



Brasschaat, 13 mei 2024

Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

Notarissen Wegge - Van Dooren - Saenen
Jozef Reusenslei 104
2150 Borsbeek (Antw.)

(0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof): (NOTAR) Syndicale inlichtingen

Syndicale inlichtingen

Dossier tot verstrekking van inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsrecht van één of meerdere kavels.

Wij verwijzen hierbij naar uw aanvraag tot aanleveren van de syndicale inlichtingen, dit voor één of meerdere kavels gelegen in residentie (0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof), Hoogboomsteenweg 4-14 te 2950 Kapellen (Antw.).

Ondernemingsnummer: 0850.460.762.

Datum opmaak: 06-05-2024

Uw referte: DDG/2240100

Onze referte: 115/VK /G07

Gegevens betreffende de vereniging van mede-eigenaar(s):

0115-A (0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof)

Hoogboomsteenweg 4-14 te 2950 Kapellen (Antw.)

Ondernemingsnummer: 0850.460.762

Bouwjaar: 1975

Zichtrekening VME: BE28 0689 3123 8120 / BIC code: GKCCBEBB

Spaarrekening VME: BE54 0882 7912 7797 / BIC code: GKCCBEBB

15-daagse periode algemene vergadering: 15/03

Aantal afrekeningen per jaar: 1

Inlichtingen conform B.W.-artikel Art. 3.94 § 1, § 2 en andere:

Aangeduide sommen of gebeurtenissen dienen eventueel in rekening genomen te worden.

Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van de hogervermelde VME.

Wij adviseren dat alle kandidaat-kopers zich steeds bij de syndicus informeren naar de laatste ontwikkelingen in dit dossier.

Uw dossierbeheerder is te bereiken op het nummer 03/651.25.39.

Kosten:

De kosten voor dit dossier bedragen hetzij 150 euro (§1), 200 euro (§2), 300 euro (spoedeisende procedure op vraag van vastgoedmakelaar/mede-eigenaar/notaris) en 100 euro (§3) voor kostensplitsing koper/verkoper) en zijn ten laste van de overdragende mede-eigenaar conform B.W.-artikel 577-11 4. Deze kosten worden in de afrekening (zie verder) opgenomen. In uitzonderlijk geval worden deze kosten geboekt in de eerstvolgende privaatieve afrekening. De kostensplitsing is te dragen door beide partijen (50/50).

Deze kosten worden in de afrekening (zie verder) opgenomen. In uitzonderlijk geval worden deze



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

kosten geboekt in de eerstvolgende privatieve afrekening. Als vastgoedmakelaar/notaris zal u uw cliënt op de hoogte stellen van deze bijkomende kosten.

Bijdrage in het werkingskapitaal, werkkapitaal en reservekapitaal:

Werkkapitaal

Driemaandelijke voorschotten

Tot financiering van de periodieke uitgaven van de gemeenschap van eigenaars dienen de eigenaars automatisch hun voorschot, gebaseerd op een beslissing van de algemene vergadering, over te maken op rekening van de gemeenschap (zie hoger aangegeven). 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: 90,20 euro.

Reservekapitaal en (vast) Werkingskapitaal

Werkingskapitaal: Bijdrage in het werkingskapitaal met forfaitair voorschot (vaste provisie - waarborgfonds). Het forfaitair voorschot is eenmalig te betalen aan de gemeenschap van eigenaars en dient tot financiële buffer op de bankrekening van de VME.

De syndicus zal na de overdracht de nieuwe eigenaar verzoeken om dit bedrag over te schrijven op rekening van de gemeenschap van eigenaars.

Wij benadrukken 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.

Reservekapitaal:

Het driemaandelijks te betalen bedrag bedraagt: 4,40 euro.

Totaal/overzicht van het reservekapitaal en werkingskapitaal (over alle over te dragen kavels):

GAR 07 - RESERVEKAPITAAL 27.2 EUR (2/704)

GAR 07 - RESERVEKAPITAAL 1 44.64 EUR (2/694)

Belangrijk:

De provisieopvraging voor de periode waarin de overdracht plaats vindt, is volledig ten laste van



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

de overdrager (verkoper). De provisieopvragingen blijven ten laste van de verkoper tot wij als syndicus in kennis zijn gesteld van de effectieve datum van verkoop. Indien een provisieopvraging wordt uitgestuurd na datum van overdracht, maar wij hiervan nog niet op de hoogte werden gesteld door de vastgoedmakelaar/notaris, dan blijven de provisieopvragingen ten laste van de overdrager verkoper. Een verrekening gebeurt bij de jaarlijkse opmaak van de afrekening.

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het pand door de vastgoedmakelaar/notaris zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling.

Het is aldus van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overlater.

Het is tevens essentieel dat wij in kennis worden gesteld van de volledige gegevens van de koper(s), zijnde NAAM, ADRES (huidig en toekomstig), TELEFOONNUMMER(S) en E-MAILADRES(SEN). Idealiter wordt het document 'Fiche stemhoudende mede-eigenaar' (zie achteraan) ons volledig ingevuld en ondertekend toegezonden, dit samen met de notariële inlichtingen (§ 3), en dit daags na het ondertekenen van de verkoopakte.

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 100 € ten laste van partijen (50/50).

Bijdrage van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:

Schuld aan de VME op datum 06-05-2024: 444.56€

Te vermeerderen met:

200,00 € Syndicale inlichtingen Art. 3.94 § 2 - **Notarissen Wegge, Van Dooren & Saenen BV**

50,00 € Kostensplitsing koper/verkoper

Totaal: 694,56 euro.

Zonder tegenbericht van uwentwege conform B.W. art. 3.94 gaan wij er als syndicus van uit dat u als optredend notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen zal afhouden van de verkoopprijs en zal doorstorten op rekening van de VME.

Indien er bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers zijn of indien u kennis is gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering door een hypothecaire schuldeiser, waardoor u als optredende vastgoedmakelaar/notaris niet in de mogelijkheid zal zijn de verschuldigde achterstallen af te houden van de verkoopprijs, willen wij u uitdrukkelijk verzoeken ons hiervan in kennis te stellen.

Rekening VME (0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof): BE28 0689 3123 8120 /
BIC code: GKCCBEBB



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

Gegevens conform B.W.-art. 3.94 § 2:

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:

Geen.

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:

Geen.

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:

Geen.

Identiteiten en volmachten van de overdrager en verkrijger en verdeling van het eigendomsrecht.

Indien de overdrager woonachtig is op het adres van de kavel welke wordt overgedragen willen wij u met aandrang vragen ons de nieuwe adresgegevens alsook telefoonnummer en/of e-mail 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 opzoeken te verrichten of laten verrichten waarvan de kosten ten laste zijn van de verkopende partij. 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 beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden of diens 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 VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

Identiteiten en volmachten van de verkrijger en verdeling van het



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

eigendomsrecht.

De syndicus dient onverwijld in kennis te worden gesteld van de volledige gegevens van de verkrijger. Wij verzoeken dan ook vriendelijk dat de verkrijger hiervoor het onderstaand document 'Fiche stehmhoudende mede-eigenaar' volledig ingevuld en ondertekend overmaakt aan de syndicus, alsook dat het notariaat deze gegevens doorgeeft na het verlijden van de akte.

Algemene informatie met betrekking tot de gemeenschappelijke delen:

Juridische procedures: NEE

Appartementen: 60

Garages: 52

Parkings:

Kelders:

15-daagse periode (AV): 15/03

Gemeenschappelijke ketel: neen

Gemeenschappelijk water: ja

Dakisolatie conform: ja

Muurisolatie aanwezig: nb

Dubbele beglazing (gemeenschappelijke delen): nb

Zonnepanelen (gemeenschappelijk): neen

Plannen gebouw beschikbaar: ja, beperkt

Lastenboek gebouw beschikbaar: neen

Eéndraadsschema elektriciteit beschikbaar: neen

EPC-attest gemeenschappelijke delen beschikbaar: ja

Asbestinventaris beschikbaar: ja

De lift is conform: ja

Er werden geen werken aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd waarvoor het opstellen van een PID-dossier verplicht is en waarbij er gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid geboden door Art. 49bis KB van 25/01/2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen.

Dossier bodemsanering gekend: neen

De VME heeft een renovatiekrediet afgesloten (zie voorgaand): neen

Reglement van Interne Orde beschikbaar: ja

Gecoördineerde versie van de statuten beschikbaar: ja

Stookolietank aanwezig: neen

AVG dossier beschikbaar: ja

Andere zaken dewelke mogelijks belangrijk voor de verkrijger:

- Er werd een jaarlijks budget van 10.000 euro beschikbaar gemaakt voor visuele verfraaiingswerken (ontmossen, schilderen,...). Deze kosten worden pas opgevraagd wanneer uitgevoerd.
- Er werd een dossier opgestart rond verder onderzoek naar de stabiliteit van de garage.

Het verslag van de laatste algemene vergadering wordt u zo snel mogelijk toegestuurd.



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen vestigen 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 gemene delen welke zich in de privaatieve 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 Algemene Vergadering van mede-eigenaars, zelfs indien het hier om privaatieve zaken zou gaan. Niettegenstaande deze restrictie, indien de koper(s) voornemens zijn belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privaatieve 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.

Verder wensen wij te benadrukken dat de residentie geen verhuizingen via trap/traphal en desgevallend binnenlift toelaat, dit op laste van schadevergoeding.

Wij wensen u een goede ontvangst van deze documenten en blijven beschikbaar voor uw bijkomende vragen.

Met vriendelijke groeten,

Janssen & Janssen Beheer

Bredabaan 374 WB1 te 2930 Brasschaat

Tel: 03 663 44 44

E-mail: syndicus@jj-beheer.be

www.janssenenjanssen.be



Janssen & Janssen Beheer
Bredabaan 374 WB1
2930 Brasschaat
Tel: 03 663 44 44 Fax:
Email: syndicus@jj-beheer.be

Naam Residentie: (0115-A) VME Hoogboomsteenweg 4-14(Res. Zilverhof)
Kavelnummers:

Fiche stemhoudende mede-eigenaar

Stemhoudende mede-eigenaar:

(Gegevens mede-eigenaar, die als stemhoudende eigenaar wordt aangeduid. Dit kan maar 1 persoon zijn, hij of zij is diegene die alle documenten zal ontvangen en op de vergadering een stem kan uitbrengen.)

Naam:

Adres:

Tel + GSM:

Email:

Bankrek. Nr. (voor terugbetalingen):

Wijze van oproepen:

Janssen en Janssen adviseert om de officiële documenten per email te versturen, dit om de kosten van de residentie zoveel mogelijk te beperken.

Email communicatie is kosteloos, communicatie per post wordt jaarlijks forfaitair afgerekend (40 euro/jaar), bij aangetekende zendingen hoort een extra kost van 12 euro.

Deze kosten worden privaat af gerekend en zijn conform de overeenkomst.

Wij wensen alle officiële documenten rechtsgeldig te ontvangen via:

Aangetekende zending

Gewone post

Email

Identificatie van de bewoner:

Indien u niet zelf de bewoner van de kavel bent, dient u hieronder de naam, telefoonnummer en email van de gebruiker mee te delen. Indien u als eigenaar wel de bewoner bent, dan dient u dit niet te doen.

.....

Voor bevestiging en akkoord, (datum en handtekening van ALLE eigenaars van de kavel, bv man en vrouw, vruchtgebruiker, zaakvoerder van firma,...):