

Aan Notariskantoor Tack & De Moor
t.a.v. mevr. Sofie Smet
Houtbriel 9
9100 Sint-Niklaas
per email: sofie.smet@tackdemoor.be

Sint-Niklaas, 17.07.2026

O.Ref.: Notaris Tack & De Moor art. 3.94 §1-§2 BW APP 72 bus 03
U.Ref.: 00-01-3943/005 – SS deel 2 - per mail dd. 11.06.2026

Betreft : De staat van de kosten en of verschuldigde bedragen met betrekking tot de verkoop van het appartement 72 bus 03 (blok A3) in residentie "RAMEYENHOF" VME gelegen Ciamberlanidreef 58-78 te 9120 Beveren-Waas. Met in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid, volgens de basisakte voor het appartement 72 bus 03: 500/100.000^{sten} en de ondergrondse garagebox GB67: 50/100.000^{sten}. Kadastraal gekend volgens titel en kadaster Sectie B nummer 453/E/P0000, voor een oppervlakte van 2 hectaren en 48 centiares.

Geachte

Huidig boekjaar loopt van 01.11.2025 tot en met 31.10.2026.

Graag krijgen wij de correcte coördinaten van de koper(s) en de juiste datum van het verlijden van de verkoopakte. Dit cf. art.3.94 §3 BW.

Op het einde van het boekjaar zal een uitsplitsing worden gemaakt van de kosten voor beheer en onderhoud tussen de partijen voor het aantal maanden dat zij eigenaars waren/zijn. Hiervoor is het nodig dat u ons de juiste datum van het verlijden van de akte zou meedelen.

Gelieve ons ook, ten gepaste tijde, de correcte coördinaten te willen bezorgen van de verkoper en koper(s), mochten deze ondertussen wijzigen.

Wettelijke inlichtingen zoals bepaald in art. 3.94 §1 - §2 BW:

§1

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

Voor het appartement 72 bus 03 (BJ2025 – 2026):

Werkkapitaal/ provisies: **515,62 EUR / kwartaal** (vanaf kwartaal 2)

Reservekapitaal blok 72: **2.797,61 EUR**

Vast Werkkapitaal: **625,00 EUR**

Noot: het vast werkkapitaal wordt na verkoop tussen de partijen verrekend.



Voor de garagebox GB67 (BJ2025 – 2026):

Werkkapitaal/ provisies: **51,56 EUR / kwartaal** (vanaf kwartaal 2)

Reservekapitaal Garages: **151,02 EUR**

Vast Werkkapitaal: **62,50 EUR**

Noot: het vast werkkapitaal wordt na verkoop tussen de partijen verrekend.

- 2- Het bedrag van de eventuele door de uittredende eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor mededeling van de krachtens deze paragraaf 2 vereiste informatie.

- a. De Werkkapitaal/Provisie e.a.: met uitzondering op de afrekening van vorig boekjaar (afgesloten op 31.10.2025) en dit boekjaar (sluit af op 31.10.2026), is er **op dit moment een openstaand saldo van**

280,00 EUR:

15,00 EUR kosten aan betalingsherinnering op 08.12.2025;

250,00 EUR inlichtingen cf. art. 3.94 §1-§2 aan Notaris Tack & De Moor op 30.12.2025;

15,00 EUR kosten aan betalingsherinnering op 18.05.2026.

- b. De administratiekosten voor het verstrekken van de inlichtingen bedragen per opmaak dossier
200,00 EUR voor art. 3.94 §1 BW;
250,00 EUR voor art. 3.94 §2 BW;
150,00 EUR voor bijgewerkte versie cf. cf. overeenkomst syndicus met VME Rameyenhof, goedgekeurd op de Bijzondere AV dd. 24.02.2026.

- 3- De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal, die door de algemene vergadering vóór heden zijn goedgekeurd.

Op de algemene vergadering dd. 10.12.2025 is er beslist om het reservekapitaal verder op te bouwen met **11.000,00 EUR per blok** en **5.000,00 EUR voor de garages**.

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

Er zijn geen juridische geschillen die de verkoop van de garageboxen GB15 en GB40 in het gedrang brengen.

Bij dagvaarding dd. 09.04.2026 werd VME Rameyenhof gedagvaard voor de Vrederecht van het kanton Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht teneinde de beslissingen genomen op de Algemene Vergadering van 10 december 2025 en 24 februari 2026 nietig te verklaren. Deze nota met toelichting omtrent de nieuwe dagvaarding werd op 15 april verstuurd per post of per mail naar de huidige mede-eigenaars.

Deze procedure is lopende en de kostenstructuur kan nog evolueren naargelang de gerechtelijke uitspraak.

Eerste conclusie FN-26-5165 Mr. Naenen op 22.06.2026, bijlage.

- 5- De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de voorbije drie jaar en de periodieke afrekening van de lasten van de voorbije twee jaar:

AV dd. 13.12.2023
BAV dd. 30.04.2024
AV dd. 10.12.2024 – nietig verklaard
BAV dd. 13.05.2025 – nietig verklaard
AV dd. 10.12.2025
BAV dd. 24.02.2026

Vonnis 25A248_108 op 21.01.2026, waarin de beslissingen genomen op de Algemene Vergadering van 10.12.2024 en de Bijzondere Algemene Vergadering van 13.05.2025 nietig werden verklaard.

Dagvaarding 09.04.2026: VME werd gedagvaard voor de Vrederechter van het Kanton Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht teneinde de beslissingen genomen op de Algemene Vergadering van 10.12.2025 en 24.02.2026 nietig te verklaren. De begeleidende nota van 14.04.2026 met toelichting omtrent de dagvaarding in bijlage.

De algemene nota van 20.05.2026 met bijkomende toelichting omtrent de huidige situatie binnen de VME. De zitting is voorzien in december 2026 / januari 2027.

- 6- De individuele en globale afrekeningen van de laatste twee boekjaren; in bijlage

BJ2023-2024 (01.11.2023 – 31.10.2024)
BJ2024-2025 (01.11.2024 – 31.10.2025)

- 7- Een afschrift van de recente balans die door de algemene vergadering van de vereniging mede-eigenaars werd goedgekeurd; in bijlage

BJ2024-2025 (01.11.2024 – 31.10.2025)

§2

- 1- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering vóór heden heeft besloten en waarvan de betaling later opeisbaar zal worden.

Naast het masterrenovatieproject (gevelrenovatie) zijn er nog verbeteringswerken goedgekeurd op de laatste Algemene Vergadering op 10.12.2025:

- **§9.1- §9.1.1 rooien bomen:** de algemene vergadering gaat akkoord voor het snoeien en aanplanten van bomen door firma Oellibrandt. Deze kosten worden betaald van het werkkapitaal.
-
- **§9.3 - §9.3.1 vernieuwen lichtgordijn lift:** de algemene vergadering gaat akkoord met het vernieuwen van de lichtgordijnen in de liften door firma Kone. Deze werken worden gefinancierd met een extra opvraging, bovenop de kwartaalopvragingen.

- **§9.4 - §9.4.1.1 - §9.4.3 vernieuwen verlichting (ondergrondse) garage:** de algemene vergadering gaat akkoord met het vernieuwen van de garageverlichting door elektriciën Deblock Technics. Deze kosten worden gefinancierd aan de hand van het reservefonds.
 - **§13.2 brandveiligheid gebouw:** de algemene vergadering gaat akkoord met het optimaliseren van de brandweg met maatregelen voorgeschreven door de brandweer (ook de privaatieve inkomdeuren). Deze werken worden gefinancierd met een extra opvraging, bovenop de kwartaalopvragingen.
- 2- De staat van de oproepen tot kapitaalbreng, die door de algemene vergadering vóór heden zijn goedgekeurd, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de betaling pas later zal opgeëist worden.
GEEN
- 3- De kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten, waartoe de algemene vergadering voor de datum van overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.
GEEN
- 4- De staat van door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van overdracht, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.
GEEN

Algemene informatie:

- ✓ Het ondernemingsnummer voor deze VME is: 0.833.844.860
- ✓ Postinterventiedossier: er is geen dergelijk dossier teruggevonden in het archief van vorige Syndici. Er zijn ondertussen ook geen werken uitgevoerd welke onder deze wetgeving vallen.
- ✓ Vlarebo: Voor de oprichting van dit gebouw zouden er geen activiteiten hebben plaats gevonden die opgenomen zijn in de lijst bedoeld in art. 3 §1 van het bodemsanering decreet. Bij de overdracht van vorige syndicus was geen bodemattest ter beschikking.
- ✓ Stookolietank: niet van toepassing. De verwarming gebeurt per individuele verwarmingsketel op gas.
- ✓ Gecoördineerde versie van de Statuten: in bijlage.
- ✓ Het EPC van de gemeenschappelijke delen is opgesteld door energiedeskundige David Vandekerckhove. Het attest is geldig tot en met 16.01.2032. Mede-eigenaars vinden het attest ook op het klantenportaal OpenSyndic.
- ✓ Asbestinventarisatie: Deze is opgesteld door Katrien Vanaudenrode. Het attest is geldig tot en met 14.05.2034. Mede-eigenaars vinden het attest ook op het klantenportaal OpenSyndic.

- ✓ Blokpolis VME: "Top Woning" - *polisnummer 46601512 AG Insurance*, makelaar: Cornelis & Partners Beveren-Craen NV, Yzerhand 6 te 9120 Beveren-Waas.
- ✓ Basisakte dd. 11.01.1977 Notaris Franz Dierickx en de gecoördineerde statuten in bijlage.

REKENING:

De kosten voor het samenstellen van het dossier cf. art.3.94 §1 BW zijn ten laste van de overdrager cf. Wet op Mede-eigendom van 02.09.2010.

Het verstrekken van inlichtingen cf. art. 3.94 BW:

§ 1-§2 BW aan Notarissen Tack & De Moor op 30.12.2025:	250,00 EUR
Actualisatie § 1-§2 aan Notarissen Tack & De Moor op 17.07.2026:	150,00 EUR
Achterstallen / openstaand saldo (zie §1 punt 2.a)	30,00 EUR

Totaal:	430,00 EUR
----------------	-------------------

Gelieve dit bedrag te storten op de bankrekening van de VME Rameyenhof,
met banknummer: **BE43 7805 6654 6701 – GKCCBEBB**,
met mededeling: **APP 73b03 + GB67 – Van Acker Nicole**

Indien U verder nog inlichtingen wenst, sta ik steeds tot uw beschikking,

Hoogachtend,

Kit Ting TO
voor UW-SYNDIC BV

