



Notariaat Wellens

Eggestraat 28

2640 Mortsel

Antwerpen, 24 februari 2023

Betreft: VME Bergstraat 21-23 te 2930 Brasschaat – KBO-gebouw: BE0711.723.048

Geachte

Naar aanleiding van uw schrijven in verband met de verkoop van het appartement op de gelijkvloerse verdieping links, genummerd 0.1, in de Bergstraat 21-23 te 2930 Brasschaat, vindt u hierbij het gevraagde.

1.

De VME Bergstraat 21-23 werkt met een werkkapitaal bestaande uit een éénmalig startkapitaal en maandelijkse voorschotten.

Het startkapitaal wordt niet mee opgenomen in de jaarlijkse afrekening, dient als buffer in de duurdere maanden en wordt bij verkoop terug overgemaakt aan de desbetreffende eigenaar, dit bedraagt **150,00 euro per appartement**.

Maandelijks wordt er voor het appartement een bedrag van **56,00 euro** overgemaakt op de werkrekening van de VME. Dit bedrag vormt een voorschot op de volgende vaste kosten: elektriciteit, blokpolis, ereloon beheer en dergelijke. Op het einde van het boekjaar - tegen de jaarlijkse algemene vergadering - wordt er een afrekening gemaakt. Indien er te veel betaald werd, wordt het tegoed terug gestort, omgekeerd dient het tekort bij te betalen.

Het vooropgesteld jaarlijks werkkapitaal van het gebouw bedraagt 4.800,00 euro.

De provisie wordt maandelijks – voor de vijfde van de maand - overgemaakt op het nummer van de werkrekening van de VME Bergstraat 21-23: **IBAN BE56 7340 4626 7288, BIC KREDBEBB**.

b577 beheer benadrukt dat er tegen vervalddag geen betalingsuitnodiging verstuurd wordt. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de provisie spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag om zodoende een goede werking van de VME te vrijwaren.

De vergadering van 28 september 2022 was het unaniem eens 240,00 euro te sparen met het gebouw per jaar (minimum spaarbedrag van 5% van het jaarlijks werkkapitaal).

2. De overdrager heeft een achterstal van **3.226,37 euro**.

Dit bedrag wordt samengesteld als volgt, te betalen:

- Afrekening boekjaar 01.07.2021 - 30.06.2022: 1.496,14 euro,
- Maandelijkse provisies juli 2022 t.e.m. februari 2023: 8 maanden * 56,00 euro = 448,00 euro,
- Extra opvraging uitkuisen en nakijken dakgoten d.d. 20.10.2022 = 23,89 euro,
- Extra opvraging opmaak EPC gemene delen d.d. 16.01.2023: 217,56 euro,
- Opgevraagd spaarkapitaal d.d. 06.10.2022: 33,84 euro,
- Forfaitair schadebeding conform statuten: 221,94 euro,
- Opvolgen juridisch dossier: 635,00 euro.
- Syndicusinlichtingen akte 150,00 euro, zie factuur als bijlage.

Totaal te betalen: 3.226,37 euro.

Totaal betaald vanaf 01.07.2022 t.e.m. 24 februari 2023: 0 euro.

Gelieve bij ondertekening van de authentieke akte erop toe te willen zien dat de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdrager worden afgehouden (art. 577-11/1 B.W.).

Het rekeningnummer van VME Bergstraat 21-23 is: **IBAN BE56 7340 4626 7288, BIC KREDBEBB**.

3. Er is een oproep geweest tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal, zie 2.
4. Er zijn geen gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.
5. Zie verslagen algemene vergaderingen en afrekeningen als bijlage.

§2

1. Op dit moment zijn er geen kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering besloten heeft, maar waarvan de betaling nog niet vereffend of opeisbaar is.
2. Er is geen staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht.
3. Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering besloten heeft, maar waarvan de betaling nog niet vereffend of opeisbaar is.

4. Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht.
5. Er is geen staat van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering voor bovenstaande aktedatum heeft besloten of zal beslissen.

Zie Reglement van Inwendige Orde als bijlage.

Er is geen stookolietank. De appartementen worden op aardgas verwarmd, individueel.

Zie EPC gemene delen in bijlage.

De blokpolis werd aangegaan bij Vanbreda, verzekeringsmaatschappij BDM polisnummer 310154.

b577 beheer is niet verantwoordelijk voor eventuele vergissingen.

Alle documenten van de VME Bergstraat 21-23 kunnen elke werkdag na telefonische afspraak geconsulteerd worden op het kantoor met als adres Paardenmarkt 54a te 2000 Antwerpen.

Inlichtingen aan de syndicus in uitvoering van art. 577-11, art. 577-11/1 en art. 577-11/2 B.W.

Overeenkomstig de hieronder vermelde paragrafen van art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u mij vriendelijk de volgende inlichtingen te willen verstrekken:

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 577-11, §1 tot en met 4 vermelde schulden draagt.
 - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik maakt van de gemeenschappelijke delen.
 - De datum van het verlijden van de akte
 - Nieuw adres van de verkoper
- Er dient te worden benadrukt dat bij de verkoop van een kavel, de syndicus de afrekening zal opmaken conform de wettelijke voorschriften en de nieuwe eigenaar gehouden zal zijn de kosten te dragen vanaf het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte.

Afwijkende afspraken gemaakt tussen de verkoper en de koper zullen enkel geldingskracht hebben tussen hun beiden en zullen op geen enkel ogenblik tegenstelbaar zijn aan de syndicus en kunnen nooit enige verplichtingen in zijn hoofde doen ontstaan om aangepaste afrekeningen cfr dergelijke afspraken op te stellen.

De syndicus is dus evenmin gehouden rekening te houden met afwijkende afspraken tussen verkoper en koper met betrekking tot de inning van de gemeenschappelijke kosten.

- **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.**

Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding.

Gelieve tenslotte de verkoper in te lichten dat er bij de definitieve afrekening nog kosten kunnen volgen die hem/ haar ten laste kunnen vallen. De definitieve verrekening van de kosten tussen de koper en verkoper gebeurt volgens het principe 'pro rata temporis'.

U kan ons steeds contacteren op onderstaande gegevens.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Vriendelijke groeten

Tine Fransen

b577 beheer