SYNDICUS - RENTMEESTER - IMMOBILIEN

Elisabethlaan 108 - 2600 Berchem

E-mail: syndicus@trentimmo.be

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

☒ Aanvraag overeenkomstig art. 3.94 §2 (binnen de 30 dagen na het toekomen van de aanvraag)

Inlichtingen te verstrekken aan **notaris**

VME Sint Bernardsesteenweg 135-161 / De Bosschaertstraat 11 TE 2020 Antwerpen MET ONDERNEMINGSNUMMER 0822.215.352							
App.	B.303	**Studio**		**Handelspand**		**Kantoor**	
Garage		**Autostpl.**	P.15	**Kelder/Berg.**	BER.14	**Kavel**	
Huidige eigenaar zoals gekend bij de syndicus:							
Uw referentie :							
Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van hogervermelde VME Uw dossierbeheerder: Rekeningnummer van de VME: BE31 7370 3327 2255							

Verzoekende notaris: Mallentjer BV Notaris
Ontvangst aanvraag notaris : 1 oktober 2026
Verzonden aan verzoekende notaris: 4 november 2026 per mail
Aan yves.mallentjer@notaris-mallentjer.be

De kosten voor dit dossier bedragen € 250,00 en zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar conform B.W.-artikel 3.94 §4. De kosten zullen als privatieve kosten worden ingeboekt in de eerstvolgende afrekening. Kostenverdeling bij verkoop, de opsplitsing van de afrekening tussen koper en verkoper € 200,00 (50% koper en 50% verkoper).

Conform artikel 3.94 §2 B.W.

1. ***Het bedrag van 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.***

   ☒ 1.2Wij verwijzen naar de verslagen van de algemene en desgevallend buitengewone algemene vergadering

2. ***Een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng 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.***

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

3. ***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

4. ***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

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.

Conform artikel 3.94 §1 (ter aanvulling van het bovenvermelde)

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

5.1. Bijdrage in het werkingskapitaal

☒ 5.1.1 Er is geen forfaitair voorschot (vaste provisie)

☒ 5.1.2 Maandelijkse voorschotten

Het maandelijks te betalen bedrag bedraagt: € 130,00 per appartement en € 0,00 euro per staanplaats

Elke boekhoudkundige correctie welke dient aangebracht te worden op de verdeling tussen koper en verkoper ten gevolge 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 € 200,00 ten laste van de verkoper.

5.2 Boekhoudkundige periode

☒ 5.2.1 jaarlijkse afrekening
Van 01-04-20..- tot 31-03-20..-

5.3 Bijdrage in het reservekapitaal

☒ 5.3.2 De VME beschikt inderdaad over een reservekapitaal
Het individueel aandeel in het reservefonds bedraagt: € 359,06

Conform artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van Mede-eigenaars.

6. Bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen. (enkel in te vullen bij aanvraag notaris)

☒ 6.4 De overdrager heeft een schuld tegenover de VME voor € 942,38.

☒ In bijlage vindt u een detail van de historiek

☒ 6.7 Er dient nog rekening te worden gehouden, dat de verkopende partij op het einde van het boekjaar een afrekening zal ontvangen over de periode dat hij/zij nog eigenaar was.

In het kader van de toepassing van de dwingende wet met ingang vanaf 01.01.2019 maken wij de in dit dossier optredende notaris(sen) er attent op dat zij gehouden zijn tot de naleving van artikel 3.95 BW (De notaris brengt dan binnen de 3 werkdagen na ontvangst van de akte de syndicus hiervan op de hoogte. Deze moet dan binnen de 20 werkdagen een kennisgeving van bewarend of uitvoerend beslag doen, zo niet kan de notaris het bedrag van de achterstallen aan de verkoper betalen. Omdat de gelden voorlopig wel al door de notaris ingehouden zijn, is men dus wel zeker dat het beslag leggen ook effectief zin heeft) (inhouding van de verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor de mededeling krachtens Art 3.94,§1 tot 3 vereiste informatie). Artikel 3.94 § 3 bepaalt een termijn van 30 dagen na het verlijden van de authentieke akte om de modaliteiten van de verkoop en de huidige en desgevallend nieuwe adressen van de betrokken personen aan de syndicus mee te delen. Verder attenderen we de notaris nog op de gewijzigde hypotheekwet Art 27-29 waar een voorrecht voor de schulden aan de VME werd opgenomen.

7. De toestand van de oproeping tot kapitaalsinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor huidige datum heeft besloten.

☒ 7.6 De aanvulling van het **reservefonds gebeurd door jaarlijkse storting**, de individuele jaarlijkse **bijdrage bedraagt € 34,10**. Conform de beslissing van de algemene vergadering, waarvoor wij verwijzen naar het verslag van de vergadering.

8. Lening aangegaan voor financiering grote werken.

☒ 8.1 Geen lopende lening

9. Hangende gerechtelijke procedures

☒ 9.2 Voor de betreffende VME zijn er inderdaad gerechtelijke procedures.

☒ 9.2.1 Het betreft juridische procedures tot recuperatie van achterstal van mede-eigenaars. (aantal).

☒ 9.2.3 Het betreft volgende juridische procedures: reeks winkels die verkocht hebben en hebben die nog aan de VME moeten betalen.

10. Een kopie van de notulen van de zowel de statutaire als buitengewone algemene vergadering van de vorige jaar vindt u in bijlage. (aantal: 3)

11. Een kopie van de periodieke lasten van de vorige 2 jaar vindt u in bijlage.

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

☐ 12.1 Is niet van toepassing, het gebouw heeft geen dubbele boekhouding, er zijn geen 20 kavels

Vermelding in het kader van gerelateerde wetgeving

13. Postinterventiedossier – KB van 22/03/2006

☒ 13.1 Er is geen Postinterventiedossier aanwezig

14. VLAREM Regelgeving

☒ 14.1 Het gebouw beschikt niet over een stookolietank

15. Asbestinventaris

☒ 15.1 Er is geen asbestinventaris

16. Modernisatiewerken conform het KB 9 maart 2003

☒ 16.3 De volgende risicoanalyse is voorzien op

Bijkomende informatie, aanbevelingen en verzoeken aangaande de afrekening

17. 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.

☒ 17.1 Watermeters => niet van toepassing

☒ 17.3 Warmtemeters op cv => niet van toepassing

☒ 17.5 Gasmeters => niet van toepassing

☒ 17.6 Elektriciteitsmeters => niet van toepassing

18. Afsluiten van de kosten (indien een jaarlijkse afrekening wordt opgemaakt)

De afsluiting van de jaarrekening van het gebouw afgewacht, welke ons toelaat op dat ogenblik een juiste en correcte verdeling te maken van jaarlijkse kosten met toepassing van een pro rata 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 afsluiting van de jaarrekening te kunnen uitbetalen.

Een honorarium van € 200,00 zal aangerekend worden om de verdeling te maken van deze afrekening (verdeling 50/50 tussen verkoper en koper (= € 100,00 per partij))

19. Gecoördineerde statuten conform de nieuwe wetgeving op de mede-eigendom

☒ Er diende geen gecoördineerde statuten te worden opgemaakt,

De statuten dateren van 22-07-09

Bijkomende informatie, aanbeveling en verzoeken aangaande de werking v/d VME

20. Blokpolis.

De makelaar	= Van Dessel
	Misstraat 112
	2590 Berlaar
De verzekeringsmaatschappij	= Vivium
Polisnummer	= 220000317

21. Algemene vergadering

De jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de statutaire algemene vergadering van de VME zal plaatsvinden is vermeld in het eerste verslag van de statutaire algemene vergadering welke heeft plaatsgevonden na 1 september 2010. Deze jaarlijkse periode is tevens uitgehangen in het gebouw.

De periode is voorzien tussen 17/05 en 31/05.

De eigenaar kan zelf agendapunten voorstellen, die door de syndicus geagendeerd dienen te worden. Hiervoor dienen ze deze voorstellen wel schriftelijk aan de syndicus te bezorgen, minstens drie weken (= 26/04/20).voor de eerste dag van de periode van 15 dagen binnen dewelke de vergadering dient plaats te vinden

22. Basisakte – uitvoering van privatieve werken

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen bevestigen 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 de 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 statutaire algemene vergadering, zelfs indien het hier om privatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze restrictie, indien de koper(s) voornemens zijn belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privatieve 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.

Identiteit en volmachten

23. ***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.

24. ***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, welke 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.

25. ***Verdeling van het eigendomsrecht***

Art. 3.87.[1 § 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, ***gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn***. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn 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 vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

Bijlagen

☒ Verslagen van zowel de Statutaire Algemene Vergadering als van de Bijzondere Algemene Vergadering zo de zouden hebben plaatsgevonden.

02-07-25 2e Statuaire Algemene Vergadering

19-10-22 Statutaire Algemene Vergadering

08-05-24 Statuaire Algemene Vergadering

☒ Afrekening: de laatste 2 jaar

01-04-24 – 31-03-25

01-04-25 – 31-03-26

☒ Balans over de volgende boekjaren

01-04-24 – 31-03-25

01-04-25 – 31-03-26

☒ Gecoördineerde statuten

☐ Reglement van Interne Orde

☒ Er is bij ons weten geen stedenbouwkundige overtreding

☒ Eigenaarsgegevens invulblad

☒ Lasthebber & volmacht invulblad (punt 24 *Verdeling van het eigendomsrecht)*

☒ EPC gemene delen

Voor Trent Immo

Luk Vandenbulcke