

Huishoudelijk reglement

Vereniging van Eigenaren VvE
Boxen BUBP2 Berkel en Rodenrijs

GARAGE
BOXEN
BUBP



Algemeen

Appartementsrechten

De in volle eigendom uitgegeven grond, de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welke het recht geeft op het uitsluitende gebruik ervan. Een appartementsrecht omvat het gebruik van een garagebox. De toegangsruimte wordt als algemene ruimte uitgegeven. Elke garagebox is separaat met een hypotheek te belasten en/ of te verkopen / verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht, alsmede eventueel vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen. Deze lasten kunnen ook via de VvE geheven worden.

Artikel 1

- a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Berkelse poort te Berkel en Rodenrijs. en als mede-eigenaar lid van de VVE Boxen BUBP2. Dit brengt met zich mee, dat u verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht en medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.
- b. De eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en ladders ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels, daken en deuren toe te staan.
- c. De eigenaren zijn verplicht medewerking te verlenen tbv het onderhoud van het groen en de watergangen, alsmede onderhoud aan de technische installaties.
- d. De eigenaren zijn tevens verplicht medewerking te verlenen aan inspecties en keuringen.
- e. De beheerder is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven te controleren cq zelf op te nemen. Aan deze controle dient de eigenaar en/of gebruiker zijn medewerking te verlenen.
- f. Iedere eigenaar en/of gebruiker wordt geacht het complex te gebruiken als een goed huisvader.

Artikel 2

- a. Eigenaars en/of gebruikers van het complex mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur geen veranderingen aanbrengen waardoor de aard van het complex wordt aangetast.
- b. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een huurder en/of gebruiker van zijn garagebox bedrijfsgebouw.

Artikel 3

- a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten (o.a. dak, gevel, overheaddeure, bestrating beveiliging etc.), en maar kan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en/of de vergadering geen wijzigingen of veranderingen van welke aard ook aanbrengen. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur, de constructeur en de architect is het niet toegestaan veranderingen of aanpassingen aan te brengen van constructieve aard, welke een verandering van de vloerbelasting tot gevolg kan hebben. De maximale vloerbelasting bedraagt 350 kg per m² voor de boxen units. Voor de vloer geldt een maximaal toegestane punt belasting van 3,5KN/m² (350 kg/m²) d.w.z. voertuigen tot 2,5 ton totale massa. In verband met de gesloten bodem van de boxen is het niet toegestaan de bodem te doorboren.
- b. Het is niet toegestaan het terrein en/of de bedrijfsgebouwen zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gebouw kan ontstaan of het aanzien van het gebouw kan worden geschaad.

Bestemming appartement

Artikel 4

Een appartementsrecht is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsgebouw (box) met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 zoals vermeld in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan Berkelse Poort

Niet toegestaan zijn:

- a. activiteiten die M.e.r. -plichtig zijn;
- b. activiteiten met een hogere milieu categorie;
- c. het houden van een winkelnering, c.q. detailhandel;
- d. het gebruik van bouwwerken als woning;
- e. het gebruik van bouwwerken voor prostitutie en/of als seksinrichting;
- f. het gebruik van bouwwerken voor opslaan van vuurwerk;
- g. het gebruik van onbebouwde terreinen voor de opslag van caravans, aanhangwagens, reclame zaken, boten en overige zaken.

De gebruiker dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan en wat de eventuele vrijstellingsmogelijkheden zijn door de gemeente Lansingerland. Voor meer informatie zie www.lansingerland.nl De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex.

Bescherming gebruiksgeot

Artikel 5

- a. Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel, andere media, e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de medegebruikers.
- b. Het is verboden: tussen 22.00 uur 's avonds en 07.00 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
- c. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, stickers, uithangborden, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Het aanbrengen van zonweringen, antennes en schotelantennes is niet toegestaan. Slechts de naam is toegestaan, afmetingen nader vast te stellen door het bestuur.
- d. het aanbrengen van eigen camera's is niet toegestaan.
- e. het aanbrengen van eigen alarminstallatie na toestemming van de VVE.

Artikel 6

- a. De eigenaars en/of gebruikers dienen zich te onthouden van criminele activiteiten. Het is nadrukkelijk verboden goederen, waren of (synthetische) stoffen te vervaardigen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, verstrekken, te kweken, te telen of te gebruiken of aanwezig te hebben, als bedoeld in de Opiumwet art. 1 lijst I en II.
- b. Het is verboden - anders dan voor huishoudelijk gebruik - voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de eigenaars/ gebruikers en voor de veiligheid van het complex en de eigendommen die zich erin bevinden.

Artikel 7

- a. Een huurder mag een bedrijfsgebouw in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, nadat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement en het HH reglement Parkmanagement Berkelse Poort voor akkoord getekend heeft. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van anderen. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen aanhangers of andere voorwerpen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatsten zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- b. Voor de algemene ruimten geldt een parkeerverbod voor auto's, caravans, aanhangers of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen. U kunt een dagdeel parkeren op de algemene Parkeerplaatsen bij de ingang van het complex.
- c. Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen. Buitenopslag van afval in welke vorm van ook is niet toegestaan.
- d. De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor opslag.
- e. Huisdieren mogen aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Huisdieren dienen te allen tijde aangelijnd te zijn.
- f. Auto's mogen niet met milieuvervuilende middelen gewassen worden op het terrein.
- g. Watergebruik voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan.
- h. Er mag niet "gesleuteld" worden buiten de box. bedrijfsgebouw.
- i. De maximale belasting van het straatwerk is 5 ton.
- j. Storingen aan de schuifpoorten, sectionaaldeuren of andere zaken dienen te worden doorgegeven aan de beheerder.
- k. De schuifpoort is voorzien van een toegangscontrolesysteem; bij overtreding van het huishoudelijk reglement kan u de toegang tot het terrein worden geweigerd.
- l. Op het terrein worden video-opnamen gemaakt door het camerabewakingsstelsel. De VvE kan en mag deze informatie gebruiken in geval van calamiteiten, maar ook bij overtredingen tegen het huurcontract en/of het huishoudelijk reglement. Aan onderzoeken door justitiële autoriteiten -of andere daartoe bevoegde instanties- zal de VvE altijd medewerking verlenen. De VVE zal een cameraprotocol opstellen.
- m. Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt.
- n. Alles wat zich in de box bevindt valt hier niet onder en dient door de eigenaar/huurder zelf verzekerd te worden.
- o. Het verbruik van elektriciteit wordt dmv een tussenmeter verrekend. De VvE brengt per maand een voorschot bedrag in rekening.
- p. De schuifpoort wordt bediend dmv de telefoon. Eenmalig worden de nummers toegekend. De VVE kan daarna per mutatie een bedrag in rekening brengen.
- q. De toegang tot de service unit dmv een tec of soortgelijk systeem. Eenmalig wordt deze geprogrammeerd. De VVE kan daarna per mutatie een bedrag in rekening brengen

Beheer en administratie

Artikel 8

Het administratieve, financieel en technische beheer van de Vereniging van Eigenaars zal namens de vergadering worden verzorgd door BKS Beheer. De overeenkomst is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. De beheerder is gemachtigd namens de VvE betalingen te doen.

Artikel 9

Indien een lid de servicekosten en of voorschotbedragen elektra niet tijdig voldoet, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van € 100,- of zoveel meer als de vergadering mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 10

Bij verkoop van het appartementsrecht dient de beheerder van de VvE tijdig op de hoogte te worden gesteld, in verband met de verrekening van de servicekosten. Wijzigingen van contactgegevens van de gebruikers dienen eveneens direct aan de beheerder te worden doorgegeven. Per wijziging/mutatie dient er een bedrag van € 150 aan de beheerder voldaan te worden.

Parkmanagement

Artikel 11

De VVE maakt onderdeel uit van de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement Berkelse Poort. Ieder lid en/of gebruiker is gehouden aan de reglementen van Parkmanagement. Het bestuur vertegenwoordigt de VVE Boxen Bulp2 in de ledenvergadering van Parkmanagement. In de leden bijdrage is de bijdrage aan Parkmanagement inbegrepen. Het bestuur VVE Boxen overlegt minimaal een keer per jaar met het bestuur van VVE 15 Units.

Slotbepaling

Artikel 12

- a. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kunnen artikel 39 en 41 van het splitsingsreglement worden toegepast. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
- b. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement zullen eventuele kosten voortvloeiend uit deze overtreding geheel en uitsluitend hoofdelijk worden verhaald op de veroorzaker en/of de eigenaar van het bij de overtreding betrokken appartementsrecht.