

bogaerts vastgoed

Kantoor Notalim
Tav Notaris Inge Reynders
Bochtlaan 33

3600 Genk

Lanaken, 10 januari 2024

Betreft: uw schrijven dd. 11 december 2023- IR/2220825

Geachte,

Naar aanleiding van uw bovenvermeld schrijven betreffende de verkoop van het appartement 2.1, G 28 en berging 4, gelegen Residentie Sophia Gratia te Lanaken zijn wij zo vrij u het volgende mede te delen:

- er is geen reservekapitaal aangelegd, een rekening voor dit reservekapitaal is nog niet geopend. Er is alzo geen oproep tot kapitaalbreng. Op de laatste vergadering is er besloten geweest om dit voorlopig niet te doen.
- staat van de oproepen tot kapitaalbreng: zie verslag
- wij vermoeden dat er procedures lopende zijn van mede-eigenaars tegen de bouwheer owv de gebrekkige afwerking van de gemeenschappelijke delen. De VME was overgegaan tot dagvaarding van de ING bank omwille van het niet nakomen van hun voltooiingsverplichtingen. Deze procedure / rechtszaak is verloren door de VME. Op de laatste vergadering heeft de VME besloten te berusten in het vonnis. Een dading is ondertekend door de VME en voor akkoord ontvangen van de raadsheer van de ING bank zelf. De CN van 6000 € is opgemaakt voor de VME, deze is opgenomen in de afrekening.
- gebouw beschikt momenteel niet over een gunstig brandweerverslag. De nodige kosten zijn begroot en opgenomen in de afrekening. Doch deze zijn nog niet uitgevoerd.
- gebouw is niet 100% gerealiseerd volgens de vergunde plannen.
- appartementen 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4 zijn gewijzigd ten opzichte van de vergunde plannen. Ook in de kelderverdieping zijn de garages / bergings niet gerealiseerd volgens plannen. De toebedeelde 10000 ste zijn hierdoor niet correct. Een aanpassing / wijziging van de basisakte lijkt ons noodzakelijk. De kosten hiervoor zijn niet opgenomen in de afrekening, voor zover deze ten laste zijn van de VME.
- er is een herverdeling gebeurd tussen appartement 3.1 en 3.2. Deel van appartement 3.2 is toegevoegd aan appartement 3.1. Met andere woorden, de oppervlaktes van de

bogaerts_vastgoed nv

✉ putstraat 32 b-3620 lanaken ☎ +3289713100 bogaerts.vastgoed@skynet.be
iban: be 13 4532 1015 5139 ondernemersnummer: be 0449 991 908

bogaerts vastgoed

appartementen zijn gewijzigd, dus in principe ook de 10000ste, doch de basisakte is hiervoor nooit aangepast. (aanpassing 10000^{ste})

De 10000^{ste} zoals vermeld in de basisakte worden weerhouden voor opmaak van de afrekeningen. Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene vergaderingen. Er is toen volmacht gegeven door de VME, doch de wijziging op zich, is nooit verleden. Verder merken wij op dat het gemeenschappelijk deel tussen gelegen op de derde verdieping tussen app 3.3 en 3.4 niet is afgewerkt. Het is niet toegestaan deze gemeenschap verder af te werken zonder toestemming of in overleg met RvM en/of VME. Minstens dient er een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden.

- er moet nog grond / ondergrond van de VME afgestaan worden aan de gemeente Lanaken. (kant Molenweideplein) Dit is zo opgenomen in de door de gemeente afgeleverde vergunning. De overeenkomst op zich is niet in ons bezit. De kosten hiervoor zijn niet opgenomen in de afrekening voor zover deze ten laste zijn van de VME.
- de balans is beschikbaar, per 30/4/2023
- in bijlage het EPC van de gemeenschappelijke delen
- in bijlage het ondertekend RIO. Het RIO dient bij verhuur door de verhuurder aan de huurder overhandigd te worden.
- fase III en V van de gemeenschappelijke delen zijn niet opgeleverd. Enkel het opleveringsdocument van fase I, II en IV is in het bezit van de VME. Of fase III en/of V is opgeleverd, is onduidelijk. Opleveringsdocument(en) is niet in het bezit van de VME. Niet alle punten van de opleveringen zijn opgelost. De kosten voor verdere afwerking van de gemeenschappelijke delen zijn begroot in de afrekening, doch nog niet uitgevoerd. Aan de VME om hierover te beslissen.
- mogelijk zijn er nog bijkomende kosten teneinde het gebouw af te werken volgens overeenkomst / lastenboek / brandweervoorschriften oorspronkelijk voorzien. Op de voltooingswaarborg kan geen beroep meer gedaan worden. Indien hier toe wordt besloten door de VME, is dit laste van de mede-eigenaars.
- schoonmaak gemeenschappelijke delen. Voorlopig zorgt elke fase zelf voor het onderhoud van de trappenhallen (bewoners/eigenaars) behoudens fase IV en V.
- er is geen PID in het bezit van de VME / eigenaars. De kosten hiervoor zijn begroot in de afrekening, doch deze zijn nog niet uitgevoerd. Deze kosten zijn ten laste zijn van de VME
- de 15-daagse periode voor de vergadering is vastgelegd op 15-30 juni. De volgende AV is voorzien voor de maand juni 2023
- vaststaande verschuldigde bedragen waarover een geschil bestaat: geen, behoudens de kosten voor verdere afwerking van de gemeenschappelijke delen

bogaerts_vastgoed nv

✉ putstraat 32 b-3620 lanaken ☎ +3289713100 bogaerts.vastgoed@skynet.be
iban: be 13 4532 1015 5139 ondernemersnummer: be 0449 991 908

bogaerts vastgoed

- staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen: onduidelijk
- staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen: zie hierboven
- wat betreft de bodemverontreiniging beschikken wij over geen informatie. Eventuele verontreiniging is ons niet bekend
- voor zover wij weten is er geen stookolietank aanwezig in het gebouw
- wij zijn niet op de hoogte of er een bodemonderzoek uitgevoerd
- er bevindt zich geen transformatiecabine
- mogelijks moeten de kosten van de gemeenschappelijke delen van voor het faillissement nog betaald worden door de VME. Dit voor wat betreft de onverkochte panden vanuit het faillissement.
- voor zover wij weten werd er geen wijzigende basisakte opgemaakt, behoudens de bestemmingswijzing van enkele panden gelegen gelijkvloers
- voor zover wij weten zijn er werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waar een postinterventiedossier voor verplicht is. Alleszins zijn er geen werken door de vme uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier nodig is
- wij zijn niet op de hoogte of er ooit enige risico-activiteit zou zijn uitgeoefend, noch in de privatieven, noch in de gemeenschappelijke delen
- balkonleuning appartement 3.4 (faillissement) is niet geplaatst. Waterinfiltratie dreigt. Gevel aldaar oogt inmiddels niet meer. Opdracht aan dakwerker voor voorlopige dichting is gegeven. Kosten zijn nog niet opgenomen in de afrekening.
- wij merken op dat de hierboven aangehaalde punten geenszins limitatief zijn.
- het dossier staat nog steeds onder toezicht van curator Reniers. Ongeveer 30 % van de panden zitten nog in het faillissement. (Bepaluc , Bergergraef,..)

Mogen we dan ook vragen om het openstaande saldo ten belope van:

- 6626,77 € + 46483,82 = 53109,8 € in te houden van de koopprijs.

Verder delen wij mee dat het openstaand saldo voor appartement 2.1, G 28 en berging 4, vanaf het faillissement **12004,31 €** bedraagt. De openstaande kosten van voor het faillissement bedragen **487,31 €**. (zie bijlage)

bogaerts_vastgoed nv

✉ putstraat 32 b-3620 lanaken ☎ +3289713100 bogaerts.vastgoed@skynet.be
iban: be 13 4532 1015 5139 ondernemersnummer: be 0449 991 908

bogaerts vastgoed

Residentia Sophia Gratia							10/01/2024
	Voor faling	Faling	Faling	Faling	Faling	Faling	
APP 2.1	419,18	2370,23	1950,58	1422,99	3141,6	1958,04	
G28			56,95	40,97	56,3	47,61	
B4	5,21	29,57	16	11,5	15,73	13,31	
Dossier	62,92		35,42			350	Totaal:
	487,31	2399,8	2058,95	1475,46	3213,63	2368,96	12004,11

Doch nogmaals, volgen ons dient het bedrag ten belope van **53109,8 €** ingehouden te worden.

Het openstaand saldo dient overgeschreven te worden op de rekening van de VME zijnde **KBC BE 95 7360 5655 0458**.

Wij merken op dat wij **niet** tussenkomen in mogelijke discussies tussen verkoper en koper over de gemaakte afrekening. Koper en verkoper dienen zelf tot een akkoord te komen over de kosten vanaf heden tot en met de dag van de akte. Bij gebreke hieraan wordt de openstaande schuld of het “te goed” zondermeer overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Verder is de tussentijdse afrekening opgemaakt onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering.

We merken op dat kopende partij er zich van bewust moet zijn dat er pas een definitieve afrekening kan opgemaakt worden als het dossier in zijn totaliteit is afgehandeld door zowel de curatoren als de ING bank. Dit kan nog behoorlijk wat tijd in beslag nemen.

De provisies dienen betaald te worden vanaf de maand waarin de akte wordt verleden, rekeningnummer VME BE95 7360 5655 0458. De maandelijkse provisie is voorlopig bepaald op **150 €**. Deze provisie zal jaarlijks op de AV aangepast worden in functie van de verdere afhandeling van het dossier of in overleg met de syndicus na aankoop van de panden.

Wij vragen om ons te berichten wanneer de akte heeft plaatsgevonden. Gelieve ons tevens de gegevens van de koper(s) te bezorgen (adres, tel, e-mail) alsmede ons te berichten of de kopers de intentie hebben om daar te gaan wonen of niet.

Waarvoor dank.

Eric Bogaerts
Bogaerts Vastgoed nv
Syndicus

bogaerts_vastgoed nv

✉ putstraat 32 b-3620 lanaken ☎ +3289713100 bogaerts.vastgoed@skynet.be
iban: be 13 4532 1015 5139 ondernemersnummer: be 0449 991 908

bogaerts vastgoed

Bijlagen:

- getekend RIO
- EPC gemeenschap
- verslagen 2021-2022-2023
- balans boekjaar 2022-2023
- goedgekeurde afrekeningen boekjaren laatste twee jaren
- ontwerp afrekening per 10/01/2024

bogaerts_vastgoed nv

✉ putstraat 32 b-3620 lanaken ☎ +3289713100 bogaerts.vastgoed@skynet.be
iban: be 13 4532 1015 5139 ondernemersnummer: be 0449 991 908