

Fasade
Stationsplein 26
Beernem

Per mail: annelien@fasade.be

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie Central
Brabantstraat 2 te 8400 Oostende
KBO 0851.248.343

Inlichtingen bij verkoop – makelaar §1: kavel 04C – V-I-C bv

Geachte

Uw schrijven van 27-05-2026 betreffende de verkoop van appartement 04C in Residentie Central hebben we in goede orde ontvangen.

De inlichtingen en documenten, overeenkomstig artikel 3.94 par. 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, hieronder en in bijlage:

§ 1. 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal:

a. Het werkkapitaal globaal bedraagt	€ 48.000,07
Aandeel app 04C:	€ 906,38
b. Het reservekapitaal globaal bedraagt	€ 381.224,67
Aandeel app 04C:	€ 6.408,41

De verkoper zal het aandeel in het werkkapitaal teruggestort krijgen n.a.v. de afrekening van het boekjaar 2026-2027, nadat alle openstaande schulden zijn vereffend. Het storten en terugstorten van het bedoelde aandeel in het werkkapitaal gebeurt over de boekhouding van de residentie en niet als onderlinge regeling tussen koper en verkoper.

De koper wordt gevraagd het aandeel in het werkkapitaal, zijnde € 906,38 te storten op de residentierekening BE76 1030 9671 1795 bij het verlijden van de akte.

**Wij beheren
vastgoed.**

2° Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen op 29-05-2026:

Inlichtingen bij verkoop – makelaar §1

€ 242,00

De verkoper wordt verzocht € 242,00 over te maken op de residentierekening BE76 1030 9671 1795 voor het verlijden van de akte.

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbijbreng met betrekking tot het werkkapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten; **NIHIL**

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende procedures in verband met de mede-eigendom;

- **VME / eigenaar K D: vonnis werd betekend ten aanzien van de debiteur met bevel tot betaling; openstaande achterstallen dd. 12-09-2025: € 19.081,82**
- **VME/Baudewijn: wordt tot nog toe in der minne geregeld.**
- **VME/Denaeyer: achterstallen.**
- **VME/Kyriazis: achterstallen.**
- **VME/Permentier: achterstallen.**
- **VME/Koberidze: achterstallen.**
- **VME/Erven Deschodt: achterstallen.**

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar; **zie bijlage**

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd; **zie bijlage (nog niet goedgekeurd)**

**Wij beheren
vastgoed.**

VERDERE INFORMATIE:

Algemene vergadering: De volgende A.V. staat ingepland op 06-06-2026.
Globale verzekeringspolis, kopie van de bijzondere voorwaarden in bijlage.
Reglement van orde, versie van de huidige statuten.
Milieuwetgeving, er is geen informatie ter beschikking.
EPC gemene delen, zie bijlage.
Elektrische keuring: attest in bijlage.
Postinterventiedossier: er is geen PID beschikbaar.

In de laatste (Bijzondere) Algemene Vergadering(en) werden er werken toegekend. Gelieve als bijlage desbetreffende verslagen terug te vinden.

Werken:

- **Agendapunt 302 AV 2019:** vervangen privaat schrijnwerk door Baudewijn: de privatieven waar de ramen nog niet vervangen zijn; zullen verplicht vervangen worden in opdracht van de VME. De kosten worden verrekend volgens werkelijke kost.
Verdere opvolging en communicatie (via raadsman Theoma – meester Coppens) cfr. agendapunt 703 AV 2024.
- **Op BAV 23-10-2023 werd beslist om de dakrenovatie uit te voeren met aannemer Jonckheere conform offerte onder begeleiding van studiebureau Dobbelaere en de syndicus conform tabeloverzicht. Indien uitbraak chappe niet zou opgenomen zijn in de aanbesteding (wordt nagezien door studiebureau), dient dit bedrag bijkomend opgenomen in het budget (+/- € 24.000 excl btw). Verslag BAV 23-10-2023 in bijlage.
Het voorste terrasdak is gerenoveerd. De renovatiewerken aan het hoofddak en achterste dakterras werden opgestart in september 2025. (AV 2025). Einde van de werken wordt verwacht in de komende weken.**
- **Naar aanleiding van de gevelproblematieken, dringt een gevelrenovatie zich op. Ing. Dobbelaere heeft hierover toelichting gegeven. Er is beslist op BAV 23-10-2023 om de principebeslissing tot uitvoeren van een gevelrenovatie goed te keuren en Studiebureau Dobbelaere is aangesteld tot opmaak van een raming met het nodige destructief onderzoek. Deze raming wordt voorgelegd op de Algemene Vergadering. Verslag BAV 23-10-2023 in bijlage.
De raming bedraagt tussen € 420.000,- en € 530.000,- voor verd. +1 tem +5 (afhankelijk van type gevelafwerking). De beslissing tot aanstelling studiebureau Dobbelaere voor het opvragen van offertes werd uitgesteld naar AV 2025.**

**Wij beheren
vastgoed.**

Op AV 2025 werd beslist om de werken niet te laten coördineren door Ing. Dobbelaere. De heer Winters en Danny Nelis geven aan de gevelwerken te willen begeleiden. Danny Nelis zal offerte geven voor het gevelherstel (cfr. AV 2025)

- **Stijpleidingrenovatie werd uitgesteld naar AV 2026.**
- **De RvME heeft volmacht om offerte goed te keuren voor het plaatsen van borstwering in glas aan de ramen. (AV 2025)**

In afwachting van uw verdere berichten wordt nog alle briefwisseling gericht aan de verkopende partij.

Met alle hoogachting



Alain Labyt
Syndicus



Charlotte Verbeken
Syndicus

**Wij beheren
vastgoed.**