

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. 577-11 §1 (binnen de 15 dagen na het toekomen van de aanvraag)
 Aanvraag overeenkomstig art. 577-11 §2 (binnen de 30 dagen na het toekomen van de aanvraag)

Inlichtingen te verstrekken aan **notaris**

VME Jules Moretuslei 153-155 TE 2610 Wilrijk MET ONDERNEMINGSNUMMER 0880.979.338							
App.	2V Rechts	Studio		Handelspand		Kantoor	
Garage		Autostpl.		Kelder/Berg.		Kavel	
Huidige eigenaar zoals gekend bij de syndicus:							
Uw referentie : EDD/2230517							
Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van hogervermelde VME Uw dossierbeheerder: Luk Vandenbulcke Rekeningnummer van de VME: BE09 7370 1907 1657							

Verzoekende notaris: LATO Ontvangst aanvraag : Wednesday 22 March 2023 Verzonden aan verzoekende notaris: Tuesday 27 June 2023 per Aan aez@lato.be - edd@lato.be

De kosten voor dit dossier bedragen € 250,00 en zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar conform B.W.-artikel 577-11 §4. De kosten zullen als privaatieve 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).

- Op verzoek van bovenvermelde makelaar werd ons verzocht het dossier met hoogdringendheid te behandelen. Deze kosten komen bovenop de kosten zoals de dossierkosten.

De kosten van deze spoedprocedure bedragen € 200,00 en zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar. De kosten zullen als privaatieve kosten worden ingeboekt in de eerstvolgende afrekening. Als makelaar 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 artikel 577-11 §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.

- 1.1 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 vergadering
- 1.3

2. 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 welke werd bijgevoegd.
- 2.3 Specifiek voor het reservefonds verwijzen wij graag naar punt 7
- 2.4

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
- 3.2

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
- 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.

Conform artikel 577-11 §1 (ter aanvulling van het bovenvermelde)

5. Bijdrage in het werkingskapitaal en reservekapitaal.

5.1. 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: € 640,00

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.

5.1.1 Er is geen forfaitair voorschot (vaste provisie)

5.1.2 Maandelijkse voorschotten

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars dienen de eigenaars maandelijks 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^{de} dag van elke maand op de rekening van de gemeenschap te staan.

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

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het pand door de notaris zullen wij de verkrijgers in kennis stellen van zijn klantcode, login en password voor toegang tot de website (zodra het gebouw meer dan 20 kavels heeft)

Het is aldus van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van betalingen geen gebruik maakt van het 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 opvraagdocument welk door de syndicus aan de eigenaars worden toegestuurd.

Het bedrag van het driemaandelijks voorschot van het goedgekeurde budget bedraagt : € 0,00 per appartement en € 0,00 per staanplaats.

5.1.3.1 Vast bedrag per kwartaal

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

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 opvraagdocument welk door de syndicus aan de eigenaars worden toegestuurd.

Het bedrag van het zesmaandelijks voorschot van het goedgekeurde budget bedraagt :
per appartement en per staanplaats.

5.1.4.1 Vast bedrag per halfjaar

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

5.1.4 Jaarlijks voorschot

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

Het bedrag van het jaarlijks voorschot van het goedgekeurde budget bedraagt: € 0,00 per appartement en € 0,00 per staanplaats.

De provisieopvraging voor de periode waarin de overdracht plaats vindt, is volledig ten laste van de overdrager (verkoper). De provisie opvraging blijft ten laste van de verkoper tot wij als syndicus in kennis zijn gesteld van de effectieve datum van verkoop. Indien een provisie opvraging wordt verstuurd na datum van overdracht, maar wij hiervan 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 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

Van 01-08-.. tot 31-07-..

Van tot

Van tot

Van tot

5.3 Bijdrage in het reservekapitaal

5.3.1 De VME beschikt niet over reservekapitaal

5.3.2 De VME beschikt inderdaad over een reservekapitaal

Het individueel aandeel in het reservefonds bedraagt: € 0,00

Conform artikel 577-11 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)

6.1 Dit punt is niet van toepassing bij aanvraag makelaar

6.2 De overdrager heeft geen schuld tegenover de VME

6.3 De overdrager heeft geen verschuldigde achterstallen tegenover de VME. Heden dient enkel nog een bedrag van € 0,00 worden betaald waarvan de vervaldag van betaling nog niet is verstreken.

6.4 De overdrager heeft een schuld tegenover de VME voor € 862,61.

In bijlage vindt u een detail van de historiek

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

6.6 Er dient nog een bedrag te worden opgevraagd voor een beslissing genomen tijdens een algemene vergadering, en dit voor € 0,00. Het aandeel van de verkopende partij bedraagt € 0,00

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 577-11/1 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 577-1,§1 tot 3 vereiste informatie). Artikel 577-11 § 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.

- 7.1 Zoals hogervermeld beschikt de VME niet over een reservefonds
- 7.2 Het gebouw beschikt heden over een reservefonds doch er werd beslist voor het huidige boekjaar geen aanvulling te doen.
- 7.3 Het gebouw beschikt over een reservefonds waarvan de kapitaalsinbreng 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 evenredige 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.
- 7.6 De aanvulling van het reservefonds gebeurt door storting, de individuele bijdrage bedraagt 0. 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

8.2 Lening goedgekeurd op de algemene vergadering d.d. maar nog niet aangevraagd bij de bank

8.3 Lopende lening

Voor een totaal bedrag van 60000, aangegaan bij KBC, ter financiering voor de volgende werken (Hoofddak + vochtprobleem Kelders). Looptijd 5 jaar maanden. Laatste aanbetaling op 10-12-25 .

8.4 Verkopende eigenaar heeft zich mee ingeschreven voor deze lening

8.5 Verkopende eigenaar heeft zich niet mee ingeschreven voor deze lening

8.6 Deze lening is goedgekeurd op de buitengewone algemene vergadering d.d. 18-02-20.

8.7 Maandelijkse aflossing 171,89 per maand.

9. Hangende gerechtelijke procedures

9.1 Voor de betreffende VME zijn er geen 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).

Het dossier tegen de overdrager inbegrepen.

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

9.2.3 Het betreft volgende juridische procedures:

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.

Eventuele opmerkingen:

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

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
- 17.2 Watermeters => van toepassing
 - 17.2.1 Koud water
 - 17.2.2 Warm water
- 17.3 Warmtemeters op cv => niet van toepassing
- 17.4 Warmtemeters op cv => van toepassing
 - 17.4.1 Elektronische RF meters: tussenopname niet noodzakelijk
- 17.5 Gasmeters => niet van toepassing
- 17.6 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 tussenopname zullen de kosten pro rata worden verdeeld over het aantal dagen in eigendom.

Ter info laten wij u hierbij de gegevens van de eventueel boven vermelde opname bedrijf;

- TECHEM-CALORIBEL: Bredabaan 1026 - 2900 Schoten - 03/232.12.52
- ISTA: Industrieweg 21 - 2630 Aartselaar - 03/830.59.00
- SPM technologies nv : Antwerpsesteenweg 124 bus 81 - 2630 Aartselaar - 03/870.46.96

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 € 150,00 zal aangerekend worden om de verdeling te maken van deze afrekening (verdeling 50/50 tussen verkoper en koper (= € 75,00 per partij))

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

- De statuten zijn
- De gecoördineerde statuten zijn door de mede-eigenaars op een algemene vergadering.
- De gecoördineerde statuten geregistreerd op het registratiekantoor
- In bijlage de gecoördineerde statuten
- Reglement van interne orde
- Er diende geen gecoördineerde statuten te worden opgemaakt,
De statuten dateren van

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

20. Blokpolis.

De makelaar = Rylant a C°
Groenenborgerlaan 25
2610 Wilrijk

De verzekeringsmaatschappij = Allianz

Polisnummer = NCN200210359

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 15/03 en 31/03.

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 (= 22/02/20), 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 577-6 §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. 577-6.^[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 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 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.

23-04-19 Algemene Vergadering

18-02-20 Algemene Vergadering

11-01-17 Statuaire Algemene Vergadering

- Afrekening: de laatste 2 jaar

01-09-21 – 31-07-22

01-01-21 – 31-08-21

-

-

-

-

-

-

- Balans over de volgende boekjaren

-

-

-

-

-

-

-

-

- Attest mazouttank

Keuring

Suprematie

- Attest asbestinventaris
- Gecoördineerde statuten
- Reglement van Interne Orde
- Er is bij ons weten geen stedenbouwkundige overtreding
- Post interventie dossier(s) => Aantal =
- Eigenaarsgegevens invulblad
- Lasthebber & volmacht invulblad (punt 24 *Verdeling van het eigendomsrecht*)
- EPC gemene delen

Voor Trent Immo
Luk Vandenbulcke