

# Verhagen Concept



RoX Legal  
Weena 220  
3012 NJ Rotterdam

Vlaardingen, 9 juli 2019

Onderwerp: **Eigendomsoverdracht (A-6) Fazantstraat 73c Rotterdam**

Geachte heer / mevrouw,

Namens VvE Fazantstraat 73 en 75 te Rotterdam bericht ik u als volgt.

Ons is de veiling gemeld van appartementsindex(en) die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Vereniging van Eigenaren.

Ik verzoek u indien het transport op de door u gestelde datum **geén doorgang** vindt, dit tijdig aan ons kantoor kenbaar te maken. Indien u ons kantoor niet informeert wanneer het transport niet doorgaat, stellen wij u aansprakelijk voor alle schade die hieruit voortvloeit.

Indien het appartement verkocht wordt aan een eigenaar die het appartement gaat verhuren dient de koper hiervoor toestemming te vragen aan de Vereniging van Eigenaren.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn de volgende gegevens aan de orde:

**De verkoper,** (veiling 04-09-2019) bij ons bekend met postadres Fazantstraat 73c 3083 ZE Rotterdam heeft nog te voldoen aan de VvE:

Huidige voorschot ledenbijdrage : € 161,20  
Aanvullende voorschotten : € 0,00  
Geprolongeerd t/m periode : 01-07-2019 t/m 31-07-2019  
Openstaand saldo : € 1.685,20\*  
Aandeel reserves ultimo vorig jaar : € 2.122,24

\* Onder voorbehoud van storeringen betalingen.

Overzicht achterstand: januari t/m juni 2019 € 367,20  
juli t/m oktober 2019 € 644,80  
februari t/m december 2018 € 673,20

Er zijn geen stookkosten verschuldigd in deze Vereniging van Eigenaren.

**Per 04-09-2019** zullen onderstaande indexen met bijbehorende gegevens overgedragen worden aan koper.

| Index | Adres                               | Bijdragen                                                             | Bedrag              | Aandeel    |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| A-6   | Fazantstraat 73c, 3083 ZE Rotterdam | Voorschot bijdrage<br>Verhoging bijdrage t.b.v. kunststof<br>kozijnen | € 61,20<br>€ 100,00 | € 2.122,24 |

# Verhagen Concept



**De koper**, heeft na overdracht per eerste van de maand / prolongatieperiode te voldoen aan de VvE:

Voorschot ledenbijdrage : € 161,20

Aanvullende voorschotten : € 0,00

Deze bijdragen dienen uiterlijk op de eerste dag van de maand bijgeschreven te zijn op IBAN NL55ABNA0503449261 t.n.v. VvE Fazantstraat 73 en 75 te Rotterdam, te Rotterdam.

Daarnaast verzoeken wij u de mutatiekosten ten laste brengen van de verkoper € 70,00 en de koper € 70,00. Deze mutatiekosten ontvangen wij graag op bankrekeningnummer NL81ABNA0546867642 t.n.v. Verhagen Concept te Vlaardingen.

Wij wijzen u op de van rechtswege van toepassing zijnde wetsartikelen:

Artikel 3:2861. De door een appartementseigenaar of een vruchtgebruiker van een appartementsrecht aan de gezamenlijke appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars verschuldigde, in het lopende of het voorafgaande kalenderjaar opeisbaar geworden bijdragen zijn bevoorrecht op het appartementsrecht. 2. In geval van bearbeiding van een gebouw dat in appartementen is verdeeld, rust het voorrecht van artikel 285 op ieder appartement voor het bedrag, waarvoor de eigenaar van dat appartement aansprakelijk is. 3. Bij samenloop van het voorrecht van het eerste lid en dat van artikel 285 heeft het laatstgenoemde voorrang.

Artikel 5:122 BW1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten. 2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.

3. Voor de ter zake van het verkregen verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk. 4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.

6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de Vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1.

Relevante literatuur Tekst & Commentaar met betrekking tot een overgang van een appartementsrecht bij: 5:122 BW Executoriale verkoop Het artikel (5:122 BW) is tevens van toepassing bij executoriale verkoop van appartementsrechten (Mertens (zakelijke rechten), art. 122, aant. 2) Groene Serie. De strekking is om positie van appartementseigenaars te versterken indien één van hen insolvent blijkt te zijn. Art. 5:122 BW is niet van dwingend recht: akte van splitsing kan anders bepalen. Artikel 5:122 BW is tevens van toepassing bij executoriale verkoop van appartementsrechten. Executoriale verkoop leidt immers tot overgang onder bijzondere titel. Voor de bijdragen gelden dan

art. 122 leden 3 en 4. Zie Asser/Van Velten, Goederenrecht III, nr. 149. Asser (III, nr. 149) is heel duidelijk: Voor de samenloop van hypotheek met voorrechten geldt als hoofdregel dat hypotheek voor gaat (art. 3:279; 8:204 en 8:794; art. 8:1311). Een enkele keer gaat echter een voorrecht voor, of dient er rekening gehouden te worden met bijzondere kosten. Hierbij wordt verwezen naar art. 5:122 BW.

Relevante jurisprudentie: LJN: BZ7383. Hierin overweegt het Hof in punt 2.8 als volgt: Een hypotheekrecht geeft weliswaar een voorrang de voldoening van een geldsom boven andere schuldeisers op de opbrengst van het verbonden registergoed te verhalen, maar dat laat onverlet dat in sommige gevallen, zoals in casu door de werking van artikel 5:122 BW anderen toch beschikken over een recht dat in zijn praktische uitwerking leidt tot een beter recht dan dat van de hypotheekhouder. Kortom: ook bij executie moeten lopende en voorafgaande boekjaar conform exploitatierekening worden ingehouden, waarbij irrelevant is of beslag is gelegd door de VvE.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Verhagen Concept

# Notulen

VvE Fazantstraat 73 en 75 te Rotterdam

Notulen van vergadering van eigenaars, gehouden 15 april 2011, aanvang 20:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 6; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5 (83,33 procent)

---

Aanwezig

Volmacht afgegeven

Afwezig

---

## 1. Opening

opent de vergadering en heet de leden allen hartelijk welkom.

## 2. Vaststellen aanwezige stemmen

5 van de in totaal 6 uit te brengen stemmen zijn aanwezig, waarmee besluiten genomen op deze vergadering rechtsgeldig zijn.

## 3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 4. Mededelingen en/of ingekomen stukken

- Klacht ontvangen over het uitgevoerde schilderwerk aan de kozijnen van  
heeft overleg gehad met schilderbedrijf Hagendoorn die bij  
naastgelegen pand woont. Deze heeft aangegeven het te willen maken, er zal gezorgd  
worden dat de ramen weer normaal kunnen worden geopend.

Verder de normale gang van zaken binnen de VvE, heeft de correspondentie map ter inzage  
voor de leden bij zich.

## 5. Goedkeuring notulen laatstgehouden vergadering VvE, d.d. 12-05-2010

Er ontstaat een discussie over of de nagelvaste verbeteringen wel of niet zijn meeverzekerd. Dit zal in de notulen worden vermeld.

Aan alle leden van de Vereniging

Hierbij delen wij u mede dat de nagelvaste verbeteringen wel meeverzekerd zijn in de opstalverzekering,  
zal als blijkt dat het niet verzekerd is een folder meesturen.

Met deze aanpassingen worden de notulen d.d. 12-05-2010 goedgekeurd en vastgesteld.

Gevraagd wordt of er een glasverzekering is afgesloten. geeft aan dat er geen  
glasverzekering is afgesloten voor de Vereniging van Eigenaren.

## 6. Verslag kascontrole commissie / Benoeming kascontrole commissie

De leden van de kascontrole commissie van de VvE hebben de jaarstukken mede de administratie van de  
Vereniging over genoemd boekjaar gecontroleerd.  
Zij gaat daarmee akkoord en geeft de vergadering in overweging de administrateur/bestuurder te dechargeren  
voor het door in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.  
Door de vergadering wordt décharge verleend aan de bestuurder voor het in het boekjaar gevoerde beleid.

Benoemen kascontrole commissie.

De vergadering benoemt

als lid van de kascontrole commissie.

**7. Goedkeuring exploitatieoverzicht en de eindbalans 2010, voorstel exploitatie resultaat toe te voegen aan de algemene reserve van de VvE**

Het exploitatieoverzicht en de eindbalans 2010 worden door de vergadering van de Vereniging van Eigenaren goedgekeurd en vastgesteld.

Het exploitatieresultaat zal worden toegevoegd aan de algemene reserve van de Vereniging.

**8. Bespreken verdeelsleutels VvE conform de Akte van Splitsing**

De heer Verhagen geeft aan dat conform de verdeelsleutel van de Akte van Splitsing een ieder moet betalen naar de breukdelen die in zijn Akte staat.

In de Vereniging is in het verleden afgesproken allemaal een gelijk deel.

De vergadering gaat akkoord met de verdeelsleutel een ieder voor een gelijk deel.

De heer Verhagen geeft aan dat dit elk jaar op de agenda zal komen te staan.

geeft aan dat er problemen zijn ontstaan over het gebruik van de zolderruimtes. De zolderruimtes behoren tot de algemene delen van de Vereniging van Eigenaren. Bij deze Vereniging hebben de bovenste twee eigenaren de zolderruimte in gebruik. De brandgang is wel vrij zodat bij nood de mensen de brandgang kunnen gebruiken. Al jaren is er een discussie over het gebruik van de zolderruimtes en een eventuele verkoop of etcetera aan de betrokken eigenaren.

De vergadering besluit dat voor een bedrag van € 6.000,- de mogelijkheid bestaat dat de betrokken eigenaren de zolderruimte kopen. Bij een eventuele verkoop van het appartement dient de zolderruimte weer teruggebracht te worden in de oorspronkelijke staat. Wanneer de zolderruimtes worden verkocht komen buiten de € 6.000,- die tegemoet komt aan de reserves van de Vereniging van Eigenaren komen de kosten voor de Akte van Splitsing voor rekening van de kopers. Er zal een wijziging komen in de Akte van Splitsing en een wijziging in de verdeelsleutels.

De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met een eventuele verkoop aan de betrokken eigenaren.

zal dit doorgeven aan de notaris Fokkema Linssen die de veiling voorwerkt voor

**9. Onderhoud complex en Meerjarenonderhoudsplan**

Gevraagd wordt of het hang- en sluitwerk ten laste komt voor de Vereniging van Eigenaren of individueel.

geeft aan dat hang- en sluitwerk, sloten ten laste komen van de individuele eigenaar.

De deuren die behoren bij het raamkozijn horen bij de Vereniging van Eigenaren.

De Vereniging zal ervoor zorg moeten dragen dat dit onderhouden wordt.

geeft aan dat voor ongeveer € 2.200,- het dubbel glas in de bestaande kozijnen geplaatst kan worden. Gekeken zal worden of het in de toekomst mogelijk is naar kunststofkozijnen te kijken of toch naar dubbel glas in de bestaande kozijnen.

**10. Problemen rond de hekwerken**

Hekwerken zoals ze tijdens de laatst gehouden schilderbeurt zijn gemaakt zijn van een goede staat. Er zijn verder geen problemen bekend met de hekwerken.

**11. Begroting 2011 en vaststellen bijdragen 2011**

De bijdragen zullen per 1 mei 2011 met € 5,- per maand verhoogd worden.

Hiermee kan meer gespaard worden voor het onderhoud.

Zoals eerder afgesproken wordt er geen Meerjarenonderhoudsplanning gemaakt.

zal kijken of een aantal gezamenlijke dingen meegenomen kan worden.

## **12. Voorstel VvE portaal Verhagen ConCept (3 euro per appartement per jaar)**

Van het voorstel voor een VvE portaal Verhagen ConCept wordt geen gebruik gemaakt.

zal gaan informeren om samen met de buurvereniging te kijken of een collectieve schotel voor de 12 appartementen uiteindelijk goedkoper is dan een abonnement bij UPC. Wanneer deze plannen concreet zijn zullen deze aan de leden worden voorgelegd.

## **13. Formaliteiten**

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren gaat akkoord met de formaliteiten.

### **13a. Toestemming**

Als er een opstalschade is, hoger dan € 12.500,00, dient er volgens de polisvoorwaarden voordat de verzekeraar de schade wil uitkeren, een vergadering te worden uitgeschreven waarin de vergadering van de VvE haar toestemming geeft tot uitkering van de schade op het rekeningnummer van de VvE. De vergadering van de Vereniging van Eigenaren gaat akkoord met de uitkering door de verzekeraar van een bedrag hoger dan € 12.500,00 op het rekeningnummer van de Vereniging van Eigenaren bij schade.

### **13b. Gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten m.b.t. de bijdragen**

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot) bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassoafdeling van de Gerechtsdeurwaarder op te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een redelijke regeling.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren gaat hier met algemene stemmen mee akkoord.

### **13c. Zonder toestemming van de vergadering van de VvE:**

Zijn op- en/of aanbouwen aan de gemeenschappelijke delen van de VvE niet toegestaan, zoals o.a. schotelantennes, zonweringen etc. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren gaat akkoord dat voor elke wijziging in de gemeenschappelijke delen toestemming gevraagd dient te worden aan de vergadering van de Vereniging van Eigenaren conform het agendapunt.

### **13d. De nagelvaste verbeteringen zijn niet meeverzekerd onder de opstalverzekering**

De Opstalverzekering: De individuele verbeteringen zijn niet verzekerd, zoals nieuwe keuken, nieuwe badkamer, plafond, harde vloerbedekking, laminaat, speciale plafonds, inbouwkasten etc. De leden dienen dit zelf te verzekeren:

- a) bij de eigen inboedelverzekering onder het zgn. "Eigenaarsbelang"
- b) door aansluitend bij de polis van de VvE een individuele polis af te sluiten.

De Vereniging van Eigenaren heeft de volgende verzekeringen afgesloten:

- Opstalverzekering
- Wettelijk Aansprakelijkheidsverzekering
- Glasverzekering

## **14. Afspraak volgende vergadering**

De volgende vergadering is nog niet bekend.

## 15. Rondvraag en Sluiting

... stelt dat er behoorlijk veel rommel in de kelders ligt.  
De leden worden vriendelijk verzocht dit op te ruimen.

Er komt een vraag over de tuinen. De tuinen zijn individueel.

... vraagt aan de leden of zij goed met elkaar om kunnen gaan op de trap. Om er zo voor zorg te dragen dat er een goede sfeer is binnen de Vereniging van Eigenaren.

De 3 kapotte ruiten zullen op kosten van de Vereniging van Eigenaren worden gemaakt.  
... de ruiten laten herstellen door de firma Kuipers en de rekening zal naar Verhagen ConCept gezonden worden.

... bedankt ... voor zijn gastvrijheid en de leden voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....