

**N§1+2**

**DOSSIER TOT VERSTREKING VAN INLICHTINGEN IN HET KADER VAN  
OVERDRACHT OF VAN AANWIJZING VAN HET EIGENDOMSRECHT VAN EEN OF  
MEERDERE KAVELS**

**Residentie Damvallei – KBO 0.544.413.884**

**Koedreef 2-48 te 9070 Destelbergen**

|               |           |                 |             |                    |     |                |     |
|---------------|-----------|-----------------|-------------|--------------------|-----|----------------|-----|
| <b>App.</b>   | nvt       | <b>Studio</b>   | nvt         | <b>Handelspand</b> | nvt | <b>Kantoor</b> | nvt |
| <b>Garage</b> | 4 Gar (*) | <b>Autostpl</b> | 49 stpl (*) | <b>Kelder</b>      | nvt | <b>Kavel</b>   | nvt |

nvt = niet van toepassing

**Huidige eigenaar zoals gekend bij de syndicus:** [REDACTED]

**Detail garages :** G40 → G43

**Detail staanplaatsen :** P01→P03

P08→P18

P33→P35

P37→P40

P55

P58→P68

P70→P71

P74→P81

P83→P88

**Uw referentie:** 2231713 - An-Sofie Dossche

Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van de hoger vermelde VME.

Uw dossierbeheerder: Chris Cailloux

**Rekeningnummer van de VME: BE88 0689 0478 8341**

Verzoekende notaris: Notaris Van der Straeten Niek

Ontvangst aanvraag notaris: 14/03/2024

De kosten voor dit dossier bedragen 240 euro en zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar conform B.W. artikel 3.94 §4. Deze kosten zullen als privatieve kosten worden ingeboekt in de eerstvolgende afrekening.

Op verzoek van bovenvermelde notaris werd ons verzocht het dossier met hoogdringendheid te behandelen. De kosten van deze spoedprocedure bedragen ..... euro en zijn tevens ten laste van de overdragende mede-eigenaar. Deze kosten worden ingeboekt in de eerstvolgende afrekening. Als notaris zal u uw cliënt op de hoogte stellen van deze bijkomende kosten.

De door ons hierna verstrekte inlichtingen hebben betrekking op huidige datum (=datum dossier). Elke toekomstige wijziging van de aangeduide sommen of gebeurtenissen dienen eventueel in rekening genomen te worden.

**Conform B.W. artikel 3.94 §1**

**1. Bijdrage in het werkingskapitaal en reservekapitaal**

**1.1. Bijdrage in het werkingskapitaal**

5.1.1. Forfaitair voorschot (vaste provisie).

Het forfaitair voorschot is eenmalig te betalen aan de gemeenschap van eigenaars en dient tot financiële buffer op de bankrekening van de VME.

Het bedrag van het forfaitair voorschot bedraagt:

Wij zijn u dankbaar indien u de koper wilt verzoeken dit bedrag over te schrijven op rekening van de gemeenschap van eigenaars met vermelding "**vaste provisie + vermelding van dossiernummer**".

Wij dringen erop aan dat het forfaitair voorschot **niet geregeld** wordt tussen koper en verkoper bij het verlijden van de akte zodat wij deze som kunnen gebruiken als waarborg bij het opmaken van de eindafrekening van de verkoper. In de eindafrekening welke wij opmaken voor de verkoper zal het bedrag als forfaitair voorschot in mindering worden gebracht.

5.1.2. Maandelijkse voorschotten

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars dienen de eigenaars maandelijks automatisch hun voorschot, gebaseerd op een beslissing van de algemene vergadering, over te maken op rekening van de gemeenschap. Het maandelijks bedrag dient uiterlijk de 7<sup>de</sup> dag van elke maand op de rekening van de gemeenschap te staan.

Het maandelijks te betalen bedrag bedraagt:

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het pand door de notaris zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling.

**Het is aldus van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van betalingen geen gebruik maakt van de klantnummer van de overlater !**

5.1.3. 3-maandelijkse voorschotten

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars worden 3-maandelijkse voorschotten opgevraagd. Dit gebeurt op basis van een driemaandelijks opvragingsdocument welk door de syndicus aan de eigenaar wordt toegestuurd.

Het bedrag van het driemaandelijks voorschot op basis van het goedgekeurde budget bedraagt:

5.1.3.1. Vast bedrag per kwartaal: 0,00 €

5.1.3.2. De berekening van het bedrag vindt u terug in bijlage ( Begroting 2024 )

5.1.4. 6-maandelijkse voorschotten

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars worden 6-maandelijkse voorschotten opgevraagd. Dit gebeurt op basis van een halfjaarlijkse opvragingsdocument welk door de syndicus aan de eigenaar wordt toegestuurd.

Het bedrag van het zesmaandelijks voorschot op basis van het goedgekeurde budget bedraagt:

5.1.4.1. Vast bedrag per kwartaal:

5.1.4.2. De berekening van het bedrag vindt u terug in het verslag van de laatste jaarlijkse algemene vergadering (zie bijlage)

5.1.5 Voorschotten op afroep

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars wordt jaarlijks een voorschot opgevraagd. Dit gebeurt op basis van een jaarlijkse opvragingsdocument welk door de syndicus aan de eigenaar wordt toegestuurd.

Voorstel budget 2023 (zie voorstel budget in bijlage)

De provisieopvraging voor de periode waarin de overdracht plaats vindt, is volledig ten laste van de overdrager (verkoper). De provisie-opvragingen blijven ten laste van de verkoper tot wij als syndicus in kennis zijn gesteld van de effectieve datum van verkoop. Indien een provisieopvraging wordt uitgestuurd na datum van overdracht, maar wij hiervan nog niet op de hoogte werden gesteld door de notaris, dan blijven de provisie-opvragingen ten laste van de overdrager verkoper. Een verrekening gebeurt bij de jaarlijkse opmaak van de afrekening.

**Elke boekhoudkundige correctie welke dient aangebracht te worden op de verdeling tussen koper en verkoper tengevolge van de wijziging van de voor de verdeling te hanteren datum en dit voor verdeling van de kosten van de mede-eigendom maakt deel uit van een forfaitaire vergoeding van ..... € ten laste van de verkoper.**

## 1.2. Bijdrage in het reservekapitaal

5.2.1. De VME beschikt niet over reservekapitaal.

5.2.2. De VME beschikt inderdaad over een reservefonds

Het individueel aandeel in het reservefonds bedraagt: 0,00 € (zie bijlage)

**Conform artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van mede-eigendom.**

## 2. Bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen

6.1. De overdrager heeft heden geen schuld tegenover de VME.

6.2. De overdrager heeft geen verschuldigde achterstallen tegenover de VME. Heden dient enkel nog een bedrag van € worden betaald waarvoor de vervaldag van betaling nog niet is verstreken.

6.3. De overdrager heeft een schuld tegenover de VME voor 0,00 €. In bijlage vindt u een detail van de historiek van de overdrager.

6.4. Gezien de achterstal van de overdrager zoals hoger gemeld, werd heden het dossier reeds overgemaakt aan de advocaat tot invordering van de achterstallen. Het dossier wordt behartigd door .

Zonder tegenbericht van uwentwege conform B.W. art. 3.95 gaan wij er als syndicus van uit dat u als optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen zal afhouden van de verkoopprijs en zal doorstorten op rekening van de VME.

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 zal zijn de verschuldigde achterstallen af te houden van de verkoopprijs, willen wij u uitdrukkelijk verzoeken ons hiervan in kennis te stellen.

## 3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor huidige datum heeft besloten

7.1. Zoals hoger vermeld beschikt de VME niet over een reservefonds.

7.2. Het gebouw beschikt heden over een reservefonds doch er werd niets beslist voor het huidige boekjaar.

7.3. Het gebouw beschikt over een reservefonds waarvan de kapitaalbreng gebeurt via inkomsten welke de gemeenschap genereert uit:

7.3.1. Huurinkomsten van een gemeenschappelijk deel.

7.3.2. Huurinkomsten van een antennesite.

7.3.3. Huurinkomsten door reclame

7.3.4. Andere:

7.4. De aanvulling van het reservefonds waartoe werd besloten op de algemene vergadering is begrepen in de 3-maandelijkse voorschotten. In elke provisieopvraging is een evenredig deel van de jaarlijkse aanvulling begrepen.

7.5. De aanvulling van het reservefonds wordt afzonderlijk opgevraagd. Conform de beslissing van de algemene vergadering, waarvoor wij verwijzen naar het verslag van de vergadering.

#### 4. Hangende gerechtelijke procedures

8.1. Voor de betreffende VME zijn er geen hangende gerechtelijke procedures.

8.2. Voor de betreffende VME zijn er inderdaad gerechtelijke procedures.

8.2.1. Het betreft juridische procedures tot recuperatie van achterstal van mede-eigenaars.

(aantal            ).  Het dossier tegen de overdrager inbegrepen.

8.2.2. Het betreft een juridische procedure tot vernietiging van een beslissing van de AV d.d.            .

8.2.3. Het betreft volgende juridische procedures:

VME Damvallei / Bonpasteur

5. Een kopie van de notulen van de zowel de gewone als de buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar vindt u in bijlage. (aantal: 3)

6. Een kopie van de periodieke lasten van het boekjaar 2022 en 2023 vindt u in bijlage.

7. Een kopie van de balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

### Conform artikel 3.94 §2 B.W

8. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor datum van heden heeft besloten maar waarvan de syndicus nog niet tot betaling heeft verzocht.

1.1. Noch de algemene vergadering, noch de syndicus heeft voor datum van heden besloten tot uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waarvoor nog niet tot betaling is verzocht, en welke niet zouden zijn begrepen in de voorschotten zoals vermeld in punt 5.1.

1.2. Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend buitengewone algemene vergaderingen.

1.3.

9. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd op datum van heden alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.

2.1. In bijlage laten wij u een kopie van het budget, zoals dit is goedgekeurd op de algemene vergadering.

2.2. Voor het goedgekeurde budget verwijzen wij naar het verslag van de laatste algemene vergadering welk werd bijgevoegd.

2.3. Specifiek voor het reservefonds verwijzen wij graag naar punt 7.2 (onder punt 3)

2.4.

**10. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor datum van heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.**

3.1. Niet van toepassing

3.2.

**11. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor datum van heden, maar waarvan de syndicus pas na heden tot betaling zal verzoeken.**

4.1. Niet van toepassing

4.2.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de hierboven vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.  
**Geen enkele andersluidende overeenkomst is tegenstelbaar aan de gedwongen mede-eigendom.**

## Vermeldingen in het kader van gerelateerde wetgeving

### 12. Postinterventiedossier – KB van 22/03/2006

Het postinterventiedossier van de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevindt zich op het kantoor van de syndicus 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. Het postinterventiedossier kan door elke belanghebbende worden geraadpleegd op het kantoor van de syndicus.

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 de betreffende kavel.

### 13. VLAREM Regelgeving

13.1. Het gebouw beschikt niet over een stookolietank.

13.2. Het gebouw beschikt over een stookolietank.

In bijlage laten wij u een kopie van het conformiteitsattest.

### 14. Tussenmeters

Teneinde een correcte afrekening te kunnen maken, baseren wij ons als syndicus desgevallend op de opname van tussenmeters. Voor de over te dragen kavel(s) is het van belang dat wij in kennis worden gesteld van de meterstanden bij overdracht.

- 14.1. Watermeters -> Niet van toepassing
  - 14.1.1. Koud water
  - 14.1.2. Warm water
- 14.2. Calorimeters -> Niet van toepassing
  - 14.2.1. Elektronische RF meters: tussenopname niet noodzakelijk
- 14.3. Gasmeters -> Niet van toepassing
- 14.4. Elektriciteitsmeters -> Niet van toepassing

**Indien de tussenopname niet dient te verlopen via het opnamebedrijf is het noodzakelijk dat wij als syndicus in het bezit worden gesteld van een opnamedocument ondertekend door zowel overlater als verkrijger. Indien als opnamebedrijf "VME" of "Syndicus" staat aangeduid, dient steeds onderling een overnamedocument te worden opgemaakt.**

**Indien wij niet in het bezit worden gesteld van de tussenopnames zullen de kosten pro rata worden verdeeld over het aantal dagen in eigendom.**

### 15. Afsluiten van de kosten (indien een jaarlijkse afrekening wordt gemaakt)

De afsluiting van de jaarrekening van het gebouw wordt afgewacht, welke ons toelaat op dat ogenblik een juiste en correcte verdeling te maken van jaarlijkse kosten met toepassing van een prorata verdeling op datum van overdracht, bovendien rekening houdend met de opname van de tussenmeters. Aldus zal de overlater nog een afrekening ontvangen na het afsluiten van het boekjaar waarin de overdracht heeft plaatsgevonden. In deze afrekening zal ook de eventuele vaste provisie worden verrekend. Het is aldus van belang dat wij in kennis worden gesteld van eventuele adreswijzigingen van de overlater teneinde eventuele tegoeden na afsluiten van de jaarafrekening te kunnen uitbetalen.

### 16. De algemene vergadering: 15/02 – 02/03

De jaarlijkse periode van 14 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME zal plaatsvinden is vermeld in het eerste verslag van de algemene vergadering welke heeft plaatsgevonden na 1 september 2010. Deze jaarlijkse periode is tevens uitgehangen in het gebouw.

### 17. Basisakte - uitvoering van privatieve werken

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen vestigen op de werkingsregels binnen de mede-eigendom, welke beschreven staan in de statuten van het gebouw die u hen zal overhandigen bij het verlijden van de akte.

Er dient uitdrukkelijk de aandacht gevestigd worden op de artikels die de werken beschrijven aan gemene delen welke zich in de privatieve kavels bevinden (draagmuren, daal- en stijgleidingen ...enz.). Werken die een invloed zouden kunnen hebben op de stabiliteit en de harmonie van het gebouw kunnen slechts uitgevoerd worden mits

voorafgaandelijk akkoord van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, zelfs indien het hier om privaatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze restrictie, indien de koper(s) voornemens zijn belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privaatieve kavel(s), verzoeken wij hen voorafgaandelijk de mede-eigenaars en medebewoners te willen inlichten over de aard van en planning van de uit te voeren werken, zodat eenieder in voorkomend geval zijn voorzorgsmaatregelen kan nemen. Het gebrek aan informatie hierover leidt steeds tot heel wat misnoegde reacties, welke door goede informatiedoorstroming kunnen vermeden worden.

## Identiteiten en volmachten

### 18. Identiteitsgegevens van de overdrager

**Indien de overdrager woonachtig is op het adres van de kavel welke wordt overgedragen willen wij u met aandrang vragen ons de nieuwe adresgegevens van de verkopende partij mede te delen of de verkopende partij te wijzen op het belang van het kenbaar maken van de nieuwe adresgegevens aan de syndicus.**

Indien wij als syndicus niet beschikken over de correcte adresgegevens zullen wij genoodzaakt zijn eventuele opzoekingen te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten ten laste zijn van de verkopende partij.

### 19. Identiteitsgegevens van de verkrijger

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren willen wij uitdrukkelijk verzoeken de adresgegevens van de overnemer ten spoedigste over te maken.

Verder willen 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 verkrijger, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

### 20. Verdeling van het eigendomsrecht

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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. Wanneer één van de belanghebbenden of diens wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. 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.

## Bijlage

- Uittreksel R-C Bonpasteur 19.03
- Goedgekeurde balans 2023
- Goedgekeurde begroting 2024
- Individuele afrekeningen 2022 en 2023
- Verslagen AV 2022 – 2023 - 2024