



Stationsstraat 57 - 9950 Waarschoot  
T. 09/377.51.54  
vastgoed@kantoorvanhecke.be  
www.kantoorvanhecke.be

ON: BE 0446.264.732  
RPR Gent  
BIV 201.631  
IBAN BE77 6528 0973 2642  
BIC BBRU BE BB

Aan Notarissen DE RAEDT - PAUWELS  
SCHOOLSTRAAT 60  
9950 LIEVEGEM

Lievegem, 13/05/2024

Geachte Notaris,

In antwoord op uw vraag met uw referte: **referte FRD/SS/2240461**

**Residentie Bloemdaal - Ondernemingsnummer VME : 0829067908**

**Adres van het pand:**

**Residentie Bloemendaal - Nieuwstraat 22 9950 Lievegem**

Betreffende de verkoop van het pand met voornoemde referte kan ik u overeenkomstig de hierna vermelde paragrafen van art 3.94 van het Burgerlijk Wetboek de volgende inlichtingen en documenten bezorgen:

**1° BEDRAG WERK-& RESERVEKAPITAAL**

**Werkkapitaal:**

De maandelijkse voorschot ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten – voor het privaatief in hoofding vermeld, bedraagt 75 € voor appartement met bovenvermeld adres; te storten uiterlijk de eerste van de maand op de zichtrekening van de VME;

Residentie Bloemendaal - IBAN : BE13 0343 5262 1839

De afrekening der klassieke gemeenschappelijke onkosten inzake voornoemd privaatief zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening, pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen. En de tussen partijen op te nemen meterstanden van verwarming en water.

**Tevens willen we u mede delen dat de definitieve afrekening voor dit boekjaar nog niet werd opgemaakt.**

**Deze wordt opgemaakt op het einde van het boekjaar van de residentie. Hierdoor zou het kunnen dat de verkoper van het pand nog kosten moet betalen voor de periode (op dagbasis gerekend) dat hij eigenaar was. Deze afrekening zal naar hem gestuurd worden en daarom vragen we u uitdrukkelijk ons zijn nieuw adres mede te delen.**

**Indien de verkoper niet akkoord gaat met deze procedure van werken dan vragen we u nu 1000€ af te houden van de verkoopsom en dit bedrag door te storten op de rekening van de residentie.**

**We verzoeken u dan ook bijgevoegde verklaring van de verkoper aan ons terug te bezorgen.**

### **Reservekapitaal:**

Het aandeel in het reservekapitaal, voor het privaat bedraagt tot op heden de som van 182.65€ voor bovenvermeld adres volgens afrekening van Gerantis boekjaar 2023.

### **2° EVENTUELE VERSCHULDIGDE ACHTERSTALLEN**

#### **Goedgekeurde jaarafrekeningen:**

Het saldo in de goedgekeurde jaarafrekening werd tot op heden nog niet vereffend: afrekening 2023: 382.50 euro te betalen

#### **Achterstallige voorschotbijdragen:**

Op vandaag mocht ik – behoudens vergissing van mijnentwege – een aantal voorschotbijdragen – detail vindt u op de bijgevoegde uitprint van de Rekening Courant – nog niet ontvangen.

#### **SAMENGEVAT:**

voorschot januari tem mei:  $75€ \times 5 = 375$  euro

Op heden bedragen de achterstallen 375 €. *+ 382,5 €*

Vanzelfsprekend betreft dit hier een momentopname en dient dit achterstallig saldo desgevallend nog verhoogd met nog té vervallen periodieke voorschotten, individuele kosten voor invordering van de achterstallen, privaatieve kosten, enz.

Mag ik u vriendelijk vragen uw opdrachtgever te verzoeken deze sommen bij voorrang te vereffenen op rekening van de residentie?

### **3° OPROEPEN KAPITAALINBRENGEN**

Er zijn geen oproepen in het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering heeft besloten voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht.

### **4° HANGENDE GERECHTELIJKE PROCEDURES**

Ik ben niet op de hoogte van gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

#### 5° NOTULEN/AFREKENINGEN

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van vorig jaar alsook de periodieke individuele afrekeningen van de vorige werkjaren te willen vinden.

#### 6° GOEDGEKEUREDE BALANS

Ingesloten vindt u de laatste - door de algemene vergadering van de VME - goedgekeurde balans.

In uitvoering van artikel 3.94§2 van het Burgerlijke Wetboek hou ik eraan u het volgende te melden:

#### 1° BEDRAGEN VAN DE UITGAVEN VOOR BEHOUD, ONDERHOUD, HERSTELLING EN VERNIEUWING

Er zijn **géén** uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en/of vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus, voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, heeft besloten.

#### 2° OPROEPEN TOT KAPITAALINBRENG/DRINGENDE WERKZAAMHEDEN KAPITAALINBRENG

Zie hoger.

#### DRINGENDE WERKZAAMHEDEN

Er zijn **géén** dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog, na de vermoedelijke datum van eigendomsoverdracht, om betaling moet verzoeken.

#### 3° VERKRIJGING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Er zijn **géén** 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 nog niet om betaling heeft verzocht.

#### 4° STAAT VAN DOOR DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VASTSTAANDE VERSCHULDIGDE BEDRAGEN

Er zijn **géén** 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 nog niet om betaling heeft verzocht.

Mag ik u vriendelijk vragen deze sommen bij voorrang en uiterlijk tegen de datum van de notariële overdracht akte te vereffenen, op de zichtrekening van de VME Residentie

Residentie Bloemendaal - IBAN BE13 0343 5262 1839

#### 5° AANVULLENDE INFORMATIE

- Zetel van de vereniging = kantoor van de syndicus

Daar kunnen de verslagen van de algemene vergaderingen alsmede alle andere relevante stukken met betrekking tot de mede-eigendom, na afspraak, worden geconsulteerd.

- Blokpolis gebouw:

De brandpolis voor het complex loopt bij volgende maatschappij met polisnummer:

Residentie Bloemendaal - maatschappij AG INSURANCE - Polisnummer03/48.267.258/00

- Mazouttanks:

In het gebouw zijn géén mazouttanks aanwezig met een gezamenlijke inhoud van méér dan 20.000 liter.

De verwarming is privaatief op electriciteit.

- Postinterventiedossier:

Ik heb geen weet van werken uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen, sedert 01/05/2001, waarvoor de samenstelling van een postinterventiedossier noodzakelijk is.

Er is geen postinterventiedossier in ons bezit.

- EPC attest gemene delen:

In bijlage epc attest van de gemene delen.

Mag ik u vriendelijk doch met aandrang verzoeken de koper(s) een afschrift van deze brief en de eventuele bijlagen over te maken?

In overeenstemming met de Wet op de Mede-eigendom verzoek ik u tevens de overdrager te herinneren aan zijn wettelijke plicht de overnemer(s) in kennis te stellen van de statuten van het gebouw, het reglement van inwendige orde alsook van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, aangenomen voor de eigendomsoverdracht.

De verkoper is immers aansprakelijk én ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars én ten aanzien van de verwerver voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

Bij toepassing van Artikel 3.78 tem 3.100 vraag ik u mij ten gepaste tijde te laten worden:

-De **dag waarop de akte werd verleden** of de dag waarop aan de verwerver het effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen werd overgedragen,

-De identificatie van de betreffende privatieve kavel, de identiteit en het huidige, en in voorkomend geval, ook het **toekomstige adres** van de betrokken personen.

- Daar mogelijks de eigendomsrechten zijn verdeeld of de eigendom is bezwaard met een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, vindt u ingesloten een info-fiche met het uitdrukkelijk verzoek dit document samen met de verwerver(s) te willen invullen en mij per kerende terug te bezorgen; ik verwijs naar oa art. 3.87.

**Graag wens ik U er, tot slot, op te wijzen dat het kantoor van de syndicus pér vraag om inlichtingen, een bedrag van 300€ aanrekenet aan de overdragende partij. Factuur in bijlage.**



Nieuwstraat 22  
9950 WAARSCHOOT

SINT-MARTENS-LATEM, 20 maart 2024

Geachte

Gelieve hieronder uw afrekening te willen vinden van de residentie: xxx Residentie Bloemendaal xxx

Deze eindafrekening zal definitief worden eenmaal goedgekeurd door de Algemene Vergadering. U hoeft deze dan ook pas te betalen na de algemene vergadering.

Uw afrekening bestaat uit

1. "Privatieve afrekening", bestaande uit verschillende kaders:

- "Onkosten in de gemeenschappelijke delen": uw aandeel in de lasten van de gemeenschappelijke delen; de kleine cijfertjes ernaast zijn de btw-bedragen van deze lasten.

De lasten worden per verdeelsleutel samengevat en de berekening van uw aandeel gebeurt op basis van uw quotiteiten (zie basisakte van uw gebouw) en het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar .

- "Individueel (privatieve) kosten" (enkel indien van toepassing): de privatieve kosten en/of opbrengsten die specifiek aan uw kavel worden toegerekend. Zoals bv verwarmingskosten, naamplaatje voor brievenbus, kosten voor verkoop, toekenning schade verzekering...

- "Verrekening Opgevraagde Provisies": detail van de opgevraagde provisie van het boekjaar (al dan niet betaald). De provisie wordt in mindering gebracht van de afrekening.

- "Totaal eindafrekening": het resultaat van uw afrekening (onkosten min provisie) met eronder detail per BTW-tarief. (Indien negatief (-) zal dit u terugbetaald worden door de vme - indien positief (>0) dan graag betaling op vervalddag.

- "Openstaande bedragen: een detail van al uw betalingen kan u terugvinden op Dobby, bij financieel - eigenaarslijst

Verder vindt u als bijlage :

- "Onkosten en opbrengsten" : een detailoverzicht van de kosten en opbrengsten die gedurende het boekjaar door de syndicus in naam van de vereniging werden betaald /ontvangen. Deze staan gerangschikt volgens verdeelsleutel (dezelfde verdeelsleutels als in uw afrekening)

- "Balans" een overzicht van de bezittingen, schulden en eigen vermogen van de VME

- "Voorstel begroting": is te bespreken op de AV

De financiële gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal Dobby-app. Mocht u uw paswoord niet meer kennen, kan u een email sturen naar [artevelde@gerantis.be](mailto:artevelde@gerantis.be) of bellen naar ons kantoor op het nummer 09 222 12 36.

<b>Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail: zie "kosten en opbrengsten" als bijlage):</b>				<b>1.394,15 EUR</b>	
<b>00171 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)</b>				<b>€ 1.342,75</b>	
Basisakte	12.011,42 (537/10000)	Totaal	Aandeel	645,05	20,74
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	63,60	3,42		
61020	Electrische installaties - keuring	531,91	28,56		
61037	Sanitair en verwarming - afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.327,21	71,27		
61201	Water algemene delen	146,56	7,88		
61300	Erelonen syndici	5.720,40	307,20		
6140	Brandverzekering	3.752,47	201,51		
61601	Portkosten	76,49	4,11		
61610	Gebruik vergaderzalen	30,00	1,61		
61640	Publicatie benoeming syndicus	0,00	0,00		
61660	Informatieverstrekking op het internet	87,12	4,68		
650	Bankkosten en kosten van schulden	90,35	4,85		
666	schades (facturen + recuperatie verzekering)	193,60	10,40		
7514	Intresten	-8,29	-0,44		
<b>Volgens aandelen Blok A</b>	<b>3.587,36 (537/2761)</b>	<b>Totaal</b>	<b>Aandeel</b>	<b>697,70</b>	<b>46,33</b>
61010	Liften - keuring	229,06	44,55		
61011	Liften - onderhoudscontracten	689,90	134,18		
61012	Liften - Onderhoud en herstellingen buiten contract	126,08	24,52		
61013	Liften - noodtelefoon	74,20	14,43		
61023	Parlofoon/videofooninstallatie: onderhoud en herstellingen	1.664,62	323,76		
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	71,39	13,88		
61210	Electriciteit algemene delen	732,11	142,38		
<b>GG1 - 1/01/2023 - 31/12/2023 (365 / 365 dagen)</b>				<b>€ 51,40</b>	
Basisakte	12.011,42 (28/10000)	Totaal	Aandeel	33,55	1,09
610	Onderhoud en kleine herstellingen gebouw, tuin en omgeving	63,60	0,18		
61020	Electrische installaties - keuring	531,91	1,49		
61037	Sanitair en verwarming - afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.327,21	3,72		
61201	Water algemene delen	146,56	0,42		
61300	Erelonen syndici	5.720,40	15,96		
6140	Brandverzekering	3.752,47	10,50		
61601	Portkosten	76,49	0,21		
61610	Gebruik vergaderzalen	30,00	0,08		
61640	Publicatie benoeming syndicus	0,00	0,00		
61660	Informatieverstrekking op het internet	87,12	0,24		
650	Bankkosten en kosten van schulden	90,35	0,24		
666	schades (facturen + recuperatie verzekering)	193,60	0,54		
7514	Intresten	-8,29	-0,03		
<b>Volgens aandelen garages</b>	<b>619,21 (28/972)</b>	<b>Totaal</b>	<b>Aandeel</b>	<b>17,85</b>	<b>3,10</b>
61210	Electriciteit algemene delen	619,21	17,85		

<b>Verrekening Opgevraagde Provisies:</b>				<b>-1.011,65 EUR</b>	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/01/2023		-65,00	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/02/2023		-65,00	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/03/2023		-65,00	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/04/2023		-65,00	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/05/2023		-65,00	
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/06/2023		-65,00	

Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/07/2023	-65,00
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/08/2023	-65,00
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/09/2023	-65,00
Provisie Extra provisie opvraging werkkapitaal (00171)	DIV	12/09/2023	-220,17
Provisie Extra provisie opvraging werkkapitaal (GG1)	DIV	12/09/2023	-11,48
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/10/2023	-65,00
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/11/2023	-65,00
Provisie werkkapitaal NAV beslissingspunt 2,20 op de AV van 28/02/2023 (00171)	DIV	1/12/2023	-65,00

<b>Totaal eindafrekening:</b>			<b>382,50 EUR</b>
Basis 0%	€ 220,95	=	€ 0,00
Basis 6%	€ 624,93	=	€ 37,51
Basis 21 %	€ 160,67	=	€ 33,75
Basis Vrijgesteld	€ 316,34	=	€ 0,00

Gelieve bij een positief bedrag, dit voor 22 maart 2024 over te schrijven op rekeningnummer BE56 0019 4827 3288 van xxx Residentie Bloemendaal xxx - 000/4017/00642 -. Bij een negatieve bedrag betalen wij u dit, mits voldoende liquiditeiten, terug op uw rekening BE14 1430 5904 2183. Indien dit rekeningnummer niet aan u toebehoort graag een mail met het correcte nummer. De uitbetaling en terugbetaling is onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering.

Met de meeste hoogachting,

Schautteet Elke  
Gerantis  
Syndicus

<b>Uw</b>		<b>182,65 EUR</b>
<b>werkings- en reservekapitaal:</b>		
489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (1.462,73)	82,65
489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen (2.000,00)	100,00



