

Onderwerp: FW: Informatie aangaande de VvE VvE Mijnsherenlaan 54 a tot en met 68 d (even)
Bijlagen: document(7).pdf; PastedGraphic-2.tiff

Van:

Verzonden: woensdag 18 mei 2022 12:25

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

Onderwerp: Re: Informatie aangaande de VvE VvE Mijnsherenlaan 54 a tot en met 68 d (even)

Beste mevrouw Bhawan,

Bijgaand ontvangt u de laatste notulen. Er zijn geen funderingsproblemen bekend op dit adres. Bijgaand ontvangt u een MJOP. De vergadering is akkoord gegaan met de aanvraag voor een nieuwe MJOP.

Verhagen VvE Beheer



Fokkema Linssen notarissen
Postbus 26296
3002 EG Rotterdam

Vlaardingen, 18 mei 2022

Onderwerp: **Veiling Eigendomsoverdracht (A-26) Mijnsherenlaan 66B Rotterdam**

Geachte heer / mevrouw,

Namens VvE Mijnsherenlaan 54 a tot en met 68 d (even) 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. Van de notaris ontvangen wij graag bij verhuur het postadres van de koper, mits deze hiervoor akkoord geeft.

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

Conform de goedgekeurde begroting bedraagt de ledenbijdrage € 201,56 per prolongatie.

De verkoper,

heeft nog te voldoen aan de VvE:
Geprolongeerd t/m periode : 01-08-2022 t/m 31-08-2022

Openstaand saldo : € 604,68 dit betreft de bijdragen tot en met augustus 2022*

Aandeel reserves ultimo laatst vastgesteld : € 3.914,33

* Onder voorbehoud van storneringen betalingen.

Per **30-06-2022** zullen onderstaande indexen met bijbehorende gegevens overgedragen worden aan koper.

Index	Adres	Bijdragen	Bedrag
A-26	Mijnsherenlaan 66B, 3081 CD Rotterdam	Voorschot bijdrage	€ 201,56

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

Verhagen VvE Beheer



Deze bijdragen dienen uiterlijk op de achtste dag van de maand bijgeschreven te zijn op IBAN NL11RABO0136071554 t.n.v. VvE Mijnsherenlaan 54 a tot en met 68 d (even).

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 VvE Beheer te Vlaardingen.

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

Artikel 3:286f. 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,

Verhagen VvE Beheer

Verhagen VvE Beheer



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d
Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering
Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

1. Opening

De vergadervoorzitter mevrouw [naam] opent de vergadering en heet de leden allen hartelijk welkom.

[naam] De leden worden over de op handen zijnde verhuizing van het kantoor nog geïnformeerd.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

13 van de in totaal 32 uit te brengen stemmen zijn op de vergadering aanwezig waarmee besluiten genomen op deze vergadering rechtsgeldig zijn aangezien dit een tweede vergadering is conform de akte van splitsing.

4 stemmen aanwezig
9 stemmen per volmacht
19 stemmen zijn afwezig

3. Mededelingen en/of ingekomen stukken

De gehele renovatie is afgerond.

Er zijn lekkageklachten binnengekomen. Dit betreft met name klachten van niet aangelegde zaken met betrekking tot de verbouwing. Een lekkage die recent gemeld is door de heer [naam].

Er is een taxatierapport ontvangen van de taxateur en conform het besluit van de vergadering is dit ook uitgevoerd. De verzekerde waarde van de VvE is vastgelegd op € 5.470.300,00.

4. Goedkeuring notulen laatst gehouden ledenvergadering

Door de heer [naam] wordt opgemerkt dat hij het prettig zou vinden dat er in het vervolg alleen gebruik zal worden gemaakt van gesloten calculaties, en dat er niet op basis van regie achteraf, nog extra kosten bij kunnen komen voor de VvE.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de notulen van de laatst gehouden ledenvergadering d.d. 20 februari 2020 goed te keuren en vast te stellen.

5. Financieel jaarverslag

A: Verslag kascontrolecommissie

Degene die lid was van de kascontrolecommissie is inmiddels verhuisd. Dit betekent dat de VvE op dit moment geen kascontrolecommissie heeft. Mevrouw [naam] stelt voor dat zij de kascontrole nog uitvoert voor boekjaar 2020 en dit ook zal doen voor het boekjaar 2021. Hiermee gaat de vergadering akkoord. Afgesproken wordt dat agendapunt D, E en F wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering en dat dit dan opnieuw wordt geagendeerd.

B: Benoeming kascontrolecommissie

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt mevrouw [naam] als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd.

C: Benoemen tekenbevoegde personen spaarrekening reservefonds groot onderhoud

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 vergader-voorzitter anders dan Verhagen VvE Beheer, die daartoe door de vergadering worden aangewezen, te tekenen voor de overschrijvingen naar de betaalrekening.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer [naam] en de heer [naam] te benoemen als tekenbevoegde personen.



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d
Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering
Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

6. Onderhoud gebouw, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en dotaties reservfonds (en) Uitvoering werkzaamheden volgens MJOP

Mevrouw [naam] licht toe dat er afgelopen periode zeer veel groot onderhoud is uitgevoerd conform de aanschrijving van de gemeente Rotterdam en de subsidie die hiervoor is verstrekt door de gemeente Rotterdam. Het is nu de tijd om het gebouw opnieuw in kaart te laten brengen en aan de hand daarvan een nieuw plan van aanpak te maken voor het onderhoud van het gebouw zodat de Vereniging van Eigenaren weet wat er nodig is voor het onderhoud in de komende jaren en er ook geen achterstallig onderhoud meer kan ontstaan. Dat is ook een vereiste vanuit de gemeente Rotterdam. Mevrouw [naam] voor dat de bouwkundige, de heer Rietdijk, die de werkzaamheden van de renovatie heeft begeleid, ook een MJOP zal gaan opstellen. Hiermee gaat de vergadering akkoord.

Mevrouw [naam] merkt op dat er geen licht is in de kelder. Het betreft de algemene ruimten en portiek 58z, 60z. Er bevindt zich heel veel troep in de algemene ruimten. De eigenaar van appartement 64c merkt op dat er ook in zijn portiek veel troep aanwezig is en dat hier ook geen verlichting meer is. De vergadering besluit om akkoord te gaan met een mandaat van € 2.000,- waarbij alle rommel in de algemene ruimten van de VvE wordt verwijderd. Opgemerkt wordt dat de nummering van de bergingen ontbreekt en dat zelfs ook sommige bergingen niet afgesloten kunnen worden. Mevrouw [naam] stelt voor dat de heer [naam] dit, bij het opstellen van het MJOP, in kaart gaat brengen en dat aan de hand daarvan offertes aangevraagd kunnen worden. Afsproken wordt dat in ieder geval voor het eenmaal goed reinigen van de bergingen opdracht wordt verstrekt tot maximaal € 2.000,-. Een bedrijf zal dan een container huren en alle eigenaren van de VvE worden aangeschreven met een waarschuwing wanneer de rommel in de algemene ruimten verwijderd dient te zijn. Is dit niet het geval dan zal het schoonmaakbedrijf, deze namens de VvE verwijderen. De VvE is achteraf niet aansprakelijk voor goederen die dan verwijderd zijn. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met dit plan.

7. Verzoek om toestemming eigenaar Mijnsherenlaan 58A voor een uitbouw

Mevrouw [naam] licht toe dat zij graag een uitbouw wil maken, er komt dan 20 vierkante meter bij aan de achterzijde van haar appartement op de begane grond. Zij wil hierbij gebruik maken van de subsidieregeling van de gemeente Rotterdam. De tekeningen die zij heeft aangeleverd zijn aangepast zodat bij de uitvoering van groot onderhoud, de achtergevel en alle andere gemeenschappelijke zaken aan de gevel beschikbaar blijven voor het uitvoeren van onderhoud. Het dak van de uitbouw wordt een groen dak. Er zijn impressietekeningen die gedeeld worden met de vergadering. Mevrouw [naam] geeft aan dat als leden de gehele tekening willen zien, dat zij deze kan doorsturen naar de betrokken eigenaren. Afsproken wordt dat deze betrokken eigenaren hun mailadres achterlaten in de chat van deze vergadering. Mevrouw [naam] geeft aan dat na akkoord van de vergadering, zij akkoord zal vragen aan de gemeente Rotterdam, dan worden de bouwkundige tekeningen opgesteld.

De vergadering gaat akkoord met de uitbouw bij de Mijnsherenlaan 58A, mits de gemeente Rotterdam hier toestemming voor geeft. Wanneer het wordt uitgevoerd is helaas op dit moment nog niet duidelijk omdat dit afhankelijk is van de toestemming van de gemeente Rotterdam en de beschikbare aannemers.

8. Vaststellen begroting 2021 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2021 goed te keuren en vast te stellen.

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2021 conform de begroting 2021 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen jaarlijks te indexeren. Mevrouw [naam] geeft aan dat het verstandig is om uit te gaan van een vaste prijsindex van 1,5% per jaar. De vergadering gaat met 12 stemmen voor, 1 stem tegen en 0 stemmen onthouding, akkoord en dit zal ingaan per 1 januari 2023.

Verhagen VvE Beheer



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d
Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering
Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

9. Jaarlijks terugkerende besluiten

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

10. Rondvraag

Vanuit de vergadering wordt verzocht of het mogelijk is om een dag voorafgaand aan de vergadering een reminder te sturen aan alle eigenaren. Mevrouw ~~Verhagen~~ geeft aan dat er grote veranderingen op stapel staan in de vergadermodule die Verhagen VvE Beheer op dit moment gebruikt via de softwareleverancier. Zij hoopt dat het hiermee vergemakkelijkt wordt om deel te nemen aan de vergadering of dat eigenaren op voorhand een stem kunnen uitbrengen voor de vergadering.

Verder wordt er geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

11. Sluiting

Mevrouw ~~Verhagen~~ bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering d.d.....

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

Verhagen VvE Beheer



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d
Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering
Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

Besluitenlijst

Goedkeuring notulen laatst gehouden ledenvergadering

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de notulen van de laatst gehouden ledenvergadering d.d. 20 februari 2020 goed te keuren en vast te stellen
met 13 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 0 stemmen onthouding

Financieel jaarverslag

B: Benoeming kascontrolecommissie

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren benoemt mevrouw _____ als lid van de kascontrolecommissie. De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door de kascontrolecommissie.
met 13 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 0 stemmen onthouding

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

De vergadering van de VvE besluit naast de beheerder van de VvE de heer _____ en de heer _____ te benoemen als tekenbevoegde personen van het reservefonds
met 13 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 0 stemmen onthouding

De vergadering van de VvE besluit de agendapunten **D, E en F** door te schuiven naar de volgende vergadering en dit opnieuw te agenderen voor de volgende vergadering.

met 6 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 7 stemmen onthouding

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

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de heer _____ opdracht te verstrekken voor het opstellen van een MJOP
met 13 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 0 stemmen onthouding

Mandaat reinigen bergingen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit een mandaat van € 2.000,- te verstrekken aan Verhagen VvE Beheer om opdracht te verstrekken voor het eenmaal goed reinigen van de bergingen.
met 13 stemmen voor
met 0 stemmen tegen
met 0 stemmen onthouding

Verhagen VvE Beheer



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d

Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering

Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

Toestemming eigenaar Mijnsherenlaan 58A voor een uitbouw

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit akkoord te gaan met het maken van een uitbouw bij de Mijnsherenlaan 58A, mits de gemeente Rotterdam hier toestemming voor geeft.

met 13 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

met 0 stemmen onthouding

Vaststellen begroting 2021 en de daarbij behorende VvE bijdragen en jaarlijkse indexering VvE bijdragen

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de begroting 2021 goed te keuren en vast te stellen

met 6 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

met 7 stemmen onthouding

De vergadering van de Vereniging van Eigenaren besluit de VvE bijdragen 2021 conform de begroting 2021 goed te keuren en vast te stellen en de VvE bijdragen jaarlijks met een vaste prijsindex van 1,5% te indexeren per 1 januari 2023

met 12 stemmen voor

met 1 stem tegen

met 0 stemmen onthouding

Jaarlijks terugkerende besluiten

met 6 stemmen voor

met 0 stemmen tegen

met 7 stemmen onthouding

Verhagen VvE Beheer



Notulen Tweede Algemene Ledenvergadering VvE Mijnsherenlaan 54a tot en met 68d
Datum: 18 januari 2022 om 20.00 uur Locatie: Digitale vergadering
Totaal aantal stemmen: 32 aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 waarvan 9 per volmacht

Actielijst

#	Onderwerp	Verantwoordelijk	Status
1	De heer [naam] opdracht geven om een MJOP op te stellen en hierbij de bergingen in kaart brengen.	[naam]	In behandeling
2	Kascontrole 2020 en 2021 uitvoeren	[naam]	In behandeling
3	Agendapunten D,E en F doorschuiven naar de volgende vergadering.	[naam]	Genoteerd
4	Op verzoek van de leden bouwtekeningen voor een uitbouw 58A doorsturen, na akkoord van de vergadering en de gemeente Rotterdam	[naam]	In behandeling