

Verhagen Concept



RoX Legal
Weena 220
3012 NJ Rotterdam

Vlaardingen, 11 september 2020

Onderwerp: **Eigendomsoverdracht (A-06) Mecklenburgstraat 3 Ridderkerk, (A-17) Mecklenburgstraat ongenummerd Ridderkerk**

Geachte heer / mevrouw,

Namens VvE Mecklenburgstraat 1 tot en met 29 te Ridderkerk bericht ik u als volgt.

Ons is de eigendomsoverdracht 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 **géén 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, 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 € 111,78 per prolongatie.

De verkoper,

heeft nog te voldoen aan de VvE:

Geprolongeerd t/m periode : 01-09-2020 t/m 30-09-2020

Openstaand saldo : € 2.454,63 zie onderstaand saldo overzicht*

Aandeel reserves ultimo vorig jaar : € 3.003,93

* Onder voorbehoud van storeringen betalingen.

Saldo overzicht:

Boekjaar 2018: € 40,00

Boekjaar 2019: € 894,24

Boekjaar 2020 t/m september: € 782,46

Boekjaar 2020 okt - nov: € 223,56

Deurwaarderskosten: € 514,37

Per 13-10-2020 zullen onderstaande indexen met bijbehorende gegevens overgedragen worden aan koper.

Index	Adres	Bijdragen	Bedrag	Aandeel
A-06	Mecklenburgstraat 3, 2983 TM Ridderkerk	Voorschot bijdrage	€ 100,60	€ 2.703,54
A-17	Mecklenburgstraat ongenummerd, Ridderkerk	Voorschot bijdrage	€ 11,18	€ 300,39

Verhagen Concept



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 NL94ABNA0470223537 t.n.v. VvE Mecklenburgstraat 1 tot en met 29 te Ridderkerk, te Ridderkerk.

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,