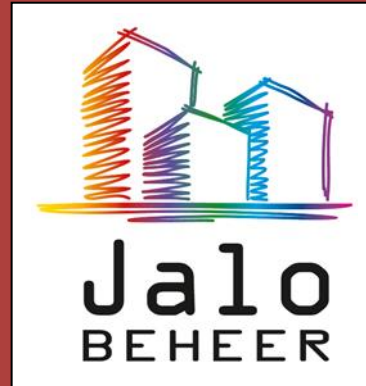


B.W. Art. 3.94. § 2



**DOSSIER TOT
VERSTREKKING VAN
INLICHTINGEN IN
HET KADER VAN DE
OVERDRACHT VAN
HET
EIGENDOMSRECHT
VAN EEN OF
MEERDERE KAVELS**

Inhoud

DEEL I : DOSSIERREFERENTIES EN IDENTIFICATIEGEGEVENS.....	4
1.1. Dossierreferenties : Graag te vermelden bij al uw correspondentie zodat uw dossier vlot kan worden opgevolgd).....	4
1.2. Vereniging van mede-eigenaars (VME).....	4
1.3. Identificatie overdrager en betrokken kavels.....	5
DEEL II : KOSTEN VERBONDEN AAN DIT INFORMATIEDOSSIER.....	5
2.1. Forfaitaire dossierkosten § 2.....	5
2.2. Supplementaire kosten spoedprocedure.....	5
DEEL III : AANDUIDING VAN DE VERPLICHTE BIJDRAGEN AAN DE VME.....	6
3.1. Definiëring van de begrippen: begroting, waarborgfonds, werkkapitaal (provisies), reservekapitaal en afrekening.....	6
3.2. Aanduiding van het te betalen aandeel in het waarborgfonds (= forfaitair voorschot = vaste provisie).....	6
3.3. Aanduiding van de te betalen periodieke voorschotten (= provisie = periodiek werkkapitaal).....	7
3.4. Aanduiding van de te betalen periodieke spaarbijdragen (= periodieke reservekapitaal).....	7
DEEL IV : BETALINGSVERZOEKEN NA EIGENDOMSOVERDRACHT (Artikel 3.94. §2).....	9
4.1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor datum van heden heeft besloten maar waarvan de syndicus nog niet tot betaling heeft verzocht.....	9
4.2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd op datum van heden alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.....	9
4.3. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor datum van heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.....	9
4.4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor datum van heden, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.....	9
DEEL V : BEDRAG DOOR DE OVERDRAGER VERSCHULDIGD10	
DEEL VI : HANGENDE GERECHTELIJKE PROCEDURES.....	11
DEEL VII : AFSCHRIFTEN EN DOCUMENTEN.....	12
7.1. Een kopie van de notulen van zowel de gewone als de buitengewone algemene vergaderingen, alsook de goedgekeurde referenda van de vorige 3 jaar.....	12
7.2. Een kopie van de individuele afrekeningen (periodieke afrekeningen van de lasten) van de overdrager van de vorige twee jaar.....	12

7.3. Een kopie van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd	12
DEEL VIII : BIJKOMENDE INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE WERKING VAN DE VME	13
8.1. De algemene vergadering	13
8.2. Basisakte - uitvoering van privatieve werken	13
8.3. Identiteitsgegevens van de overlater	14
8.4. Identiteitsgegevens van de verkrijger	14
8.5. Verdeling van het eigendomsrecht	14
DEEL IX : VERMELDINGEN IN HET KADER VAN GERELATEERDE WETGEVING	15
9.1. Postinterventiedossier (K.B. van 22/03/2006)	15
9.2. VLAREM Regelgeving	15
DEEL X : INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE AFREKENINGEN VAN OVERDRAGER EN VERKRIJGER	16
10.1. Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen koper en verkoper	16
10.2. Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of warmte)	16
DEEL XI : TECHNISCHE FICHE GEBOUW	18
11.1. Structuur gebouw	18
11.2. Historiek gebouw	18
11.3. Brandverzekering gebouw	18
11.4. Nutsvoorzieningen voor de gemene delen	18
11.5. Onderhoud gemene delen	18
11.6. Lift(en)	19
DEEL XII : FICHE WERKING VME	20
12.1. VME ADMINISTRATIEF	20
12.2. BESTUUR VME	20
12.3. BOEKHOUDING VME	21
12.4. BEHEER VME	21
DEEL XIII : LIJST VAN BIJLAGES	22
DEEL XIV : INFORMATIEPLICHT NOTARIAAT CONFORM ART. 3.94. § 3 BW	23





Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van de VME in rand vermeld. De door ons hierna verstrekte inlichtingen hebben betrekking op huidige datum (16/10/2024). Deze informatie betreft een momentopname op datum van verstrekken van de inlichtingen. Zij is dan ook onderhevig aan eventuele wijzigingen, bijvoorbeeld voor wat betreft de vermelde bedragen en/of vermelde gebeurtenissen.

DEEL I : DOSSIERREFERENTIES EN IDENTIFICATIEGEGEVENS

1.1. Dossierreferenties :

Graag te vermelden bij al uw correspondentie zodat uw dossier vlot kan worden opgevolgd)

<u>Uw referentie:</u>	<u>Onze referentie :</u> VK24-0530-001
<u>Verzoekende notaris :</u> VAN ROOSBROECK MERKSEM (Notaris) - Bredabaan 840 - 2170 Merksem (Antwerpen) Tel. Mail:	<u>Waarnemend syndicus :</u> JALO ANTWERPEN - Noordersingel 17 – 2140 Borgerhout (Antwerpen). (03) 257.00.00 Mail : beheer@jalo.be
<u>Dossierbeheerder notaris:</u> Lynn Van Mechelen	<u>Dossierbeheerder syndicus :</u> Eva Croes
<u>Datum ontvangst aanvraag :</u> 8/10/2024	<u>Datum verzending inlichtingendossier :</u> 16/10/2024

1.2. Vereniging van mede-eigenaars (VME)

Volgnummer en naam VME : 0530 - WEGGESTRAAT 9-17 - Res. De Wielewaal
Adres : Weggestraat 9-17 - 2170 Merksem (Antwerpen)
Ondernemingsnummer : 0866.401.228
Rekeningnummer : BE64 1325 5562 6852

1.3. Identificatie overdrager en betrokken kavels

KAVELS

Kavels waarvoor een informatie-vraag werd ingediend en dewelke onderdeel uitmaken van de VME vermeld in de referenties :

Kaveltype	Kavelcode
Appartement(en)	A.3.2
Handelspann(en)	n.v.t.
Woning(en)	n.v.t.
Garage / Parking	P4
Berging	B10
Kelder	n.v.t.

OVERDRAGER

Naam en contactgegevens van de huidige eigenaar zoals gekend bij de syndicus :

[REDACTED]

Tel:

DEEL II : KOSTEN VERBONDEN AAN DIT INFORMATIEDOSSIER

2.1. Forfaitaire dossierkosten § 2

De forfaitaire dossierkosten voor dit dossier bedragen € 200,00 en zijn ten laste van de overdrager conform B.W. artikel 3.94. § 4. Deze kosten zullen als privatieve kosten worden aangerekend aan de overdragende partij.

2.2. Suppletoriaire kosten spoedprocedure

Er werd geen versnelde procedure gevraagd door de verzoekende notaris. Er zullen aldus geen extra kosten aangerekend worden.

Op verzoek van bovenvermelde notaris is ons verzocht het dossier met hoogdringendheid te behandelen. De kosten verbonden aan deze spoedprocedure bedragen € 100,00 en zijn tevens ten laste van de overdrager. Deze kosten zullen eveneens als privatieve kosten worden aangerekend aan de overdragende partij. Als verzoekende notaris zal u uw cliënt op de hoogte stellen van deze bijkomende kosten.

DEEL III : AANDUIDING VAN DE VERPLICHTE BIJDAGEN AAN DE VME

3.1. Definiëring van de begrippen: begroting, waarborgfonds, werkkapitaal (provisies), reservekapitaal en afrekening.

Begroting : Overzicht en opsomming van de te verwachten (normale) werkingskosten ten laste van de gemeenschap. De begroting is de basis voor het berekenen van de periodieke voorschotten op het werkkapitaal (provisies).

Werkkapitaal (provisies) : Periodieke bijdrage van de mede-eigenaar(s) in de begrote werkingskosten. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) pondsgewijs betaald te worden door verkoper en koper (pro-rata) op basis van aktedatum of andersluidend beding in de verkoopakte.

Waarborgfonds : +/- 40% van de jaarbegroting als 'buffer' op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in het waarborgfonds éénmalig op de VME-rekening te voldoen op het moment dat hij / zij deel gaat uitmaken van de VME. Wanneer een mede-eigenaar de VME opnieuw verlaat (door verkoop van zijn kavel(s)) dan zal zijn / haar desbetreffend aandeel in het waarborgfonds opnieuw in mindering gebracht worden in de laatste afrekening.

Reservekapitaal : Periodieke opvraging van spaargeld (maandelijks, per kwartaal, jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Conform artikel 3.94. §5-2° van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van mede-eigendom.

Afrekening : Jaarlijks (= na afsluit van elk boekjaar) zal de syndicus de mede-eigenaars een berekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve kosten en eventueel hun bijdragen in waarborgfonds en reservekapitaal, rekening houdende met hun stortingen gedurende het jaar. De syndicus maakt niet spontaan afrekeningen naar huurders toe. Dit kan echter wel op aanvraag en is een dienstverlening waarvoor extra prestaties zullen aangerekend worden aan de aanvrager.

3.2. Aanduiding van het te betalen aandeel in het waarborgfonds (= forfaitair voorschot = vaste provisie)

DEFINITIE :

Waarborgfonds : +/- 40% van de jaarbegroting als 'buffer' op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in het waarborgfonds éénmalig op de VME-rekening te voldoen op het moment dat hij / zij deel gaat uitmaken van de VME. Wanneer een mede-eigenaar de VME opnieuw verlaat (door verkoop van zijn kavel(s)) dan zal zijn / haar desbetreffend aandeel in het waarborgfonds opnieuw in mindering gebracht worden in de laatste afrekening.

Het (éénmalig) te betalen aandeel in het waarborgfonds voor de betrokken kavels bedraagt : €855,40

Er is geen (éénmalig) te betalen aandeel in het waarborgfonds voor de betrokken kavels verschuldigd aan de VME.

Praktische uitwerking :

Wij zijn u dankbaar indien u de koper wilt verzoeken dit bedrag over te schrijven op rekening van de VME met vermelding "WBF + vermelding van dossiernummer".

Wij dringen erop aan dat het aandeel in het waarborgfonds niet geregeld wordt tussen koper en verkoper bij het verlijden van de akte. Op de eindafrekening welke wij opmaken voor de verkoper bij afsluit van het boekjaar, waarin de verkoop heeft plaatsgevonden, zal dit aandeel in het waarborgfonds in mindering worden gebracht.

3.3. Aanduiding van de te betalen periodieke voorschotten (= provisies = periodiek werkkapitaal) (Bedrag van het werkkapitaal zoals bepaald in §5 tweede en derde lid)

DEFINITIES :

Begroting : overzicht en opsomming van de te verwachten (normale) werkingskosten ten laste van de gemeenschap. De begroting is de basis voor het berekenen van de periodieke voorschotten op werkkapitaal (provisies).

Werkkapitaal (provisies) : Periodieke bijdrage van de mede-eigenaar(s) in de begrote werkingskosten. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) pondsgewijs betaald te worden door verkoper en koper (pro-rata) op basis van aktedatum of andersluidend beding in de verkoopakte.

Het te betalen periodiek voorschot voor de betrokken kavels bedraagt : 116,09 per maand
De volgende opvraging van het periodiek voorschot is voorzien op : 1/11/2024

Praktische uitwerking :

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling, alsook van de vervaldagen van de periodieke betalingen en het te gebruiken rekeningnummer.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van zijn / haar betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overdrager.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke voorschotten verwijzen wij naar de verslagen van de algemene vergaderingen in bijlage.

3.4. Aanduiding van de te betalen periodieke spaarbijdragen (= periodieke reservekapitaal) (Bedrag van het reservekapitaal zoals bepaald in §5 tweede en derde lid + De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor huidige datum heeft besloten)

DEFINITIE :

Reservekapitaal : periodieke opvraging van spaargeld (maandelijks, per kwartaal, jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Conform artikel 3.94. §5-2° van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van mede-eigendom.

Omtrent het reeds opgebouwde reservekapitaal :

De VME beschikt niet over een opgebouwd reservefonds

De VME beschikt inderdaad over een opgebouwd reservefonds t.b.v. €22.130,24

Het huidige individueel aandeel in het reservefonds voor de betrokken kavels bedraagt €1.352,17

Omtrent het reservekapitaal in opbouw :

In de VME wordt er thans geen verder reservefonds opgebouwd.

In de VME wordt het reservefonds thans verder opgebouwd.

Het bedrag van de te betalen periodieke spaarbijdragen voor de betrokken kavels bedraagt :

De volgende opvraging van de periodieke spaarbijdrage is voorzien op n.v.t.

Praktische uitwerking :

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling, alsook van de vervaldagen van de periodieke spaarbijdragen en het te gebruiken (spaar)rekeningnummer.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overdrager.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke spaarbijdragen verwijzen wij naar de verslagen van de algemene vergaderingen in bijlage.

DEEL IV : BETALINGSVERZOEKEN NA EIGENDOMSOVERDRACHT (Artikel 3.94. §2)

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de hieronder vermelde schulden. Geen enkele andersluidende overeenkomst is tegenstelbaar aan de gedwongen mede-eigendom.

4.1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor datum van heden heeft besloten maar waarvan de syndicus nog niet tot betaling heeft verzocht.

- Noch de algemene vergadering, noch de syndicus heeft voor datum van heden besloten tot uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waarvoor nog niet tot betaling is verzocht, en welke niet zouden zijn begrepen in de voorschotten zoals vermeld in punt 3.3.
- Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend buitengewone algemene vergaderingen en de eventuele verslagen van de afgesloten referenda.

4.2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd op datum van heden alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.

- In bijlage laten wij u een kopie van het budget, zoals dit is goedgekeurd op de algemene vergadering.
- Voor het goedgekeurde budget verwijzen wij naar het verslag van de laatste algemene vergadering welke werd bijgevoegd.
- Specifiek voor het reservefonds verwijzen wij graag naar punt 3.4.

4.3. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor datum van heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.

- Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend buitengewone algemene vergaderingen.

4.4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor datum van heden, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.

- Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend buitengewone algemene vergaderingen en eventueel de verslagen van de referenda.

DEEL V : BEDRAG DOOR DE OVERDRAGER VERSCHULDIGD

Een detail van de door de overdrager verschuldigde bijdragen (waarvoor de vervaldag van betaling al dan niet is verstreken), dossierkosten en occasionele privatieve kosten, wordt hieronder weergegeven.

Financieel overzicht mede-eigenaar op datum heden (16/10/2024):	
Nog te betalen provisies / afrekening (al dan niet vervallen) :	€ [REDACTED]
Dossierkost B.W. Art 3.94. §2 : (privatieve kost) :	[REDACTED]
Toeslag dringende antwoorden : (privatieve kost) :	€ 0,00 [REDACTED]
Kostenverdeling t.l.v. verkoper : (privatieve kost) :	€ [REDACTED]
Andere privatieve kosten :	[REDACTED]
Totaal van de door de overdrager verschuldigde bijdragen, dossierkosten en privatieve kosten op datum van opmaak schrijven te storten op rekening : BE64 1325 5562 6852 met vermelding : ULKU Muhammed/VK24-0530-001	€ [REDACTED]

! Belangrijke opmerking :

- Bedrag te verhogen met voorschotten op werkkapitaal : 116,09 per maand vanaf 1/11/2024
- Bedrag te verhogen met de periodieke spaarbijdrage : vanaf n.v.t.

Gezien de achterstal van de overdrager, werd heden het dossier reeds overgemaakt aan de advocaat tot invordering van de achterstallen. Het dossier wordt behartigd door (zie verder ook onder deel VI)

Zonder tegenbericht van uwentwege conform B.W. art. 3.94. § 1 gaan wij er, als syndicus, vanuit dat u als optredende notaris de door de overdrager verschuldigde bijdragen zal afhouden van de verkoopprijs en zal doorstorten op rekening van de VME BE64 1325 5562 6852 met vermelding: [REDACTED]

Indien er bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zijn, of indien u kennis is gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering door een hypothecaire schuldeiser, waardoor u als optredende notaris niet in de mogelijkheid zou zijn de verschuldigde bijdragen af te houden van de verkoopprijs, willen wij u uitdrukkelijk verzoeken ons hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.

DEEL VI : HANGENDE GERECHTELIJKE PROCEDURES

Voor de betreffende VME zijn er geen hangende gerechtelijke procedures.

Voor de betreffende VME zijn er hangende gerechtelijke procedures waarvan een samenvatting hieronder:
(leeg indien geen actieve procedures)

Referentie	Type	Thema	Lastens	Advocaat	Bedrag vordering
n.v.t.					

DEEL VII : AFSCHRIFTEN EN DOCUMENTEN

7.1. Een kopie van de notulen van zowel de gewone als de buitengewone algemene vergaderingen, alsook de goedgekeurde referenda van de vorige 3 jaar

Deze vindt u in bijlage.

7.2. Een kopie van de individuele afrekeningen (periodieke afrekeningen van de lasten) van de overdrager van de vorige twee jaar

Deze vindt u in bijlage.

7.3. Een kopie van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

Deze vindt u in bijlage.

DEEL VIII : BIJKOMENDE INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE WERKING VAN DE VME

8.1. De algemene vergadering

De jaarlijkse periode van 15 dagen, waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME zal plaatsvinden, loopt van 01/03 tot 16/03

De eerstkomende algemene vergadering is voorzien op datum van: 4/03/2025 (datum onder voorbehoud van wijzigingen).

De eerstkomende bijzondere algemene vergadering is voorzien op datum van:

DEELNAME AAN DE VOLGENDE (BUITENGEWONE) ALGEMENE VERGADERINGEN :

- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou plaatsvinden voor het verlijden van de akte, dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering voor zover deze in het bezit is van een volmacht van de overlater. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen aan de overlater.
- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou plaatsvinden na het verlijden van de akte en voor de officiële in kennisstelling door de instrumenterende notaris conform B.W. Art. 3.94. § 3, dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering indien deze een door de notaris opgesteld document kan voorleggen met daarin de bevestiging van de eigendomsoverdracht met datum en identificatiegegevens van de verkrijger. Het is aangewezen om de verkrijger onmiddellijk bij het verlijden van de akte in het bezit te stellen van zulk een document om misverstanden op het moment van de vergadering te voorkomen. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen bij de overlater.
De notaris zal de verkrijger ook best attenderen op de wetgeving ter zake m.b.t. het stemrecht voor kavels in onverdeeldheid dat geschorst zal worden tot ze samen een lasthebber hebben aangesteld.

8.2. Basisakte - uitvoering van privatieve werken

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen vestigen op de werkingsregels binnen de mede-eigendom, welke beschreven staan in de statuten van het gebouw, die u hen zal overhandigen bij het verlijden van de akte.

Er dient uitdrukkelijk de aandacht gevestigd te worden op de artikels die de werken beschrijven aan gemene delen welke zich in de privatieve kavels bevinden (draagmuren, daal- en stijgleidingen...enz.). Werken die een invloed zouden kunnen hebben op de stabiliteit en de harmonie van het gebouw kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk akkoord van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, zelfs indien het hier om privatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze restrictie, indien de koper(s) voornemens zijn belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privatieve kavel(s), verzoeken wij hen voorafgaandelijk om de mede-eigenaars, medebewoners en syndicus te willen inlichten over de aard en planning van de uit te voeren werken. Het gebrek aan informatie hierover leidt vaak tot heel wat misnoegde reacties, welke door een goede informatiedoorstroming kunnen vermeden worden.

Bijzondere aandacht willen wij vestigen op het verbod om zonder toelating van de algemene vergadering radiatoren en/of

bemeteringsmateriaal (warmtemeters / watermeters) te verwijderen in het geval het warmte- en /of waterverbruik van het privaatief kavel via de gemeenschappelijke facturatie van de VME verloopt.

8.3. Identiteitsgegevens van de overlater

Indien de overdrager momenteel woonachtig is op het adres van de kavel welke zal worden overgedragen, willen wij u met aandrang vragen ons de nieuwe adresgegevens van de overlater te willen mededelen of de overlater te wijzen op zijn informatieplicht om de syndicus zijn / haar nieuwe adresgegevens kenbaar te maken.

Wij verwijzen naar B.W. artikel 3.87. § 3 waarbij de syndicus communiceert naar het laatst gekende adres, welke wordt geacht geldig te zijn. Indien wij als syndicus niet zouden beschikken over de correcte adresgegevens van de overlater, zullen wij genoodzaakt zijn eventuele opzoeken te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten zullen ten laste gelegd worden aan de overlater.

8.4. Identiteitsgegevens van de verkrijger

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren, willen wij met aandrang vragen ons de adresgegevens van de verkrijger te willen mededelen of de verkrijger op zijn informatieplicht te willen wijzen om de syndicus zijn / haar identiteits- en contactgegevens kenbaar te maken.

Wij verwijzen naar B.W. artikel 3.87 § 3 waarbij de syndicus communiceert naar het laatst gekende adres, welk wordt geacht geldig te zijn. Het is dan ook van belang dat de verkrijger, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

8.5. Verdeling van het eigendomsrecht

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 beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

DEEL IX : VERMELDINGEN IN HET KADER VAN GERELATEERDE WETGEVING

9.1. Postinterventiedossier (K.B. van 22/03/2006)

Het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevindt zich op het kantoor van de syndicus voor zover de syndicus hiervan in het bezit werd gesteld door de oprichter of vorige syndicus van het gebouw en voor zover het gebouw werd opgetrokken of er werken werden uitgevoerd waarvoor een dergelijk dossier noodzakelijk was (na inwerkingtreding van de wet op de mobiele bouwplaatsen).

Bij de overdracht van een kavel beperkt de overdracht van het postinterventiedossier zich tot de overhandiging van het deel van het dossier dat betrekking heeft op desbetreffende kavel (postinterventiedossier van de privatieve gedeelten). De verkrijger van het kavel dient zich hierover te informeren bij de overdrager. De syndicus is niet in het bezit van dergelijk postinterventiedossier van privatieve gedeelten.

9.2. VLAREM Regelgeving

Het gebouw beschikt niet over een stookolietank

Het gebouw beschikt over een stookolietank.

Het conformiteitsattest van de stookolietank is beschikbaar.

DEEL X : INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE AFREKENINGEN VAN OVERDRAGER EN VERKRIJGER

DEFINITIE

Afrekening : jaarlijks (= na afsluit van elk boekjaar) zal de syndicus de mede-eigenaars een berekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve kosten en eventueel hun bijdragen in waarborgfonds en reservekapitaal, rekening houdende met hun stortingen gedurende het jaar. De syndicus maakt niet spontaan afrekeningen naar huurders toe. Dit kan echter wel op aanvraag en is een dienstverlening waarvoor extra prestaties zullen aangerekend worden aan de aanvrager.

10.1. Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen koper en verkoper

Individuele afrekeningen voor koper en verkoper

De syndicus maakt bij het afsluiten van het boekjaar, waarin de overdracht heeft plaatsgevonden, een individuele afrekening op voor koper en verkoper. In het licht van deze afrekening maakt de syndicus een doorgedreven kostensplitsing op tussen beide partijen op basis van een aantal parameters, dewelke zijn :

- o factuurdatum (voor interventiefacturen)
- o aantal dagen eigenaar in boekjaar (voor facturen waarvan de 'looptijd' gelijk loopt met het boekjaar)
- o aantal dagen 'genot' van betrokken levering of dienst (voor facturen waarvan de 'looptijd' niet gelijk loopt met het boekjaar, bv. brandverzekering)
- o afgesproken financieringen van investeringen zoals beslist op voorgaande vergaderingen (zie verslagen)
- o tussenopnames zoals omschreven in volgend punt

Aangezien deze doorgedreven kostensplitsing een aantal interpretaties en manuele handelingen betreft, zal de syndicus deze extra prestaties privaat aanrekenen aan de betrokken partijen (€62,50 verkoper /€62,50 koper) in hun jaarafrekening en dit conform de bepalingen in de beheersovereenkomst.

Indien verkoper en koper bepaalde afspraken omtrent kostenverdelingen hebben opgenomen in hun verkoopakte

Dan dienen zij de syndicus hierover te berichten en een kopij van desbetreffend document aan de syndicus te bezorgen als stavingsstuk. Elke boekhoudkundige correctie dewelke achteraf (na opmaak van de individuele afrekeningen) nog dient aangebracht te worden op de reeds gemaakte verdeling tussen koper en verkoper, (ten gevolge van het ontbreken of laatijdig toekomen van informatie over een afwijkende kostensplitsing) zal deel uitmaken van een bijkomende forfaitaire vergoeding van €100,00 ten laste van de verkopende partij.

Opmerking : elke andere clause die niet is opgenomen in de verkoopakte bv. afspraken over vervroegde in genot treding en kostenbijdragen bedongen in een sleutelovereenkomst e.d. ..., zijn niet tegenstelbaar tegenover derden en dienen dus uitgevoerd te worden tussen de twee partijen onderling (De VME / syndicus is hierin geen partij)

10.2. Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of warmte)

Teneinde een correcte kostenverdeling te kunnen maken tussen koper en verkoper, baseren wij ons als syndicus desgevallend op de opname van tussenmeters.

Het gebouw beschikt niet over tussenmeters voor privaat gebruik

Het gebouw beschikt over tussenmeters voor privaat gebruik

Meteropname-bedrijf of tussenpersoon: (- - tel:) Opmerkingen : Periodiciteit meteropnames : Type meteropname:
--

Indien de VME een contract heeft met een opnamebedrijf (Techem Caloribel / Ista / SPM Technologies / VWV / Siemens / ...), dan dient de overlater spontaan contact op te nemen met het opnamebedrijf teneinde de datum van overdracht te communiceren. Het opnamebedrijf zal de overlater verdere instructies geven over de registratie van de tussenopname. (de aard en noodzaak van een tussenopname, analoog of digitaal, hangt af van de aard van de bemeteringsinfrastructuur)

* Noot : De syndicus informeert de verkrijger erover dat de berekeningen m.b.t. privaat warmteverbruik steeds uitbesteed worden aan het betrokken opnamebedrijf. De te verdelen kosten worden via een onkostenverdelingsformulier doorgegeven door de syndicus aan het opnamebedrijf, samen met de informatie over de verdeelsleutels. Het is het opnamebedrijf dat verantwoordelijk is voor de correctheid van de metergegevens en de berekeningen. De syndicus zal de ontvangen resultaten telkens integraal doorzetten in de VME-boekhouding en zal de correctheid ervan niet in vraag stellen.

Indien de VME geen contract heeft met een opnamebedrijf, dan is het noodzakelijk dat wij als syndicus in het bezit worden gesteld van een opnamedocument voor de tussenopname, dewelke voor akkoord dient ondertekend te zijn door zowel de overlater als de verkrijger. Indien wij niet in het bezit worden gesteld van een geldig opnamedocument, zullen de verbruikskosten noodgedwongen pro rata worden verdeeld tussen overlater en verkrijger op basis van de parameter 'aantal dagen genot' in de desbetreffende verbruiksperiode.

DEEL XI : TECHNISCHE FICHE GEBOUW

11.1. Structuur gebouw

Aantal appartementen	12	Code poort	
Aantal handelspanden	1	Code brandalarm	
Aantal woningen	0	PID gemene delen aanwezig	Nee
Aantal garages/parkings	12	Sluitplan	Nee
Aantal bergingen	12		
Aantal kelders	0		

11.2. Historiek gebouw

Datum oprichting	26/05/2003
Bouwpromotor	VAN DE WIEL
Aannemer	
Architect	
Huidig BTW percentage gebouw	6%

11.3. Brandverzekering gebouw

Verzekeringsmaatschappij	
Makelaar	(-)
Polisnummer	

11.4. Nutsvoorzieningen voor de gemene delen

Elektriciteit
(nvt indien leeg)

Water
(nvt indien leeg)

11.5. Onderhoud gemene delen

Poetsen
(nvt indien leeg)

Tuinonderhoud (nvt indien leeg)

11.6. Lift(en)

(nvt indien leeg)

Liftnummer	Locatie	Type	Aantal stops	Controleorganisme	Onderhoudsfirma
1	Weggestraat 9-11	Hydraulisch	5	KONHEF +	SA SCHINDLER+
2	Weggestraat 15-17	Hydraulisch	5	KONHEF +	SA SCHINDLER+

DEEL XII : FICHE WERKING VME

12.1. VME ADMINISTRATIEF

Volgnummer en naam VME	0530 - WEGGESTRAAT 9-17 - Res. De Wielewaal
Straat	Weggestraat 9-17
Gemeente	2170 Merksem (Antwerpen)
Ondernemingsnummer	0866.401.228

12.2. BESTUUR VME

Algemene Vergadering (AV) = hoogste bestuursorgaan

15-daagse vergaderperiode	01/03 - 16/03
Voorkeur dag AV	Eerste Dinsdag
Datum laatste AV	
Datum laatste BAV	18/06/2024
Datum volgende AV (onder voorbehoud)	4/03/2025
Datum volgende BAV (onder voorbehoud)	

RVM = raad van mede-eigendom
(nvt indien leeg)

In de VME is er geen RVM actief

In de VME is er een RVM actief dewelke bestaat uit volgende leden: [REDACTED]

CMR = Commissaris van rekening
(nvt indien leeg)

[REDACTED]

Blokverantwoordelijke of technisch contactpersoon
(nvt indien leeg)

12.3. BOEKHOUDING VME

Start boekjaar	01/01
Einde boekjaar	30/11
Zichtrekeningnummer VME	BE64 1325 5562 6852
Spaarrekeningnummer VME	BE31 1325 5562 7155
Saldo waarborgfonds in VME	14.000,00
Saldo reservefonds in VME	22.130,24

12.4. BEHEER VME

Technisch beheerder	Brian De Meersman
Boekhouder	Tinne Pelgroms
Jalo-vestiging	JALO ANTWERPEN
Tel. Vestiging + 24/24 nooddienst	(03) 257.00.00
Straat vestiging	Noordersingel 17
Gemeente vestiging	2140 Borgerhout (Antwerpen)
Mail	beheer@jalo.be

DEEL XIII : LIJST VAN BIJLAGES

- Kopie van de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar
- Kopie van de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar
- Een afschrift van de recentst goedgekeurde balans
- Afschriften van Kwaliteitscertificaten syndicus

DEEL XIV : INFORMATIEPLICHT NOTARIAAT CONFORM ART. 3.94. § 3 BW.

In het kader van de toepassing van de dwingende wet van 2 juni 2010 maken wij de in dit dossier optredende notaris(sen) er attent op dat zij gehouden zijn tot de naleving van artikel 3.94. §3 BW.

Het spreekt voor zich dat wanneer het notariaat aan haar informatieplicht verzaakt dan wel de informatie laattijdig bezorgt, Jalo Beheer zowel in persoonlijke naam als in naam van de vereniging van mede-eigenaars waarvoor zij optreedt, alle daar mogelijks uit voortvloeiende nadelige gevolgen van de hand zal wijzen.