

Berchem, 10 december 2025

VIA EMAIL

Gebouw : VME Wouter Haecklaan 7 - 8 (Res. Kievit) - O.N. : 0869.624.794

Betreft : Verkoopsbrief inlichtingen akte - Res Kievit - ~~Van Balck~~

Betreft : VME Wouter Haecklaan 7 - 8 (Res. Kievit), Wouter Haecklaan 7 - 8 te 2100 Deurne
(Antwerpen)
0.869.624.794

Geachte Notaris Michoel & Flerackers,

Inzake uw schrijven

Artikel 577 - 11 § 1

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

B02 410100 - WERKKAPITAAL	700.00	40.400.00	(700/40400)
B02 410000 - RESERVEKAPITAAL	1.182.86	67.423.24	(1/57)

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

- Achterstallen op datum van huidig schrijven daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering: 2.040 euro

- Kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereist informatie:

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen **296 euro**. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privatieve kosten lastens de verkoper conform artikel 577-11§4 B.W.

- Teneinde volledig te zijn melden wij u dat dit de achterstal is op datum van huidig schrijven en onder voorbehoud van de jaarafrekening dewelke afsluit op 31/12 waar de verkoper mogelijks nog een bedrag / saldo dient te betalen. U gelieve dit ook te melden aan verkoper teneinde misverstanden of discussies bij ontvangst van de eindafrekening te vermijden.

U gelieve 2.040 euro + 296 euro te willen voldoen op rekening van de VME : BE34 7370 5416 9590

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft :

Zie verslag AV 2025

De algemene vergadering beslist en gaat unaniem akkoord om de voorgestelde provisie reservekapitaal voor boekjaar 2024-2025 ten bedrag van **5.130,00 / kwartaal**. (€ 30,00 / appartement / maand)

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn: /

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 2 jaar :

- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen : zie bijlagen
- Periodieke afrekeningen : zie bijlagen

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd :

- Afschrift balans 31/12/2024 : zie bijlage verslag AV 2025

Artikel 577 - 11 § 2

1. Het 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 :

Zie verslag AV 2025

2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbijbreng 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 :

- Trimestriële opvraging als volgt :

1Q2025: 38.850 euro WK + 5.130 euro RK
2Q2025: 38.850 euro WK + 5.130 euro RK
3Q2025: 47.760 euro WK + 5.130 euro RK
4Q2025: 47.760 euro WK + 5.130 euro RK

1Q2026: 47.760 euro WK + 5.130 euro RK
2Q2026: 47.760 euro WK + 5.130 euro RK

- kostprijs van de dringende werkzaamheden : Gelet op het constructiejaar van het gebouw kunnen zich steeds onvoorziene kosten voordoen ten behoeve van de instandhouding van het gebouw. Deze kosten worden opgenomen in de jaarrekening.

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 :

- De algemene vergadering heeft geen beslissing genomen omtrent het aankopen van gemeenschappelijke delen.

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 : NIHIL

Wij hebben geen weet dat er op het onroerend goed een activiteit is of was en/of er een inrichting gevestigd is of was, opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo.

Volledigheidshalve informeren wij u dat conform het huidige bodemdecreet, het de taak is van de Notaris om na te gaan of een OBO al dan niet verplicht is. Indien dit zo zou zijn, dan is het aan de instrumenterende Notaris om ons hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het spreekt voor zich dat, waar nodig, bij het ontbreken van het OBO, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid, noch bij de syndicus, noch bij de Vereniging van Mede-eigenaars kan worden gelegd.

Bericht ovam d.d. : maandag 30 juli 2018 16:52

"Voor tanks met een totaal volume van meer dan 20 000 l tot en met 500 000 l en bij uitsluitend ondergrondse opslag (wat hier het geval is) of bij combinatie van ondergrondse of bovengrondse opslag, is er een periodieke onderzoeksplicht om de 20 jaar (het betreft immers een zogenaamde A-categorie in de Vlarebo-lijst).

Dit betekent dat in kader van de periodieke onderzoeksplicht pas in 2026 een nieuw oriënterend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden, indien de tanks dan nog steeds gebruikt worden."

Er werden aan de gemeenschappelijke delen geen werken uitgevoerd die het voorwerp uitmaken van het opstellen van een postinterventiedossier.

Er is een mazouttank aanwezig van meer dan 20.000 liter.

Recentste goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek bij de OVAM rapportdatum: 24.04.2006.

Op de Algemene Vergadering 2018 **en 2020** werd een gewijzigde verdeling van de waterkosten beslist:

Saneringsbijdrage

* 40% op basis van "VS 57 ste" (gelijke delen per app.)

* 60% op basis van de "VS volgens bewoning" (aantal inwoners per app.)

Wat betreft het waterverbruik :

20% van de totale waterfactuur wordt verdeeld volgens de gelijke eenheden (57^{ste})

80% volgens de inschrijving in het bevolkingsregister met een eventuele correctie voor kavels waar geen personen ingeschreven zijn en waar onmiskenbaar personen aanwezig zijn. Bvb kavel C0 waar een correctie van 1 persoon kan gedaan worden. De Raad krijgt het mandaat om deze correcties door te geven in functie van de effectieve situatie.

U gelieve nota te nemen van hetvolgende :

- Voor voormeld gebouw werd een basisakte opgemaakt, inhoudende onder meer de verdeling van het gebouw en de toedeling van de eenheden in de gemeenschappelijke delen, welke akte werd verleden voor notaris Antoine Smets te Antwerpen op 2 mei 1967, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Antwerpen op 16 mei daarna, deel 4799, nummer 7.

- Op 1 augustus 1995 is de wet van 30 juni 1994 betreffende de appartementsmedeëigendom in werking getreden. Om de statuten van het gebouw in overeenstemming te brengen met de nieuwe wettelijke bepalingen, wensten de medeëigenaars de bestaande tekst te vervangen door de tekst vervat in de akte verleden voor notaris Anne-Marie Larose te Antwerpen op 2 mei 1996, overgeschreven op het 2^{de} hypotheekkantoor te Antwerpen op 3 juni daarna, deel A23, nummer 8. De beschrijving en de verdeling

van het gebouw, evenals de toebedeling van de eenheden in de gemeenschappelijke delen, zoals deze werden aangegeven in de oorspronkelijke basisakte, bleven ongewijzigd. Het reglement van medeëigendom zal voortaan luiden zoals bepaald in de akte verleden voor notaris Anne-Marie Larose. Een nieuw reglement van orde betreffende het genot van het goed en het leven in gemeenschap werd aan deze akte gehecht.

Gelieve partijen er van in kennis te stellen dat het aangewezen is een tussenopname van de warmtemeter uit te voeren. Zonder dergelijke tussenopname wordt het CV-verbruik van het appartement immers forfaitair verdeeld in plaats van exact gesplitst tussen verkoper en koper.

Het register van beslissingen van de algemene vergadering en alle andere relevante info kan geconsulteerd worden op ons kantoor na telefonische afspraak.

Tot slot wensen wij U te herinneren aan de bepalingen van art. 577-11 §3 van het Burgerlijk Wetboek: "In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval het nieuwe adres van de betrokken personen." Zolang wij deze gegevens niet ontvangen hebben, zullen wij verplicht zijn alle kosten te blijven aanrekenen aan de door ons gekende eigenaar en alle briefwisseling betreffende deze kavel te blijven toezenden aan deze laatste.

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwkosten - bedragen 296 euro. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privatieve kosten lastens de verkoper.

Met de meeste hoogachting,

Bellens Philippe
Beveko BV