Gerantis
Beheer met perspectief

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

Kantoor Antwerpen · beheer@beheer.be · 03 238 65 66
Beheer BV - Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · vastgoedmakelaar syndicus: BIV 202.523 . www.gerantis.be
KBO 0403.761.510 · rekeningnr. BE18 2200 2199 2865 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Gerantis
Beheer met perspectief

DOSSIERREFERENTIES EN IDENTIFICATIEGEGEVENS

1. Dossierreferenties :

Uw referentie: AV/2262801	**Onze referentie :** VK26-0070-040
Verzoeker: CELIS CELIS & LIESSE (Notaris) + - Kasteelpleinstraat 59 - 2000 Antwerpen Tel. (03) 213.98.29 Mail: info@notaris-celis.be	**Waarnemend syndicus :** Beheer - Mechelsesteenweg 180 B5 – 2018 Antwerpen (03) 238.65.66 Mail : beheer@beheer.be
Dossierbeheerder verzoeker: Astrid Verbergt	**Dienst administratie:** De Bruyn Veerle
Datum ontvangst aanvraag : 3/08/2026	**Datum verzending inlichtingendossier :** 11/08/2026

2. Vereniging van mede-eigenaars (VME)

Volgnummer en naam VME : 0070 - SERVAES
Adres : RUGGEVELDLAAN 573 - 591 - 2100 Deurne (Antwerpen)
Ondernemingsnummer : BE 0850.517.279
Rekeningnummer : BE46 4055 1476 0136

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)	2G
Handelspand(en)	n.v.t.
Woning(en)	n.v.t.
Garage / Parking	BOX 33
Berging	n.v.t.
Kelder	n.v.t.

VERKOPENDE PARTIJ

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

Naam: VERSTAPPEN - VERMEIR
Adres: MARKGRAVELEI 97 bus 305 - 2018 ANTWERPEN 1
Mail: nicky.vermeir@telenet.be
Tel: 03 325 16 92

Gerantis
Beheer met perspectief

KOSTEN VERBONDEN AAN INFORMATIEDOSSIER

1. Forfaitaire dossierkosten § 1 + 2

De forfaitaire dossierkosten voor dit dossier bedragen € 400,00 en zijn ten laste van de VERKOPENDE PARTIJ conform B.W. artikel 3.94. § 4. Deze kosten zullen als privatieve kosten worden aangerekend in de afrekening.

2. Supplementaire kosten spoedprocedure

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

☐ Op verzoek van bovenvermelde verzoekende partij werd 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.

DE VERPLICHTE BIJDRAGEN AAN DE VME

1. Te betalen aandeel in het waarborgfonds

☒ Het (éénmalig) te betalen aandeel in het waarborgfonds voor de betrokken kavels bedraagt : € 1.052,04

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

Graag de kopende partij verzoeken dit bedrag over te schrijven op rekeningnummer 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. Het aandeel van het waarborgfonds wordt in mindering gebracht bij de eindafrekening welke wordt opgemaakt bij het afsluit van het boekjaar waarin de verkoop heeft plaatsgevonden.

2. Te betalen periodieke voorschotten

Het te betalen periodiek voorschot voor de betrokken kavels bedraagt : € 1.170,95 per 3 maanden
De volgende opvraging van het periodiek voorschot is voorzien op : 1/10/2026

3.Te betalen periodieke spaarbijdrage (reservekapitaal)

Omtrent het reeds opgebouwde reservekapitaal :

☐ De VME beschikt niet over een opgebouwd reservefonds

☒ De VME beschikt inderdaad over een opgebouwd reservefonds t.b.v. € 146.951,76

Het huidige individueel aandeel in het reservefonds voor de betrokken kavels bedraagt: € 3.128,63

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 : € 63,87 per 3 maanden
De volgende opvraging van de periodieke spaarbijdrage is voorzien op 1/10/2026

Van zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het kavel door de notaris, zullen wij de kopende partij 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 koper bij de uitvoering van zijn / haar betalingen **geen gebruik** maakt van het klantnummer van de verkopende partij. Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke voorschotten verwijzen wij naar de verslagen van de algemene vergaderingen in bijlage.

BEDRAG DOOR DE VERKOPENDE PARTIJ VERSCHULDIGD

Een detail van de door de verkopende partij verschuldigde provisies, 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 (11/08/2026):	
Nog te betalen provisies / afrekening (al dan niet vervallen) :	€ 0,00
Dossierkost B.W. Art 3.94. § 1 : (privatieve kost) :	€ 200,00
Dossierkost B.W. Art 3.94. § 2 : (privatieve kost) :	€ 200,00
Toeslag dringende antwoorden : (privatieve kost) :	€ 0,00
Kostenverdeling t.l.v. verkoper : (privatieve kost) :	€ 100,00
Andere privatieve kosten :	**Code** / **Datum** / **Omschrijving** / **Bedrag** DIV / 31/03/2026 / Rappel (eerste herinnering) - VERSTAPPEN-VERMEIR / 12,00
Totaal van de door de overdrager verschuldigde bijdragen, dossierkosten en privatieve kosten op datum van opmaak schrijven te storten op rekening : BE46 4055 1476 0136 met vermelding : VERSTAPPEN-VERMEIR/VK26-0070-040	**€ 512,00**

Gerantis
Beheer met perspectief

! Belangrijke opmerking :

- Bedrag te verhogen met voorschotten op werkkapitaal : € 1.170,95 per 3 maanden vanaf 1/10/2026
- Bedrag te verhogen met de periodieke spaarbijdrage : € 63,87 per 3 maanden vanaf 1/10/2026

☐ 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 V)

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 verkopende partij verschuldigde bijdragen zal afhouden van de verkoopprijs en zal doorstorten op rekening van de VME BE46 4055 1476 0136 met vermelding: VERSTAPPEN-VERMEIR/ VK26-0070-040. 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.

GERECHTELIJKE PROCEDURES

Hiervoor verwijzen wij u graag naar de verslagen van de algemene vergaderingen (als bijlage meegezonden).

AFSCHRIFTEN EN DOCUMENTEN

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.

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.

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.

Gerantis
Beheer met perspectief

BIJKOMENDE INFORMATIE EN VERZOEKEN AANGAANDE DE WERKING VAN DE VME

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 15/03.

☐ 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 kopende partij enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering voor zover deze in het bezit is van een volmacht van de verkopende partij. Het is aangewezen om de koper te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen bij de verkoper.

- 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 koper 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 koper.

2. Identiteitsgegevens van de verkopende partij

Indien de verkoper 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 verkoper te willen meedelen of de verkoper 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 verkoper, zullen wij genoodzaakt zijn eventuele opzoekingen te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten zullen ten laste gelegd worden aan de verkoper.

3. Identiteitsgegevens van de kopende partij

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren, willen wij met aandrang vragen ons de adresgegevens van de kopende partij te willen meedelen of hem / haar 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 kopende partij, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

4. Verdeling van het eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve 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.

VERMELDINGEN IN HET KADER VAN GERELATEERDE WETGEVING

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 koper van het kavel dient zich hierover te informeren bij de verkoper. De syndicus is niet in het bezit van dergelijk postinterventiedossier van privatieve gedeelten.

2. VLAREM Regelgeving

☒ Het gebouw beschikt niet over een stookolietank

☐ Het gebouw beschikt over een stookolietank.

☐ Het conformiteitsattest van de stookolietank is beschikbaar.

3. EPC attest

Deze vindt u in bijlage.

4. ASBEST attest

Deze vindt u in bijlage indien aanwezig.

5. RIO

Deze vindt u in bijlage.

Gerantis
Beheer met perspectief

AFSPRAKEN IVM KOSTENVERDELING 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 :

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

Aangezien deze doorgedreven kostensplitsing een aantal interpretaties en manuele handelingen betreft, zal de syndicus deze extra prestaties privatief aanrekenen aan de betrokken partijen (€ 100,00 verkoper) in hun jaarafrekening en dit conform de bepalingen in de syndicusovereenkomst.

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 laattijdig 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 clausule die niet is opgenomen in de verkoopakte bv. afspraken over vervroegde ingenottreding 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);

METEROPNAME BEDRIJF

Meteropname-bedrijf of tussenpersoon: SA CALORIBEL+ (De Koninckstraat 40 bus 1-3 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean – tel: (02) 529.63.00)
Opmerkingen : code gebouw: 83864
Periodiciteit meteropnames : jaarlijks
Type meteropname: Elektronisch

Gerantis
Beheer met perspectief

NA VERLIJDEN AKTE

Tevens verzoeken wij u beleefd ons, na het verlijden van de akte, een attest te bezorgen met de melding van de volgende gegevens:

- Identiteit koper en verkoper
- Datum verlijden akte
- Indien anders bepaald dan datum verlijden akte, datum waarop de kosten gedragen worden door de nieuwe eigenaar

Kantoor Antwerpen · beheer@beheer.be · 03 238 65 66
Beheer BV - Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · vastgoedmakelaar syndicus: BIV 202.523 . www.gerantis.be
KBO 0403.761.510 · rekeningnr. BE18 2200 2199 2865 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel