



Fokkema Linssen notarissen
Postbus 26296
3002 EG Rotterdam

Vlaardingen, 24 juli 2020

Onderwerp: **Eigendomsoverdracht (A-2) Flakkeesestraat 17b Rotterdam**

Geachte heer / mevrouw,

Namens VvE Flakkeesestraat 17abc 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.

In de gemeente Rotterdam is de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (Wbmgp) van kracht, ook wel bekend als de Rotterdamwet.

Indien het appartement in een wijk of buurt staat waar de Rotterdamwet geldt, dan zal bij verhuur de huurder een huisvestingsvergunning van de gemeente nodig hebben.

Indien het appartement verkocht wordt aan een eigenaar die het appartement gaat verhuren, krijgt de eigenaar hier alleen toestemming voor indien er door de eigenaar een huurdersverklaring wordt afgegeven.

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

Conform de goedgekeurde begroting bedraagt de ledenbijdrage € 59,61 per prolongatie.

De verkoper,  (veiling 10-09-2020) l
heeft nog te voldoen aan de VvE:

Geprolongeerd t/m periode : 01-07-2020 t/m 31-07-2020

Openstaand saldo : € 1.331,52 zie onderstaand saldo overzicht.*

Aandeel reserves ultimo vorig jaar: € 3.612,86

* Onder voorbehoud van storneringen betalingen.

Saldo overzicht: Boekjaar 2019 € **675,81**
Boekjaar 2020 t/m juli 2020 € **417,27**
Boekjaar 2020 aug t/m nov 4 x € 59,61 = € **238,44**

Er zijn geen stookkosten verschuldigd.

Per 22-10-2020 zullen onderstaande indexen met bijbehorende gegevens overgedragen worden aan koper.

Index	Adres	Bijdragen	Bedrag	Aandeel
-------	-------	-----------	--------	---------



A-2	Flakkeesestraat 17b, 3083 CA Rotterdam	Voorschot bijdrage	€ 59,61	€ 3.612,86
-----	--	--------------------	---------	------------

De koper, dient na overdracht per eerste van de volgende prolongatieperiode de ledenbijdrage conform de goedgekeurde begroting te voldoen aan de VvE.

Deze bijdragen dienen uiterlijk op de achtste dag van de maand bijgeschreven te zijn op IBAN NL54ABNA0436431882 t.n.v. VvE Flakkeesestraat 17abc 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 3:286.1. 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 BW.1. 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 verkregene 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,

Henny Boot
Verhagen Concept

Van: info@uwvvebestuurder.nl
Verzonden: woensdag 29 juli 2020 08:46
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
Onderwerp: Re: Informatie aangaande de VvE VvE Flakkeesestraat 17abc

Beste mevrouw Bhawan,

Hieronder een specificatie over het boekjaar 2019.

Januari 2019	€ 20,10
Februari 2019	€ 59,61
Maart 2019	€ 59,61
April 2019	€ 59,61
Mei 2019	€ 59,61
Juni 2019	€ 59,61
Juli 2019	€ 59,61
Augustus 2019	€ 59,61
September 2019	€ 59,61
Oktober 2019	€ 59,61
November 2019	€ 59,61
December 2019	€ 59,61

Met vriendelijke groet,

er

info@uwvvebestuurder.nl
010-4342390 | Billitonlaan 88 | 3131 LL | Vlaardingen | NL



Verhagen Concept

Op 28 jul. 2020, om 21:52 heeft Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
<bhawan@fokkemalinssen.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw !

Dank voor de opgave. Ik verzoek u vriendelijk mij te doen toekomen een gespecificeerde opgave van het boekjaar 2019. Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notarisklerk

<image001.jpg><image002.jpg>

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl
internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemalinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemalinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Van: info@uwvvebestuurder.nl <info@uwvvebestuurder.nl>

Verzonden: vrijdag 24 juli 2020 13:30

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: Informatie aangaande de VvE VvE Flakkeesestraat 17abc

Fokkema Linssen notarissen

Postbus 26296

3002 EG Rotterdam

Vlaardingen, 24 juli 2020

Geachte heer / mevrouw,

Wij verwijzen u naar de bijlage betreffende de VvE Flakkeesestraat 17abc

Ons kantoor is elke werkdag telefonisch bereikbaar van 08:30 tot 16:00 uur.

Met vriendelijke groet,

Petra Hoeflak
Verhagen Concept

Onderwerp: FW: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594
Bijlagen: 219_MJOP_deel1.pdf; 219_MJOP_deel2.pdf; Gemeente Rotterdam subsidie.pdf;
Notulen 19-09-2019.pdf

Van: uwwvebestuurder.nl

Verzonden: woensdag 29 juli 2020 12:33

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: Re: VvE VvE Flakkeesestraat 17abc te Rotterdam/ onze ref: PB/20.0594

Beste mevrouw Bhawan,

**Bijgaand ontvangt u de documentatie omtrent de subsidie. Tevens een kopie van de notulen.
Er zijn geen stookkosten verschuldigd.
De opstalverzekering is collectief
Er is geen aanschrijving of ballotage.**

Met vriendelijke groet,

VvE bestuurder



Verhagen Concept

Op 29 jul. 2020, om 11:57 heeft Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
<bhawan@fokkemalinssen.nl> het volgende geschreven:

Geachte mevrouw (...),

Van de gemeente Rotterdam heb ik vernomen dat er een subsidie is verstrekt. Graag ontvang ik van u de betreffende documentatie hieromtrent en de notulen van de VvE terzake.

Tevens ontvang ik graag nog u het navolgende:

- of er stookkosten verschuldigd zijn. Zo ja zijn deze stookkosten dan wel een voorschot op de stookkosten inbegrepen in de maandbijdrage en hoeveel deze kosten bedragen.
- of de opstalverzekering collectief -middels de V.v.E.- is geregeld;
- of er enige andere ballotage van toepassing is.
- een kopie van de notulen van de laatste vergadering van de Vereniging van Eigenaren doen toekomen.
- of de vereniging een meerjaren onderhoudsplan heeft opgesteld dan wel voornemens is hiertoe over te gaan?
- Zijn er (concept)aanschrijvingen dan wel andere omstandigheden die tot verhoging van de maandbijdrage of een extra bijdrage c.q. kosten kunnen leiden?

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan

Register notarisklerk

Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl

internet: www.fokkema-linssen.nl

KVK-nummer: 24457167

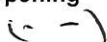


Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Flakkeesestraat 17abc

Datum: 19 september 2019 om 18:30 uur Locatie: Billitonlaan 82, 3131 LL Vlaardingen

1. Opening



heeft telefonisch/ per mail vergaderd met de overige eigenaren binnen de VvE.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Alle drie de eigenaren zijn akkoord met een telefonische vergadering.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Mededelingen en/of ingekomen stukken

Voor deze VvE zijn geen bijzonderheden te melden.

5. Taxatie van het gebouw t.b.v. de opstalverzekering

Dit agendapunt is niet besproken.

6. Goedkeuring notulen laatst gehouden ledenvergadering

Dit agendapunt is niet besproken.

7. Financieel jaarverslag

A: Verslag kascontrolecommissie;

De leden van de kascontrolecommissie van de Vereniging van Eigenaren hebben de jaarstukken alsmede de administratie van de Vereniging over genoemd boekjaar gecontroleerd. Zij gaan daarmee akkoord en geven de vergadering in overweging de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.

B: Benoeming kascontrolecommissie

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt (- -) als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd.

C: Benoemen tekenbevoegde personen spaarrekening reservefonds grootonderhoud

Voor betalingen vanuit het reservefonds van de VvE is het conform de Akte van Splitsing noodzakelijk dat één of twee van de eigenaren of de voorzitter/ bestuurder, die daartoe door de vergadering worden aangewezen, tekenen voor de overschrijvingen naar de betaalrekening.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer De Man en Verhagen Concept te benoemen als tekenbevoegde personen

D: Goedkeuring exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018 goed te keuren en vast te stellen.

Verhagen Concept



E. Voorstel positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.

F. Decharge bestuur Vereniging van Eigenaren
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer.

8. **Onderhoud gebouw, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en dotaties reservefonds(en)**
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met het laten opstellen van een meerjarenonderhoudsplan voor het onderhoud aan het gebouw van de Vereniging van Eigenaren.

9. **Verduurzaming**
Dit agendapunt is niet besproken.

10. **Vaststellen begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen**
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2019 conform de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen **NIET** jaarlijks te indexeren.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2020 vast te stellen conform de begroting 2019.

11. **Formaliteiten**
De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit akkoord te gaan met de formaliteiten zoals verwoord in de met de uitnodiging meegezonden bijlage.

12. **Afspraak volgende vergadering**
De volgende vergadering zal in onderling overleg gehouden worden.

13. **Rondvraag**
Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

14. **Sluiting**
De heer De Man bedankt de eigenaren voor hun inbreng.

Vastgesteld op de vergadering d.d.

Voorzitter..... Bestuurder.....

Verhagen Concept



[vve-naam]]

Datum: 19 september 2019 om 18:30 uur

Besluitenlijst

Financieel jaarverslag

B: Benoeming kascontrolecommissie

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt de heer De Man als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd.

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

C: Benoemen tekenbevoegden personen ten behoeve van het reservefonds groot onderhoud

Benoemen tekenbevoegden personen ten behoeve van het reservefonds groot onderhoud

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer De Man en Verhagen Concept te benoemen als tekenbevoegde personen

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

D: Goedkeuring exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het exploitatieoverzicht en de eindbalans 2018 goed te keuren en vast te stellen

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

E. Voorstel positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit het positief exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

F: Decharge bestuur Vereniging van Eigenaren

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de administrateur/ bestuurder te dechargeren voor het door hem in deze verslagperiode gevoerde financiële beheer

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

Onderhoud gebouw, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en dotaties reservefonds (en)Uitvoering werkzaamheden volgens MJOP

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit niet akkoord te gaan met de uitvoering van de werkzaamheden volgens het MJOP

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

Vaststellen begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen

met 3 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

Verhagen Concept



De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2019 conform de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen NIET jaarlijks te indexeren
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2020 vast te stellen conform de begroting 2019
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen

Formaliteiten

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit akkoord te gaan met de formaliteiten zoals verwoord in de met de uitnodiging meegezonden bijlage
met 3 stemmen voor
met 0 stemmen tegen