asbestis (Erik Van Steenkiste) aan een tarief van +/- 600 € incl btw ; excl. eventuele extra staalnames (aan 45 €/staal). Er zijn standaard 3 staalnames voorzien.
  - Beslissing om de beide afritten te laten reinigen met de hogedrukreiniger.
  - Het losgekomen scherm op het terras tussen mvr. Junius en mvr. Paris dient vastgezet te worden.
  - De syndicus informeert de algemene vergadering dat nav. het plaatsen van de terugslagkleppen door ISTA er enkele anomalieën vastgesteld werden bij een 4 tal appartementen. Deze dienen eerst opgelost te worden door een loodgieter die hiervoor zal aangesproken worden alvorens ISTA de plaatsing kan afwerken.
- Beslissingen genomen op de alg. vergadering dd 29/06/2023:
- Beslissing om de werken ikv de modernisatiewerken nav. de risicoanalyse liften dd 03/04/2023 uit te laten voeren en dit conformde offerte van KONE ref. 0012552853 T-0006393531 dd 20/04/2023 voor een bedrag van 23 283 € excl btw (= 24 679.98 € incl btw)(i.e. incl vervanging van de deuren van lift 11644419), naast deze werken wordt er ook een budget van 3 000 € excl btw voorzien om de opmerkingen mbt valgevaar aan de machinekamer en verlichting op de bordessen weg te werken.
- De bedragen hierboven vermeld, zullen via het reservefonds gefinancierd worden.

**2. De staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;**

→ Op datum van redactie van dit schrijven zijn er geen oproepen, buiten de periodieke bijdragen voor het werkkapitaal, noch kosten voor dringende werkzaamheden waarvoor wij als syndicus om betaling verzochten.

**3. De kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen door de mede-eigenaars van gemeenschappelijke gedeelten waartoe door de algemene vergaderingen zou zijn besloten voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;**

→ De algemene vergadering heeft op heden geen enkele beslissing genomen met betrekking tot het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten.

**4. De bedragen waarvan het vast zou staan dat ze door de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd zou zijn ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van eigendomsoverdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt;**

→ Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen op heden.

### **Bodemsaneringsdecreet - stookolietank**

In onze hoedanigheid van mandataris van de V.M.E. is ons door de mandante ter gelegenheid van één of meerdere algemene vergaderingen nooit enige instructie gegeven over bestaande activiteiten die kunnen vallen ander art.3 of 6 van het bodemsanerings-decreet.

Ons is geen enkel agendapunt gekend in een gewone of buitengewone algemene vergadering die zou kunnen wijzen op het voorhanden zijn of voorhanden geweest zijn van bovenvernoemde activiteit(en) Het is wel te verstaan dat alles wat hier voorafgaat slaat op de gemene delen van voormelde mede-eigendom, vermits noch de V.M.E., noch wij als mandataris, enige bevoegdheid hebben inzake privatieven die deel uitmaken van deze mede-eigendom.

ter info: In de residentie bevindt zich geen mazouttank met een inhoud van meer dan 20 000 liter. De verwarming gebeurt met gas.

### **Postinterventiedossier**

Er werd mij door de mij voorafgaande syndicus geen postinterventiedossier overhandigd.

Sinds de start van mijn mandaat zijn er, behalve de dakrenovatiewerken, nog geen werken uitgevoerd geworden die de opmaak van een PID benodigden.

Voor de dakwerken werd een PID opgemaakt.

**Ondernemingsnummer VME:** 0546.747.725

**EPC gemeenschappelijke delen:** zie bijlage

**Wijzigende statuten:** akte dd 03/11/2021 statuten deelvereniging ; akte dd. 23/10/2020 statuten hoofdvereniging.

→ Ik wil er de kopende en de verkopende partij op wijzen dat het van belang is dat er een tussentijdse opname gebeurt door ISTA, zodat er geen betwisting tussen beide partijen kan ontstaan mbt het private verbruik. Partijen nemen hiertoe best contact op met de firma ISTA tel 02 523 40 60.

→ Mag ik U beleefd verzoeken mij de datum van eigendomsoverdracht van dit kavel te laten geworden, evenals de juiste en volledige identiteit, met adres, email en telefoonnummer van de nieuwe eigenaar(s).

→ Graag verneem ik ook als er een bijzondere overeenkomst is voorzien betreffende de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar moet bijdragen in de schulden en de gewone lasten.

Met vriendelijke groeten,



**Xavier Forceville**  
Syndicus VME Heuveldal III