

VME residentie Res. Royal
Henri Jasparlaan 176 8434 WESTENDE
ondernemingsnummer 0845.482.583
bank GEBABEBB BE50 2800 7588 1218

Westende, 24/03/2026

Betreft: Art.3.94 B.W. §2 - 0603
Referentie: Royal 0603

BETREFT : Res. Royal, Henri Jasparlaan 176, 8434 WESTENDE
Verkoop eigendom 0603 (A6) -

Aansluitend op Uw aanvraag van 16 maart 2026 en als syndicus van het hierbovenvermeld gebouw delen wij U het volgende mede, namens en voor rekening van de VME, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek :

§1 - 1° Hoeveel belopen het werkkapitaal en het huidige reservefonds, gebonden aan het verkochte goed ?

1°a : Werkkapitaal :

- ❖ Werkkapitaal = $12.592,68 \text{ euro} / 104.939 \times 780 = 93,60 \text{ euro}$
- ❖ Budget 2025/2026 = 707,40 euro.

Het aandeel in het vast werkkapitaal (zal aan de nieuwe eigenaar(s) worden opgevraagd en voor de verkoper verrekend worden met zijn eindafrekening.

Voor het lopend boekjaar zullen de "gewone lasten" het ontwerp uitmaken van een "prorata-temporis" verdeling tussen oude en nieuwe eigenaar.

1°b : Reservefonds :

Het totaal reservefonds van de residentie Royal bedraagt momenteel 1.430.208,08 euro. Het totaal reservefonds garages 3.806/104939sten bedraagt momenteel. 53.360,12 euro. Het totaal reservefonds kelders bedraagt momenteel 3.785,40. De reeds uitgevoerde renovatiewerken bedragen momenteel 1.433.707,00 euro.

Art. 3.94, §5 B.W.

In geval van eigendomsoverdracht van een kavel :

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodieke inbrengen van gelden bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmings-systeem, de reparatie of de vernieuwing van een lift of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

§1 - 2° Welke zijn de bedragen die eventueel nog door de verkoper verschuldigd zijn aan de medeëigendom ?

Tot op heden en onder voorbehoud van een definitieve afrekening, goedgekeurd door de volgende algemene vergadering der mede-ëigenaars, pro memori :



Gelieve een paar dagen vóór het verlijden van de akte contact op te nemen met de vraag of dit bedrag nog steeds up to date is.

Art. 3.94/1.

Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht affhouden.

De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de hypothecaire schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering.

Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen. »

§1 - 3° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten ?

Nihil.

§1 - 4° Zijn er voor het ogenblik hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom ?

Ja, Dossier De Mezel - Hoes, betreffende achterstallige betalingen van deze mede-eigenaar aan VME Residentie Royal.

§1 - 5° De notulen van de gewone en de 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 laatste 3 vergaderingen alsook de afrekeningen van de 2 laatste jaren.

§1 - 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

In bijlage vindt U de recentste goedgekeurde balans terug.

§2 - 1° Hoeveel belopen de uitgaven voor bewaring, onderhoud en herstelling, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

§2 - 2° Welk is de toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng 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?

Nihil

§2 - 3° Hoeveel belopen de kosten gebonden aan de aankoop van gemeenschappelijke delen, beslist door de algemene vergadering van de medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

§2 - 4° Hoeveel belopen bepaalde schulden betaalbaar door de vereniging van medeëigenaars, vóór de datum van de overdracht van het goed, maar waarvan de betaling slechts eisbaar wordt na deze datum ?

Nihil.

=====

Bijkomende inlichtingen :

➤ **Wat betreft de bepalingen van het bodemsaneringdecreet op de appartementsmede-eigendom die van toepassing is bij de overdracht van:**

- A. een kavel, indien er voorheen op of in het terrein, waarop het gebouw staat of in het gebouw zelf, dat is omgevormd tot een appartementsgebouw, vroeger een risico-activiteit of -inrichting was;

- B. een kavel, waarbij in of op die kavel een risicoactiviteit of –inrichting is of was;
- C. een kavel, indien er in of op de gemeenschappelijke bestanddelen een risicoactiviteit of –inrichting is of was, en die risicoactiviteit of –inrichting dient/diende voor het algemeen gebruik van alle kavels;
- D. een gemeenschappelijk gedeelte waarin zich een risicoactiviteit of –inrichting bevindt of bevond;
- E. een kavel, en in de gemeenschappelijke bestanddelen bevindt of bevond zich een risico-inrichting die er uitsluitend ten behoeve van die kavel is of was.

kunnen wij U mededelen dat, volgens ons, de geplande overdracht van bovenvermeld privaatief niet aan één van bovenstaande gevallen beantwoordt.

➤ Er is geen postinterventiedossier aanwezig.

Wij herinneren ook de volgende artikels uit de Burgerlijk Wetboek :

3.94 § 3 : In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte wordt verleden, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.

3.94 § 4 : De kosten voor de mededeling van de krachtens § 1 en § 2 te verstrekken informatie worden gedragen door de overdragende mede-eigenaar en zal langs de VME aangerekend worden.

Mogen wij U vragen om een afschrift van huidige brief en bijlagen aan de kopende partij te willen overhandigen.

Hopend dat deze inlichtingen voor U nuttig zullen zijn, verblijven wij,

Hoogachtend,

de beheerder,
Voor de bv Nouvelle Agence



Bijlagen: Notulen van de gewone en buitengewone A.V. van de vorige 3 jaar.
De periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar.
Een afschrift van de meeste recente balans die door de A.V. werd goedgekeurd.