

**Uw referentie:**

**Onze referentie: 2025/00203**

Geachte heer, mevrouw

Wij mochten uw verzoek om inlichtingen in goede orde ontvangen. Gevolg gevend aan dit verzoek bezorgen wij u namens de VME De Krook te 9000 GENT de gevraagde inlichtingen.

Teneinde op het einde van het boekjaar een juiste afrekening te kunnen opmaken, verzoeken wij u om ons zodra mogelijk de volgende gegevens mede te delen:

- *De tussen partijen overeengekomen datum van effectieve ingebruikname van de overgedragen kavel(s), of een andere datum waarmee moet rekening gehouden worden bij de splitsing van de gemeenschappelijke kosten tussen koper en verkoper op het einde van het lopende boekjaar;*
- *datum van de authentieke akte;*
- *volledige identiteit van alle kopers.*

Inlichtingen in het vooruitzicht van overdracht H3 - [REDACTED]

**1. Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal**

Aandeel in het permanent werkkapitaal bedraagt € 56,38

Het permanent werkkapitaal (ook wel de "eenmalige bijdrage" genoemd), wordt opgevraagd aan de nieuwe eigenaar na het verlijden van de aankoopakte. Bij verkoop wordt deze som door de eigenaar gerecupereerd.

Aandeel in het reservekapitaal bedraagt € 136,19

Het 'reservekapitaal' is de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

Met de wet van 18 juni 2018 heeft de wetgever het aanleggen van een reservefonds naar de toekomst toe verplicht (uitzondering zijn nieuw opgerichte gebouwen tijdens de eerste 5 jaar).

De jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Wel heeft de wetgever een mogelijkheid tot opt-out voorzien: de algemene vergadering kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om het (verplicht) reservekapitaal niet aan te leggen.

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

Op datum van deze brief bedraagt het achterstal van de overdrager: € 0,00

Wij verzoeken de notaris om ons kort voor het verlijden van de akte te contacteren ten einde de achterstallen op dat moment te kennen. Aan de notaris wordt verzocht om eventuele achterstallen in te houden.

Gelieve de achterstallige bedragen te betalen op de bankrekening van de VME De Krook :  
**BE18 7360 3648 1865.**

Opgelet: het lopende boekjaar dient nog te worden afgerekend. De verkoper ontvangt de definitieve individuele afrekening van de gemeenschappelijke kosten op het einde van het boekjaar waarbinnen de eigendomsoverdracht tot stand komt.

Op het einde van het boekjaar waarin de verkoop tot stand komt, wordt een splitsing pro rata temporis gemaakt tussen de gemeenschappelijke kosten ten laste van de koper en de verkoper. Hierbij wordt rekening gehouden met de door de instrumenterende notaris gemelde datum van effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen. Bij gebrek aan deze melding wordt automatisch met de datum van de authentieke gebruikt.

**3. 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**

De Algemene Vergadering mocht geen beslissing nemen tot het opvragen van reservekapitaal.

**4. Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom**

We kunnen u mededelen dat er, volgens de informatie waarover wij beschikken, geen hangende gerechtelijke procedures zijn in verband met de mede-eigendom.

**5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar**

In bijlage vindt u de notulen van de laatste 3 jaar, alsook de periodieke individuele afrekeningen van de laatste 2 jaar.

**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.

Inlichtingen bij overdracht van het eigendomsrecht:

**1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling verzocht**

Er werden op de Algemene Vergadering geen werken goedgekeurd waarvoor nog niet om de betaling werd verzocht.

**2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken**

Aandeel in het werkkapitaal bedraagt € 0,00

Op de laatste Algemene Vergadering zijn er geen verdere beslissingen genomen met betrekking tot de verdere vorming van het werkkapitaal (éénmalige bijdrage).

**3. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke**

**delen, waartoe de algemene vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht**

De Algemene Vergadering heeft tot op heden geen enkele beslissing genomen met betrekking tot het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

**4. Een staat de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van reeds ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht**

Er zijn op heden geen 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.

Bijkomende inlichtingen:

- Het postinterventiedossier wordt bijgehouden op het kantoor van de syndicus.
- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.
- De wetgever mocht beslissen tot het gefaseerd invoeren van het EPC van de gemeenschappelijke delen.
  - De grote appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden moeten op 1 januari 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
  - Appartementsgebouwen met 5 t/m 14 gebouweenheden moeten op 1 januari 2023 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.
  - Kleine appartementsgebouwen met 2 wooneenheden t/m 4 gebouweenheden moeten op 1 januari 2024 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe energiezuinig het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren.

Voor alle mede-eigendommen die wij beheren, zien wij er op toe dat dit EPC tijdig wordt aangevraagd. Indien deze beschikbaar is vind u deze terug in bijlage.

- Voor alle gebouwen die wij beheren werd een blokpolis onderschreven. Indien u een kopie van de blokpolis wenst te bekomen, kunt u deze best per email aanvragen: [info@norm.be](mailto:info@norm.be).

De blokpolis dekt brand-, storm- en waterschade, alsook schade door ontploffing, een aanrijding en in een aantal gevallen glasbreuk. Let wel op: een blokpolis dekt je persoonlijke spullen en inboedel niet. Indien u als eigenaar ook uw inboedel wenst te verzekeren, dient u ten individuele titel een bijkomende verzekering af te sluiten.

Indien u van plan bent om uw eigendom te verhuren bent u sinds 2019 verplicht om een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Deze verzekering moet op zijn minst brand en waterschade dekken. De verzekering is bedoeld als bescherming voor de verhuurder en geeft garantie dat eventuele veroorzaakte schade door de huurder zal worden vergoed.

- Er is geen stookolietank aanwezig.

De kosten voor het bezorgen van de inlichtingen zoals omschreven in Art.3.94 § boek 3 'goederen' ten bedrage van 350 euro.

Aan de notaris wordt verzocht om **350 euro** over te maken op de bankrekening van Vastgoedbeheer Norm: BE44 7380 1069 1745 en KREDBEBB met de mededeling 2025/00203

Heeft u nog vragen na het doornemen van deze inlichtingen? Neem dan contact op met Hamza Bellal die uw vragen graag zal beantwoorden.

Opgemaakt te Waregem 16/09/2025

Hoogachtend

Norm Vastgoedbeheer  
Potegemstraat 14 bus 3  
8790 Waregem  
056/723.823  
norm.be

