

Notaris Wellens

Berchem, 27 juni 2024

VIA EMAIL

Gebouw : VME Fruithoflaan 116 (Res. Lecointe) - O.N. : 0850.376.630

Betreft : Verkoopsbrief inlichtingen compromis - Res. Lecointe

Uw referte : 00-01-9008/002 - IG

Betreft : VME Fruithoflaan 116 (Res. Lecointe), Fruithoflaan 116 te 2600 Berchem (Antwerpen)
0850.376.630

Geachte Notaris Wellens ,

Inzake uw schrijven

Artikel 577 - 11 § 1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid :

A42 / 410000 - RESERVEKAPITAAL	9.918,91	van totaal	583.465,39	(170/10000)
A42 / 410100 - WERKKAPITAAL	316,06	van totaal	18.592,01	(170/10000)

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

- Achterstallen op datum van huidig schrijven daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering: /

Teneinde volledig te zijn melden wij u dat dit de achterstal is op datum van huidig schrijven en onder voorbehoud van de jaarafrekening / trimestriële afrekening dewelke afsluit op 31/3 waar de verkoper mogelijks nog een bedrag / saldo dient te betalen. U gelieve dit ook te melden aan verkoper teneinde misverstanden of discussies bij ontvangst van de eindafrekening te vermijden.

- Kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereist informatie:

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopsdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen **296,00 euro**. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privatieve kosten lastens de verkoper conform artikel 577-11§4 B.W.

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 besloten heeft :

- Bedrag van toevoeging aan het reservekapitaal volgens beslissing laatste AV : 51.000,00 euro

per boekjaar ifv quotiteiten

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn:

zie verslag AV 14/01/2024)

Procedure VME TEGEN ' architecten en inzake de ingestorte verhuisweg.
Procedure loopt via Ardent advocaten als raadsman van de vme

architecten is bezig met de opmaak van een dossier voor de heropbouw. De werf is vrijgegeven. Van zodra de offertes voor heropbouw beschikbaar zijn, worden deze voorgelegd op de algemene vergaderingen van de 3 paviljoenen.
Procedure ten gronde dient nog opgestart worden

De opgenomen bedragen die in het geding zijn, zoals opgenomen in huidig schrijven worden vermeld onder voorbehoud van eventuele wijziging in functie van op datum van huidig schrijven onvoorziene omstandigheden, dewelke op heden niet begroot kunnen worden. Enige wijziging in functie van de opgenomen bedragen in huidig schrijven is eveneens mogelijk, tussen de periode van het opstellen van huidig schrijven en het verlijden van de authentieke akte.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar :

- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen : zie bijlagen
- Periodieke afrekeningen : zie bijlagen

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd:

- Afschrift balans 31/3/2023 laatst goedgekeurd door de algemene vergadering: zie bijlage

Wij hebben geen weet dat er op het onroerend goed een activiteit is of was en/of er een inrichting gevestigd is of was, opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo.

Volledigheidshalve informeren wij u dat conform het huidige bodemdecreet, het de taak is van de Notaris om na te gaan of een OBO al dan niet verplicht is. Indien dit zo zou zijn, dan is het aan de instrumenterende Notaris om ons hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het spreekt voor zich dat, waar nodig, bij het ontbreken van het OBO, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid, noch bij de syndicus, noch bij de Vereniging van Mede-eigenaars kan worden gelegd.

Er werden aan de gemeenschappelijke delen geen werken uitgevoerd die het voorwerp uitmaken van het opstellen van een postinterventiedossier.

gebouw wordt verwarmd op mazout via een collectieve C.V.

Er liggen 3 stookolietanks van van elks 20.000 liter op het kadastraal perceel onder de grond. Gezien het verkochte pand deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel Mercatorpark, werd met de betrokken VME's (112-114-116) besloten dat de kosten voor het bekomen van een bodemattest en de eventuele sanering ten laste vallen van de VME's aangesloten op de stookplaats, gelegen

Fruithoflaan 112 te 2600 Berchem.

Conform een schrijven van OVAM diende de VME een Beschrijvend Bodemonderzoek op te laten maken.

Op basis van dit BBO besliste OVAM dat er saneringswerken dienden te worden uitgevoerd. Sanering diende normaliter uitgevoerd worden september 2023 volgens OVAM. Dossier werd opgemaakt door Esher.

Er werd een dossier aangemaakt bij Promaz (fonds) dat ontvankelijk werd verklaard. Momenteel wacht de vme de planning voor uitvoering, via Promaz af.

Tank 2 (keuring in bijlage) en een nieuwe bovengrondse tank (nr.4) zijn heden in gebruik.

Tank 1 en 3 zijn buiten diens gesteld

Gelieve partijen er van in kennis te stellen dat het aangewezen is een tussenopname van de watermeter / warmtemeter uit te voeren. Zonder dergelijke tussenopname wordt het warmteverbruik / waterverbruik van het appartement immers forfaitair verdeeld in plaats van exact gesplitst tussen verkoper en koper.

Het register van beslissingen van de algemene vergadering en alle andere relevante info kan geconsulteerd worden op ons kantoor na telefonische afspraak.

Tot slot wensen wij U te herinneren aan de bepalingen van art. 577-11 §3 van het Burgerlijk Wetboek: "In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval het nieuwe adres van de betrokken personen." Zolang wij deze gegevens niet ontvangen hebben, zullen wij verplicht zijn alle kosten te blijven aanrekenen aan de door ons gekende eigenaar en alle briefwisseling betreffende deze kavel te blijven toezenden aan deze laatste.

Met de meeste hoogachting,

Voor Beveko bv
Syndicus