

RESIDENTIE**VME SAN MARCO**

Paul de Smet de Naeyerstraat 46
8430 MIDDELKERKE
IBAN: BE80280044012977
BIC: GEBABEBB
KBO: 0884.014.349

Vanhimbeeck & Schockaert

Koninginnelaan 62
8430 MIDDELKERKE

MIDDELKERKE, 08/04/2026

BETREFT

VME SAN MARCO INLICHTINGEN BW 3.94 § 1&2

UW REFERENTIE**EIGENAAR**

WINK3

ONZE REFERENTIE

2026/00082

Geachte,

Uw brief van 08/04/2026 heeft onze aandacht genoten. In antwoord op voormelde brief bezorgen wij u, in onze hoedanigheid van syndicus van de Vereniging van Mede-eigenaars SAN MARCO, de inlichtingen conform Burgerlijk Wetboek artikel 3.94 §1 en §2.

§1 In het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel deelt de optredende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager aan de verkrijger, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in artikel 3.86 §3, 2de en 3de lid;
Werkkapitaal: 148,74 EUR
Reservefonds: 389,52 EUR

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;
De verkopers zijn op heden 2.450,00 EUR verschuldigd aan de VME SAN MARCO te 8430 MIDDELKERKE. Gelieve deze te betalen op het nummer BE80280044012977.
Gelieve kort voor het verleiden van de akte de actuele schuld op te vragen .

Met betrekking tot de kosten van de lopende periode zal na het afsluiten van het huidig werkjaar de afrekening van voornoemd privaat verdeeld worden tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen, pro rata temporis, dat elk eigenaar was of effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Na het verlijden van de notariële akte zal de verkoper bijgevolg altijd nog een slotafrekening ontvangen betreffende het deel van het boekjaar waarin die slechts gedeeltelijk eigenaar was.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
Op de Algemene Vergadering samengekomen op 31/05/2025 werd beslist het reservefonds te verhogen met 5.000,00 EUR met vervaldatum 31/07/2025.
4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;
Volgens de gegevens waarover wij beschikken zijn er op heden geen gerechtelijke procedures hangend.
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de voorbije twee jaar;

In bijlage bezorgen wij u de notulen van 27/05/2023, 25/05/2024, 31/05/2025 en 27/09/2025, alsmede de afrekeningen over de periodes 01/04/2023-31/03/2024 en 01/04/2024-31/03/2025.

6. **De balans gehecht aan de afrekening over de periode 01/04/2024-31/03/2025 is de laatst goedgekeurde balans.**

§2 In geval van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van een kavel onder de levenden of wegens overlijden verzoekt de optredende notaris, bij een ter post aangetekende brief, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen:

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellingen en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
Op de Algemene Vergadering van 31/05/2025 werden geen beslissingen genomen waarvan de bedragen nog dienen opgevraagd te worden.
2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 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 de Algemene Vergadering van 31/05/2025 werden geen beslissingen genomen waarvan de bedragen nog dienen opgevraagd te worden.
3. Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
Nihil
4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.
Nihil

Werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2011 waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is. **Nihil**

Gebruik gemaakt van de mogelijkheid geboden door artikel 49bis KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, met name of de taken en de verplichtingen van de mede-eigenaars inzake het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen, aan de syndicus werd toevertrouwd.
Nihil

In het kader van het bodemdecreet:

- In het goed (of in 1 van de privatieven) een risicoactiviteit werd/wordt uitgevoerd of een risico-inrichting was/is gevestigd (eventueel aanwezigheid één of meer stookolietanks waarvan de totale capaciteit meer bedraagt dan 20.000 liter); **Nihil**
- Voor de oprichting van het gebouwencomplex een risicoactiviteit werd uitgevoerd of een risico-inrichting was gevestigd op de site; **Nihil**
- Reeds een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd m.b.t het goed (of een privaatief) **Nihil**

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf datum van het verlijden van de akte, tenzij de syndicus melding krijgt van een afwijkende regeling. De omdeling van deze lasten tussen oude en nieuwe eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode. Het aandeel van de verkoper in het werkkapitaal zal bij het afsluiten van de normale afrekeningsperiode, indien er nog kosten kunnen voorvallen in het volgende boekjaar kan een deel van het werkkapitaal nog ingehouden worden. De koper zal een betalingsverzoek ontvangen voor het in te

brengen werkkapitaal.

Wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, dient de syndicus tijdig op de hoogte te worden van de meterstanden bij de overdracht van het genot zodoende de syndicus in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke informatie zal de syndicus de verrekening volgens schatting uitvoeren.

Wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen (Koud water, Farys en Elektriciteit) zullen de oude en nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus.

Art. 3.94 §3. In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

Art. 3.94 §4. De kosten voor de mededeling van de krachtens §1 en §2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar.

Voor de gedane opzoekingen en berekeningen tot het verschaffen van de antwoorden Burgerlijk wetboek Art. 3.94 §1 en §2 wordt door Syndic Beheer een ereloon aangerekend van 242,00€ conform de modaliteiten vermeld in de syndicusovereenkomst. Dit wordt vooruit betaald door de VME en doorgerekend naar de verkoper. Gelieve het bedrag van 242,00€ in te houden bij het verlijden van de verkoopakte en te storten de rekening van de VME : BE80280044012977

Art. 3.94 §5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

*Onder "**werkkapitaal**" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.*

*Onder "**reservekapitaal**" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.*

Met onze oprechte hoogachting,

Syndic Beheer BV,
i.o.
sybrien@syndic-beheer.com