



**expert in
vastgoed.**
sinds 1955

Oostende, 21.05.26

Notaris Notulus

Tav [REDACTED]

Vijverstraat 49

8400 Oostende

Geachte Heer,

Betreft : Res "Kompleks Hazegras – VME Res "De RA" Leopold III laan 10-16 te Oostende
Ondernemingsnummer : 0850.425.922
Openbare verkoop app 16 / 06.02 (H6) – [REDACTED]
Uw ref. : 2260774 / KH

Wij verwijzen naar uw schrijven per mail van 11.05.26 met betrekking tot bovenvermelde eigendomsoverdracht en de vraag of er nog achterstallen zijn.

A . Namens en voor rekening van Kompleks Hazegras - VME De RA te Oostende, hebben wij de eer u hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door u gevraagd in toepassing van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in art. 3.86 § 3, tweede en derde lid :

- Werkkapitaal: € 26.702,31 of € 507,34 voor app 16 / 06.02.
 - Dit bedrag wordt teruggegeven aan de verkoper en opgevraagd aan de koper in de jaarlijkse afrekening.
- Reservefonds : € 137.043,16 of € 2.603,82 voor app 16 / 06.02.
 - Het reservefonds blijft eigendom van de VME bij een eigendomsoverdracht.

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen :

- Er is een openstaande schuld van € 3.063,37 =
[REDACTED] : provisie afrek 2025 – 2026 € 830,75 per 15.12.25
[REDACTED] reservefonds per 15.12.25 € 152,00
Na verdeling akte nav verlijden: reservefonds per 04.03.26 € 1.249,87 + provisie afrek € 830,75
- Gelieve rekening te houden dat er nog een afrekening volgt vanaf 01.09.25 tot datum akte.

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten :

- De algemene vergadering beslist tot het al dan niet opvragen van reservefonds.

Maatschappelijke zetel
Karel Janssenslaan 1
8400 Oostende

T 059 55 10 50
F 059 80 78 66
info@dermul.be

Kantoor Promenade
Albert I Promenade 48 B9
8400 Oostende

T 059 55 10 68
F 059 80 78 66
vakantie@dermul.be

BTW BE0634 656 746
BIV 201 818
IBAN BE86 0017 6264 0550
BIC GEBA BEBB

Polis Beroepsaansprakelijkheid
Axa Belgium nv
Polis nr. 730 379 380
Derdenrekening:
IBAN BE11 0017 0977 5348
BIC GEBA BEBB

www.dermul.be

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom :

- Er zijn momenteel geen lopende rechtszaken.

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de vorige twee jaar :

- In bijlage vindt U het verslag van de (bijzonder) algemene vergadering dd. 01.12.23 + 06.12.24 + BAV 21.02.25 + 05.12.25.
- Tevens vindt U de individuele afrekening voor de periodes 01.09.23 – 31.08.25.

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

- In bijlage vindt U de balans per 31.08.25.

B . Namens en voor rekening van Kompleks Hazegras - VME De RA te Oostende, hebben wij de eer u hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door u gevraagd in toepassing van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door de wet van 2 juni 2010.

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

- Hiervoor verwijzen we naar het verslagen van de vergaderingen in bijlage.

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

- Zie A 3.

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

- Momenteel werden er geen beslissingen genomen omtrent het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht:

Zie A 4.

C. Bijkomende inlichtingen

Sinds 01.05.2001 werden er werken uitgevoerd aan de gemene delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

Achteraan het gebouw zijn er een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien om tijdelijk te parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn eigendom van het Kompleks Hazegras, maar momenteel wordt er gedoogd dat enkel de bewoners van residentie De RA hiervan gebruik maken. Elke eigenaar beschikt over 1 badge om de slagboom te kunnen bedienen. Deze parkeerplaatsen mogen onder geen enkel beding verhuurd of verkocht worden. Het toegangssysteem (Salto) voor de parking is persoonsgebonden. Gelieve de badge te laten controleren bij dienst syndic na akte.

- Aannemers of verhuisfirma's mogen, mits aanvraag bij de syndicus, de esplanade vooraan gebruiken. Ze mogen de rotatieparking achteraan niet gebruiken.
- Er is een verhoogde vrijstelling voor waterschade door sanitaire of CV-leidingen. Appartementen die hun sanitaire buizen en CV buizen vernieuwen vallen onder een gewone vrijstelling mits het voorleggen van de facturen van vernieuwing.
- Damp in glas van ramen ouder dan 10 jaar vallen buiten de dekking.
- Er wordt jaarlijks 1 afrekening opgemaakt voor de periode 01.09 – 31.08. Er worden 4 provisies per jaar opgevraagd die op de AV worden bepaald: op 01.09 + 01.12 + 01.03 + 01.06. Bij betaling ervan worden deze van de afrekening afgetrokken.
- **Bij werken aan privatieve radiatoren of sanitaire werken dient de syndicus verwittigd te worden. Enkel de onderhoudsfirma van deze installatie heeft toegang tot het stooklokaal.**
Water aflaten om aan de radiatoren te werken mag enkel door deze firma gebeuren in samenspraak met de privatieve loodgieter en moet minstens drie weken op voorhand aangevraagd worden.
- Er wordt gemeenschappelijk verwarmd via het WarmteNet en gemeenschappelijke gas.
- Indien de bestaande verwarmingstoestellen worden vervangen of verwijderd, gelieve de syndicus hiervan te verwittigen met het oog op de verrekening a.h.v. de radiofrequente meters die zich op de toestellen bevinden. .
- De definitieve oplevering van de gevelrenovatie is achter de rug. Het PID ligt ter inzage bij de syndicus of kan digitaal bekomen worden.
- Gelieve te melden aan de koper(s) na akte langs te komen bij de syndicus met de badge voor de slagboom om deze te heractiveren.
- Gelieve ons datum akte en / of datum genot te bezorgen na akte en info koper(s).
- Gelieve de verkoper in te lichten dat er € 242,00 zal aangerekend worden voor dit dossier.
- **Gelieve de syndicus te contacteren voor akte om het in te houden bedrag door te geven en te storten op rekening van VME De Ra BE28 0019 9917 2020 met mededeling "akte 16/06.02" ..**

Er is geen stookolietank gevestigd in de residentie. De verwarming gebeurt op gas. Attest Ovam → zie bijlage. Gelieve rekening te houden met het feit dat er bij de verkoopakte een **tussenopname** dient verricht te worden voor wat betreft het **verbruik van verwarming en water**. Aangezien de residentie voorzien is van elektronische meters is het voldoende om aan de syndicus mee te delen welke datum er moet genomen worden. Indien er geen datum wordt meegedeeld zijn wij in de veronderstelling dat de datum van akte mag genomen worden. Aangezien de meters iedere 14 dagen genoteerd worden zal de syndicus de datum nemen die het dichtst aanleunt bij datum akte.

Mogen wij u beleefd verzoeken ons de **datum van eigendomsoverdracht** van dit kavel te laten geworden, evenals **de volledige identiteit, met adres en telefoonnummer van de nieuwe eigenaar(s)**. Graag vernemen wij ook of er een bijzondere overeenkomst is voorzien betreffende **de datum vanaf wanneer de nieuwe eigenaar moet bijdragen in de schulden en gewone lasten**.

Wij hopen u hiermede van dienst te kunnen zijn en verblijven met achtingsvolle groeten,



Annick Vander Gucht
Dermul Vastgoed en Beheer NV – tel 059/ 55 10 81