

Aan Hans Vanhimbeeck
Notaris
8430 Middelkerke

Uw referentie: uw mail van 22 juli 2024
Onze referentie: 2C

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Zoals voorgeschreven door art 3.94 van het Burgerlijk Wetboek geven wij u antwoord op uw vragen:

§1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in 3.86 §3 tweede en derde lid:
 - a. Werkkapitaal: € 265,00
 - b. Reservekapitaal: de toestand per 31.12.2023 bedraagt € 376,92 te verhogen met € 153,39 aan intresten, samen € 530,31.
2. Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen: Geen. **De notaris wordt verzocht om 8 dagen voor het verlijden van de authentieke akte een nieuwe stand van zaken te vragen.**
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten: De algemene vergadering van 13.04.2024 besliste het reservefonds te verhogen met € 10.000. De eigenaar betaalde zijn aandeel in de kapitaalinzet tot het reservefonds.
4. Het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom: Geschil over de uitvoering van de dakwerken door de firma Dakwerken Jonckheere BV voor de Eerste Kamer van de Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Oostende voor een bedrag van € 11.161,97.
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar (de algemene vergaderingen van 22.04.2023, 16.04.2022, 30.10.2021, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar (boekjaar 2023 en 2022) als bijlage.
6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd: Balans per 31.12.2022.

§2

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstellingen en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken: De algemene vergadering van 21.04.2018 besliste over te gaan tot de isolatie van het dak. Geschil over de uitvoering van de dakwerken door de firma Dakwerken Jonckheere BV voor de Eerste Kamer

van de Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Oostende voor een bedrag van € 11.161. De financiering van deze werken gebeurt door het reservefonds.

2. Een staat van de oproepen tot kapitaalinzameling 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 nog om betaling dient te verzoeken: geen.
3. Een 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.
4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: geen.

Bijkomende informatie:

1. Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier wordt bijgehouden door de syndicus.

2. Normale kosten en afrekening 2024

Het budget voor de normale werking, wordt voor 2024, geraamd op € 96.996,25. De afrekening naar de eigenaars gebeurt op basis van 4 voorschotten, eisbaar op 31 maart, 30 juni, 30 september, 31 december (€ 195 verwarming inbegrepen). De definitieve 'afrekening 2024' zal worden opgemaakt na 31 maart 2025.

3. Opname tellers voor verwarming en warm water

De oude en de nieuwe eigenaar moeten samen, de tussentijdse stand van de tellers voor verwarming en warm water opnemen, en aan de firma Techem mededelen. Het te gebruiken document kunt u aanvragen op de website www.techem.be. **De code van het gebouw is 99578**. Verdere info: Techem N.V. Verheydenstraat 39 te 1070 Brussel

4. Verzekeringen

Het gebouw is verzekerd middels een verzekeringspolis ten gunste van de mede-eigenaars bij Baloise Insurance, polisnummer 3800913 voor € 14.136.649,42 ABEX 744

5. Risico voor milieuverontreiniging

Volgens plannen en verslag van landmeter expert Gerald Karel bevinden (of bevonden) zich op het perceel van de residentie Carlton geen transformator van meer dan 1.000 kVA en /of een brandstoftank van meer dan 20.000 liter.

Het gebouw wordt verwarmd met gas.

6. Kosten verbonden aan de opmaak van dit document.

De kosten verbonden aan het opmaken van dit document zijn ten laste van de verkoper en worden verrekend met de eindafrekening na 31 maart 2025.

7. Bijzondere vermeldingen

Het is de mede-eigenaar ten strengste verboden de parlofooninstallatie af te koppelen of te verplaatsen. Indien dit toch zou gebeuren is de herstellingskost ten laste van de veroorzaker.

Om de garantie op de gevelrenovatie te vrijwaren, moet iedereen die zijn ramen wil vervangen VOORAF advies inwinnen bij de syndicus.

8. Reglement van interne orde.

Het reglement van interne orde is in bijlage.

9. Verhuizingen en belangrijke werken in een privaat gedeelte

Het reglement van interne orde schrijft o.a. voor:

Artikel 2. Gebruik van de gemene delen

Gebruik van de lift

... De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of om werfmateriaal en -afval naar beneden/boven te brengen.

Artikel 4. Lawaaihinder

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur en de hele zondag mag absoluut geen lawaai de rust verstoren. ...

Artikel 6. Netheid van het gebouw

... Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

Artikel 8. Verhuizingen en belangrijke werken in een privaat gedeelte

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een liftladder. Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen en bij belangrijke werken (vernieuwing van de sanitaire installaties, keukens, vervangen van ramen, verwijderen of vervangen van radiatoren, etc.) in een privaat gedeelte, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, terrassen, ingang, de inkomhal, de gangen en traphal. De veroorzaakte schade zal worden aangerekend aan de eigenaar. Het is verboden de parlofooninstallatie af te koppelen of te verplaatsen. Indien dit toch zou gebeuren is de kost voor de opsporing en herstelling steeds ten laste van de veroorzaker.

Elke verhuis, elke aanvang van belangrijke werken in een privaat gedeelte moet verplicht en 48 uur voorafgaandelijk gemeld worden aan de syndicus. Elke bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

10. Andere

Het energieprestatiecertificaat is in bijlage.

Hoogachtend



M. Walgraeve,
Secretaris/Syndicus
Oudstrijderslaan, 11
9840 De Pinte