



Rox Legal
T.a.v.
Weena 220
3012 NJ Rotterdam

Onderwerp : Mutatie Landschaplaan 46a, te Emmen
Uw kenmerk :
Ons kenmerk :

Geachte heer/mevrouw,

In reactie op uw schrijven d.d. 6 juli jl., delen wij u namens het bestuur van de vereniging van eigenaren Winkels en Woontoren Landschaplaan, gevestigd aan de Landschaplaan, te Emmen, eerst het volgende mede.

Indien de kopende partij het appartement gaat kopen met het doel het appartement te verhuren, dient deze op de hoogte te worden gebracht van het onderstaande.

Verhuur van appartementen zonder de afgifte van een deugdelijke gebruikersverklaring is niet toegestaan en wordt gehandhaafd op de wijze zoals omschreven in het splitsingsreglement. Eigenaren die hun appartement in gebruik hebben gegeven, worden verplicht gesteld om een gebruikersverklaring af te geven ex art. 5:128 BW bij het bestuur van de vereniging of bij . Eventueel volstaat de afgifte van een afschrift van een huurovereenkomst mits deze conform het ROZ-model is opgemaakt.

Wij moeten u verder berichten dat de verkopende partij, achterstanden heeft in de betaling van verschuldigde bijdragen. Deze achterstanden nemen wij in onderstaande kosten mee.

De maandelijkse bijdrage voor het appartementsrecht Landschaplaan 46a bedraagt totaal € 227,08 per maand. Deze bijdrage is opgebouwd uit de volgende bedragen:

- bijdrage exploitatie-/servicekosten	€ 70,63
- bijdrage reservefonds	€ 79,82
- bijdrage stookkosten (voorschotbijdrage)	€ 76,63

Een overnemende partij, dient de maandelijkse bijdrage voor de 6^e van iedere maand te hebben overgemaakt op rekeningnummer ten name van de VvE Winkels en Woontoren, voor het eerst in december 2022. De bijdrage voor de

maand september 2022 komt nog voor rekening van de verkoper en nemen wij mee in onderstaande mutatiekosten. Deze maand mag met de koper worden verrekend bij u, notaris.

Een machtigingsformulier ten behoeve van de koper treft u bijgaand aan. De meeste eigenaren betalen per automatische incasso. Wij verzoeken u deze na invulling en ondertekening direct na aktepassering te retourneren naar ondergetekende. De verkoper hebben wij uit de incasso gehaald.

Met betrekking tot de omvang van het reservefonds kunnen wij u het volgende mededelen. De stand van het reservefonds voor de woningen bedraagt € 367.676,20. Het aandeel van de verkoper komt hierbij uit op een bedrag van € 8.453,62. Dit bedrag kunt u voor de verrekening van de overdrachtsbelasting aanhouden. Er dient rekening mee gehouden te worden dat binnen enkele jaren groot onderhoud uitgevoerd wordt aan het flatgebouw.

De jaarstukken over 2018, 2019 en 2020 zijn tijdens de Algemene Vergadering van Eigenaren d.d. 16 februari 2021 goedgekeurd en vastgesteld.

De vereniging is in het bezit van blokverwarming. De afrekening stookkosten voor verkoper zal nog geschieden over de periode dat deze eigenaar is geweest. In de periode van januari 2022 tot de dag van aktepassering is verbruik geweest. Gezien de prijsstijgingen van energie gaan wij gaan er van uit dat er onvoldoende voorschot is betaald voor deze afrekening.

Voor de overdracht dient de kopende partij drie sleutels te ontvangen die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten zoals de centrale hal en de kelder. Verder zijn er geen aanschrijvingen namens de VvE of de gemeente Emmen aanwezig en heeft de vereniging geen lening afgesloten.

Zoals gesteld heeft de overdragende partij, _____, achterstanden in de betaling van onderstaande bijdragen volgens onderstaande specificatie. Er wordt van uitgegaan dat de overdracht in november 2022 zal plaats vinden.

Vonnis kantonrechter d.d. 30-11-2021 - hoofdsom	€ 2.769,81
Proforma nota	€ 1.870,99
Af : toegewezen kosten _____ in vonnis _____ -/-	€ 830,25
Voorschotbijdrage december 2021	€ 227,08
Voorschotbijdragen januari t/m november 2022	€ 2.497,88
Extra voorschotbijdrage stookkosten	€ 600,00

Totaal	€ 7.135,51
	=====

Met het bestuur is overeengekomen dat de mutatiekosten volledig in rekening gebracht worden bij de verkopende partij. Basis hiervoor is de beheerovereenkomst die _____ heeft afgesloten en de bepalingen in de splitsingsakte als het gaat om de individueel in rekening te brengen kosten. De verkoper is de volgende bedragen verschuldigd.

Mutatiekosten – standaard executietarief	€ 395,00
Afhandeling afrekening stookkosten	€ 35,00
BTW 21% over € 430,00	€ 90,30
Achterstanden	€ 7.135,51

Totaal kosten verkoper	€ 7.655,81
	=====

Voor de koper worden kosten ten behoeve van de AVG in rekening gebracht ad € 25,00 incl. BTW. Na de overdracht zal door ons aan de koper informatie hierover worden toegezonden.

Wij verzoeken u, notaris, het totaalbedrag ad € **7.680,81** over te maken op rekeningnummer _____, ten name van de _____
o.v.v. mutatiekosten #46a.

Mocht de verkoper niet akkoord zijn met deze opgave en/of het mogelijk op een rechtszaak laat aankomen, respectievelijk een koper de aansprakelijkheid ex artikel 5:122, lid 3, BW, niet aanvaart, dan zal bovengenoemde verhoogd worden met € 3.000,00, waarbij wordt verzocht dit bedrag van de verkoopopbrengst te betalen en ten laste van koper in depot te houden. Grondslag is dat de vereniging haar rechten wenst voor te behouden, de kosten middels de vaststelling van de definitieve bijdrage alsnog toe te rekenen over beide eigenaren. Daarnaast verwijs ik naar artikel 28, splitsingsreglement 1992, waarmee verkoper bij het aangaan van de koopovereenkomst akkoord is gegaan.

Mocht bovengenoemde niet worden voldaan of deels worden betwist, deel ik u mede dat de vereniging geen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid verleent voor de kopende partij inzake artikel 5:122, lid 3, BW. Mocht verder tijdens het passeren van de akte blijken dat een hypotheek- of pandhouder gebruik gaat maken van haar verhaalsrecht op grond van artikel 3:279 BW, ondanks het voorrecht dat de vereniging van eigenaren heeft op grond van artikel 3:286 BW, ook hier de vereniging van eigenaren geen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid verleent voor de kopende partij. Voor beide genoemde situaties geldt dat de kopende partij aansprakelijk blijft ex artikel 5:122, lid 3, BW, tot maximaal de genoemde € 7.680,81, te vermeerderen met € 227,08 per maand vanaf december 2022. Mocht de verkopende partij de vordering van de vereniging van eigenaren betwisten, dan verzoek ik u mij dit zo spoedig mogelijk voor de akte-passering mede te delen.

Ik wijs erop dat deze brief geen incassobrief betreft en de vereniging buiten de rechtsverhouding staat tussen verkoper en kopende partij. De vereniging oefent echter haar rechten uit op grond van artikel 5:122 BW en artikel 28, van haar splitsingsreglement. De vereniging en ondergetekende aanvaarden derhalve geen enkele aansprakelijkheid wanneer deze brief het passeren van de akte in gevaar brengt.

Ik vertrouw erop u met deze brief van dienst te zijn geweest. Mocht u vragen of opmerkingen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,