

1. Algemene definities

1.1 Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoner en gebruikers (waaronder huurders) van het appartementsgebouw Indus te Amstelveen (privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten). Waar gesproken wordt van eigenaars worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

1.2 Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5: 106 4e lid van het Burgerlijk Wetboek.

1.3 Onder gebruiker wordt verstaan degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5: 120 van het Burgerlijk Wetboek.

1.4 Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan die delen van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de acte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. Opdrachten en onderhoud

2.1 Uitsluitend MVGM, of het Bestuur namens MVGM, kan opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende grond.

2.2 Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van MVGM.

3. Toegang en orde

3.1 Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor eigenaren, huurders, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers. Het betreden van het dak is alleen toegestaan aan de bestuurder of onderhoudsbedrijven die werken in opdracht van de bestuurder c.q. het bestuur van de VVE.

3.2 Iedere eigenaar / gebruiker onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.

3.3 Iedere eigenaar / gebruiker is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

3.4 De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. Deuren die toegang geven tot de gemeenschappelijke ruimten moeten worden gesloten. Bij toelating van derden is men verantwoordelijk.

3.5 Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.

3.6 De eigenaars zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de woningen.

3.7 Eigenaren en gebruikers zijn in voorkomende gevallen ten alle tijden verplicht toegang te verschaffen tot hun privé gedeelte voor het laten verhelpen van storingen waarbij derden in het gebouw nadeel of hinder ondervinden.

4 Geluidshinder

4.1 Het is niet toegestaan om zowel in het privé gedeelte als in de gemeenschappelijke ruimten overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.

4.2 Noodzakelijke werkzaamheden die geluidshinder veroorzaken zoals boren, zagen, schuren, timmeren, kloppen enzovoorts dienen op maandag t/m zaterdag tussen 08.00 uur en 21.00 uur te worden uitgevoerd. Bij eventuele activiteiten op de zondag en op erkende feestdagen die geluidshinder veroorzaken wordt overleg gepleegd met de andere bewoners.

5. Energie

5.1 Het is verboden voor privé gebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening.

6. Huisdieren

6.1 De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd te zijn.

7. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

7.1 Het is verboden huisraad, afval, of (voormalige) eigendommen van welke aard dan ook te plaatsen op andere dan daarvoor specifieke bestemde gedeelten.

7.2 Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken.

7.3 Het is niet toegestaan gemeenschappelijke ruimten als privé werkplaats te gebruiken.

7.4 Het is niet toegestaan de galerij van de eerste etage te betreden of te verlaten via de noodtrap, anders dan in geval van nood.

7.5 Het is verboden overbodig reclamemateriaal, kranten e.d. achter te laten in de gemeenschappelijke ruimten en dienen gedeponeerd te worden in de daartoe bestemde afvalbakken.

7.6 Het plaatsen van fietsen is uitsluitend mogelijk in de daartoe gereserveerde bergingen op de begane grond en de tussenverdieping; voor het kortstondig stallen van fietsen kan gebruik gemaakt worden van de fietsenrekken bij de entree van het flatgebouw. Het is derhalve niet toegestaan met (brom-)fietsen gebruik te maken van de liften ten einde de (brom-)fiets in de woning of op de galerij te stallen.

7.7 Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers ed. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privé gedeelten aangebrachte TE KOOP aanduidingen voor de periode dat het betreffende privé gedeelte voor verkoop wordt aangeboden, alsmede reclame voor niet commerciële doeleinden.

7.8 Het is niet toegestaan andere naambordjes dan de standaard naambordjes op de brievenbussen en het bellentableau aan te brengen. In verband met de uniformiteit draagt de bestuurder hier zorg voor.

7.9 De eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten. Indien zulks toch geschiedt, dient de vervuiler er onmiddellijk voor zorg te dragen dat de bevuilde ruimte door de vervuiler wordt gereinigd. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur niet voldoet, kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij de kosten op de vervuiler zullen worden verhaald. Beschadigingen die, bij voorbeeld tijdens verhuizingen ontstaan of bij gebruik van de ruimten, dienen door de veroorzaker te worden hersteld c.q. betaald. Bij verhuizing dient men de bestuurder op de hoogte te stellen.

7.10 Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

7.11 Het is niet toegestaan winkelwagens of andere transportmiddelen te stallen in algemene ruimten.

7.12 Het is niet toegestaan noch aan de balustrade van de galerij noch aan de balkons spandoeken of vergelijkbare uitingsmiddelen te bevestigingen met het oog om politieke standpunten, protesten en / of andere uitingen kenbaar te maken.

7.13 Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.

7.14 De gemeenschappelijke ruimten dienen ten allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiele, kasten, planten, apparaten, installaties en dergelijke.

8. Gebruik privé gedeelten

8.1 De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige kwaliteit te zijn dat contact geluiden zoveel mogelijk worden tegen gegaan. Het is evenwel toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen mits aantoonbaar is dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van ICO+10Db of meer. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.

Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend of bovengelegen privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in paragraaf 8.1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 8.1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.

Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in de voorgaande zin, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht.

8.2 Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor alsmede (keuken-) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.

8.3 In verband met vervuiling door meeuwen of andere vogels is het voederen van dieren op en vanaf balkons, terrassen en vanuit de kozijnen niet toegestaan. Het is niet toegestaan broodkorsten en/of andere etensresten naar buiten te gooien.

8.4 Met het oog op de gewenste uniformiteit is het slechts toegestaan buitenzonweringen aan te brengen in de kleur oranje.

8.5 De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van bijvoorbeeld reiniging of van onderhoud van gevels, ruiten en kozijnen toe te staan.

8.6 Het is verboden de privé gedeeltes te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen, welke hinder of gevaar voor de andere eigenaars en/of gebruikers kunnen veroorzaken. Afsteken van vuurwerk op en vanaf balkons is niet toegestaan.

8.7 Het is niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons aan te brengen.

8.8 In verband met rookoverlast en uit veiligheidsoverwegingen is het barbecueën op kolen of op gas niet toegestaan in of op het gebouw, in de woning of op de balkons.

8.9 Een eigenaar c.q. huurder draagt er zorg voor dat hij voldoende tegen wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd.

8.10 De eigenaar is aansprakelijk voor de gedragingen en nalatigheden van de persoon die gedeeltelijk in zijn rechten treedt.

8.11 De parkeerplaatsen aan de voor- en achterzijde van het gebouw mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van motorvoertuigen. Het is niet toegestaan op de parkeerplaatsen caravans, boten, trailers enzovoorts te stallen.

8.12 Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.

8.13 Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben die een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.

8.14 Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.

8.15 Het is niet toegestaan aan de balkons spandoeken of vergelijkbare uitingsmiddelen te bevestigingen met het oog om politieke standpunten, protesten en / of andere uitingen kenbaar te maken.

8.16 Het is niet toegestaan om zonder goedkeuring van de Vereniging van Eigenaars schotelantennes aan of op het balkon te installeren.

9. Huisvuil en overig afval

9.1 Het huisvuil dient in de daarvoor bestemde ondergrondse containers te worden gedeponneerd. Het is verboden om huisvuil op het balkon of in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

9.2 Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.

10. Datacommunicatie

10.1 Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaars.

10.2 Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, dan kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek onderzoek in laten stellen door een deskundige.

10.3 Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond

ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

11. Slotbepalingen

11.1 Het bestuur kan bij overtredingen van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 10 van dit reglement de overtreder waarschuwen en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.

11.2 De vergadering stelt het bedrag der boetes vast, die kunnen worden opgelegd bij overtreding van dit reglement indien de overtreder niet binnen een redelijke termijn de overtreding ongedaan maakt.

11.3 Het bestuur kan aan de overtreder per overtreding een boete opleggen van ten hoogste € 5000,- (zegge: vijfduizend euro) onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding indien daartoe termen aanwezig zouden zijn en onverminderd de andere maatregelen welke door de ledenvergadering kunnen worden genomen, krachtens de wet of het Reglement. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds.

11.4 Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

11.5 In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of de splitsingsakte niet voorziet, beslist de algemene ledenvergadering.