

Notaris Olivier Van Maele & Lien Couck

Berchem, 19 juni 2024

VIA EMAIL

Gebouw : VME Hovestraat 163-171 (Res. Mariahof B) - O.N. : 0850.423.843

Betreft : Verkoopbrief - Inlichtingen akte -WALSCHAERT

Uw referte : EJ/24656-1

Onze referte : D0

Betreft : VME Hovestraat 163-171 (Res. Mariahof B), Hovestraat 163 - 171 te 2650 Edegem
0850.423.843

Geachte,

Inzake uw schrijven dd. 18.06.2024

Artikel 577 - 11 § 1

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

- Permanente provisie werkkapitaal : /
- Reservekapitaal : voor de gehele vme: € 88.128,88 - waarvan aandeel kavel: € 863,66(Q:
98/10.000)

- Goedgekeurde begroting tijdens de laatste Algemene Vergadering:
Gewone uitgaven: € 268.000,00/jaar
Buitengewone uitgaven: € 122.000,00/jaar
Besloten maandprovisies (spontaan te voldoen op de rekening van de vme): voor de gehele
vme: € 32.500,00

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: 318,50 euro + 296,00 Dossierkost verkoop
U gelieve de huidige achterstal + de kosten van de syndicus voor opmaak van de inlichtingen (296,00 euro) te willen voldoen op rekening van de VME : BE11 2200 7905 6248

Teneinde volledig te zijn melden wij u dat dit de achterstal is op datum van huidig schrijven en onder voorbehoud van de jaarafrekening afrekening dewelke afsluit op 31/12/2024 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 verkoopdossier 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 : voor de gehele vme: reservemiddelen € 10.166,66 / maand

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:

- Gerechtelijke procedures inzake achterstallen mede-eigenaars: VME vs Joris Maarten (achterstal - vonnis bekomen: pand zal openbaar verkocht worden)

* Bedragen in het geding op datum van huidig schrijven: € 4.236,79 (Joris Maarten)

- Andere gerechtelijke procedures: /

* Bedragen in het geding op datum van huidig schrijven: € /

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.

Op de laatste AV (30/02/2024) is er beslist om inzake inbreuken op het uitzicht van de gemene delen (na vernieuwing ramen) procedures op te starten tegen 3 appartementen. De nieuwe kleuren wijken te hard af van het gemeenschappelijke. Dit dient nog te gebeuren.

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 laatst goedgekeurd door de algemene vergadering: zie bijlage

Artikel 577 - 11 § 2

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

- uitgaven voor behoud, onderhoud : zie verslag (B)AV's

- uitgaven voor herstelling en vernieuwing : zie verslag (B)AV's

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

Gewone uitgaven: € 268.000,00/jaar

Buitengewone uitgaven: € 122.000,00/jaar

Besloten maandprovisies (spontaan te voldoen op de rekening van de vme): voor de gehele vme: € 32.500,00

- kostprijs van de dringende werkzaamheden : Gelet op het bouwjaar van het gebouw kunnen zich steeds onvoorziene uitgaven / instandhoudingswerken voordoen dewelke niet voorafgaandelijk voorzien of begroot konden worden.

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

- De algemene vergadering heeft geen beslissing genomen omtrent het aankopen van gemeenschappelijke delen.

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

- vaststaande verschuldigde bedragen : /
- inzake procedure : /
- bedrag : /

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.

Er is geen stookolietank aanwezig

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 bvba
Syndicus