

VvE 668 Bijzonderheden overzicht met belangrijke/afwijkende/aangevulde artikelen t.o.v. Modelreglement

Naam VvE	Ondervereniging van Eigenaars Andreas Ensemble Blok A Woningen te Amsterdam
Modelreglement	17 januari 2006
Indexen	Index 5 t/m 142 : Woningen (Behalve 32,64 en 100) Index 32, 64 en 100 : BOG
Totaal breukdelen	1.466
Aantal stemmen	Gelijk aan breukdeel, elke appartementsrecht overeenkomstig de teller van de breukdelen
Aantal stemmen besluit	Meerderheid van de bij vergadering uitgebrachte stemmen.
Einde eerste boekjaar	31 december 2010, gelijk aan boekjaar hoofdvereniging
MJOP	Loopt via beheervereniging, periode ten minste 5 jaar
Vergadering	Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar.
Uitnodigingstermijn ALV en notulen (art. 45 en 46)	<ul style="list-style-type: none"> - tenminste 15 dagen (excl. dag van oproeping en vergadering) - aanleveren agendapunten dienen schriftelijk gedaan te worden, aan het bestuur, tot uiterlijk 7 dagen voor de vergadering - tweede vergadering niet vroeger dan 2 en niet later dan 6 weken na de eerste vergadering - notulen toesturen voor de eerstvolgende vergadering

Algemene bepalingen (art.1.aa)	<u>Toegelaten instelling</u> : in het kader van de Woningwet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.
Baten en kosten (art. 8.1 en 8.2)	<p>Volgens breukdelen (naar oppervlakte privé gedeelten)</p> <ul style="list-style-type: none"> - BOG betaald niet mee aan kosten lift, trappenhuisen, hallen, entrees, toegangen e.d. - Kosten per Beuk verdeeld - Kosten onderhoud hoofdappartementsindex 2 voor rekening van alle ondereigenaars - Kosten constructie valt onder hoofdsplitsing - Trappen behoren bij de infrastructuur (thematuinen)
Exploitatieoverschot/tekort (art. 11.3)	Tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van het fonds komen, mits dit fonds geen negatief saldo krijgt.
Bij niet voldoen bijdrage binnen één maand (art. 13.1 en 13.3)	<ul style="list-style-type: none"> -Indien verschuldigde bijdrage niet binnen één maand wordt voldaan, is er een wettelijke rente verschuldigd over het opeisbare bedrag met een minimum van € 50,- -Een ondereigenaar is verplicht alle door de ondervereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, aan de ondervereniging te vergoeden.
Verzekering (art. 15.1 en 15.5)	Een daad of verzuim van een ondereigenaar kan ertoe leiden dat het aandeel van de schade-uitkering voor die ondereigenaar, aan de verzekeraar geschied. Indien dit een bedrag van € 11.345,- te boven gaat, dan bepaalt de vergadering hoe dit wordt verrekend.
Staat van onderhoud (art 16.1 en 16.3)	<ul style="list-style-type: none"> -De hoofdvereniging voert het beheer en draagt het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. -Noch gezamenlijke eigenaars, noch de hoofdvereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelten of

	schade toegebracht aan privé gedeelten of bezittingen daarin.
Gebruik gemeenschappelijke gedeelte (art 20.2 en 20.3)	<ul style="list-style-type: none"> - De gemeenschappelijke gedeelte in het gebouw, zoals entrees hallen, gangen, trappenhuizen en liften welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde onderappartementsrechten, uitsluitend worden gebruikt door de ondereigenaars/gebruikers van die onderappartementsrechten. - Eigenaren dienen te gedogen dat ruimten en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking worden gesteld aan een door de gemeente aangewezen nutsbedrijf, zonder dat hiervoor een vergoeding verschuldigd is. Eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan de personen en materialen van deze bedrijven.
Wijzigingen gebouw (art. 23.2 en 23.4)	<ul style="list-style-type: none"> - Een ondereigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur van de ondervereniging, bevoegd om tussen de privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswanden respectievelijk vloeren, mits ze geen dragende functies hebben. - Indexnummers 28 t/m 31, 64 t/m 67, 96 t/m 99, 120 en 121, 141 en 142, mogen zonder toestemming vergadering voorzieningen aanbrengen op het gemeenschappelijke dak. -Wijzigingen aan gebouw die voortvloeien uit koop-/aannemingsovereenkomst tussen vennootschap en eigenaar, behoeven geen goedkeuring van de vergadering.
Vloerbedekking (Art. 26.1)	Vloerbedekking van privé gedeelten dient zoveel mogelijk contactgeluid tegen te gaan, met een minimale isolatie van 10db .
Indeling tuin (art. 31.1)	Het is niet toegestaan gebruikers van een terras op de eerste verdieping de haag te verwijderen en/of erfafscheiding aan te brengen.
Bepalingen voor toegelaten instelling (art. 35.7t/m 35.11, art. 39.7 en art. 39.9)	Lid 1 t/m 4 van art. 35 zijn niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling of gemeente en de gebruikers van privé gedeelten die aan die toegelaten instelling of gemeente toebehoren. Een toegelaten instelling of gemeente is bevoegd de haar toegekomen privé gedeelten en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik te geven aan een huurder met inachtneming van het genoemde in artikel 34.3. Artikel 39.7 t/m 39.11 is n.v.t. op een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan de toegelaten instelling toebehoren. Een toegelaten instelling zorgt voor ontruiming van privé gedeelten en ontzegging van medegebruik gemeenschappelijke gedeelten en zaken, wanneer de gebruiker van die gedeelten het huishoudelijke reglement niet nakomt.
Openbare verkoop (art 40.10)	Indien een appartementsrecht openbaar wordt verkocht, mag aankondiging van veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.
Bijeenroepen vergadering door eigenaren (art. 45.3 en 45.4)	<ul style="list-style-type: none"> - Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur zulks nodig acht, alsmede indien een aantal ondereigenaars dat tenminste 10 % van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. - Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien

	<p>een oproeping tot een vergadering van de hoofdvereniging is ontvangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet wordt bijeengeroepen binnen <i>6 weken</i> na ontvangst van het verzoek, zijn de verzoekers bevoegd een vergadering bijeen te roepen.
Gevolmachtigde (art. 49)	Een bestuurder kan <i>niet</i> als gevolmachtigde optreden.
Besluitvorming (art. 50)	Alle besluiten worden genomen met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Kleur schilderwerk (art 52.3)	De hoofdvergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk
Benoeming beheerder (art. 56.1)	Benoeming VvE diensten bv als beheerder
Wijziging akte (art 60.2)	Wijziging akte door bestuur mits vergaderbesluit is genomen met meerderheid van ten minste 4/5 stemmen.
R. Overgangsbepalingen	<p>Langdurige verplichtingen mogen worden aangegaan als dit noodzakelijk is. Contracten die hier onder kunnen vallen zijn verzekering, onderhoudscontract lift, administratief beheerder en overeenkomst Beheervereniging betreffende het buitenonderhoud.</p> <p>Elke eigenaar dient tot twee jaar na oplevering van het gebouw volmacht te verlenen aan de vennootschap:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor het vestigen van erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen. - Wijzigen en aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.
Erfdiensbaarheid en lasten en beperkingen	Op deze VvE is een recht van erfdiensbaarheid gevestigd. Ook zijn er bijzondere lasten en beperkingen op het terrein gevestigd welke zijn vastgelegd bij de gemeente Sloten.