

Sint-Truiden, 16/04/2024

Notaris Tatiana Budo  
Stationsstraat 16  
3800 Sint-Truiden

Geachte Notaris,

Betreft: Verkoop appartement C1 - 306 gelegen te Sint-Truiden, Stationsstraat 2 – residentie a ' Speculo -

In antwoord op uw vraag via mail van 16/04/2024 kunnen wij u de volgende info geven:

Artikel 3.94 - §1.

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

Het **permanent werkkapitaal** bedraagt totaal 6.972,78 €

KAVEL	Werkkapitaal
C1 - 306	139,46 €

De maandelijkse provisie bedraagt 402 € en dient iedere maand ten laatste de 5<sup>de</sup> van de maand gestort te worden op het rekening van de residentie a ' Speculo n° BE69 2350 1108 4078.

Dit bedrag bestaat uit 236 € provisie gewone werkingsmiddelen + normale reserve-aangroei van 5.000 € plus 166 € voor de bijdrage in de extra reserve-aangroei van 100.000 € zoals beslist op de laatste AV.

Er is een **reservefonds** van 255.627,84 € op basis van de laatst goedgekeurde balans van het boekjaar 2022-2023 waarin betrokken kavel bijdraagt:

KAVEL	Werkkapitaal
C1 - 306	5.112,57 €

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen.

3. De toestand van de oproepen tot /kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten.

Op de algemene vergadering van 13/09/2023 werd goedkeuring gegeven voor de normale jaarlijkse aangroei reserve van 6.500 € plus daarbovenop een extra aangroei van de reserve van 100.000 € met het oog op komende renovatiewerken. Opraging gebeurt op het einde van het boekjaar.

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

Er lopen enkele dossiers bij de advocaat voor het invorderen van achterstallige bijdragen aan werkkapitaal.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

In bijlage vindt u de verslagen van de vergaderingen van VME a ' Speculo en de 2 laatste afrekeningen.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

Zie bijlage.

**Artikel 3.94 - §2**

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

Op de vergadering van 08/09/2021 werd beslist om een studie te maken van de gevelrenovatie en -isolatie. Hiervoor werd studiebureel ESA aangeduid. Uit de studie zal moeten blijken hoeveel de renovatiekosten uiteindelijk +/- bedragen.

Ondertussen werd er op de AV van 17/01/2023 goedkeuring gegeven om de studie verder te zetten voor zowel het renoveren en isoleren van de gevels, renoveren en isoleren van de terrassen met daarbij vermoedelijk de noodzaak van het aanpassen of zelfs vervangen van de bestaande privatieve ramen, dit om condensvorming te voorkomen. Zie nota in bijlage.

Op de AV van 13/09/2023 werd beslist om schilderwerken uit te voeren in de trappenhallen en kelders. De kosten hiervoor worden afgenomen van de reserve. Er werden nog enkele bijkomende offertes aangevraagd. Over de uitvoerder en tijdstip uitvoering moet nog beslist worden: bij voorkeur na de inleiding van de glasvezelkabel.

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

Bij de afsluiting van het boekjaar '23-'24 zal voor de studie (zie vorig punt) en deels voor de uiteindelijke werken aan gevels/terrassen een extra aangroei van reserve opgevraagd worden van 100.000 € via de jaarafrekening.

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

Nihil.

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

Nihil

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de bovenvermelde schulden

**COORDINATIE**

Er is een onderhandse coördinatie van het reglement van mede-eigendom aan de wet van 2010. Weet dat deze achterhaald is door de laatste wetwijziging die op 01/01/2019 in werking trad.

## STOOKOLIETANKS

Er zijn twee stookolietanks aanwezig. Het laatste keuringsattest hiervan vindt u in bijlage.

## EPC

In bijlage vindt u het EPC van de gemeenschappelijke delen.

## BODEMDE/CREET

We beheren alleen de gemeenschappelijke delen en kunnen u geen informatie geven over de private kavels. Voor de periode vóór de bouw verwijzen we naar de statuten, daarna hebben we geen weet van verontreinigende activiteiten in de gemeenschappelijke delen.

Wij hopen u hiermee naar behoren te hebben ingelicht.

Met beleefde groeten,

Voor en namens de VME a' Speculo  
Voor Imanex,  
Plevoets Linda