HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Vereniging van Eigenaren Boxcomplex Emmen

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 bedrijfs-/ garagebox of bedrijfsunit (hierna tezamen genoemd bedrijfsgebouw). De toegangsruimte wordt als algemene ruimte uitgegeven. Elke garagebox en bedrijfsunit is separaat met een hypotheek te belasten en / of te verkopen / verhuren.
Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht, alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen.

Artikel 1

a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Maxwellstraat ONG te Emmen en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaren Boxcomplex Emmen. Dit brengt met zich mee, dat u verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht, medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.
b. De eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels, daken en deuren toe te staan.
c. De beheerder is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven van de boxen te controleren. Aan deze controle dient de eigenaar en/of gebruiker zijn medewerking te verlenen.
d. 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. De eigenaren van de bedrijfsunits mogen wel doorvoeren door vloeren en daken maken indien dit noodzakelijk is voor bijvoorbeeld het aanbrengen van airconditioning en/of zonnepanelen. Er dient te allen tijde door de eigenaar gecontroleerd te worden of de beoogde wand- en/of vloer- en/of daksparing constructief mogelijk is. De werkzaamheden dienen wel conform de richtlijnen van de garanties te verlopen en voor aanvang van de werkzaamheden gemeld te worden bij de VvE.
b. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een huurder en/of gebruiker van zijn bedrijfsgebouw.

Boxcomplex Midden Nederland B.V. – JL van Rijweg 135 – 2713 HZ Zoetermeer
Tel: 085 – 773 18 02 www.boxcomplex.nl

Gemeenschappelijke gedeelten en zaken
Artikel 3
a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten maar kan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en/of de vergadering geen wijzigingen of veranderingen 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 bedrijfs-/garageboxen en 1.000 kg per m² voor de bedrijfsunits.
b. In verband met de gesloten bodem van de bedrijfsgebouwen is het niet toegestaan de bodem te doorboren.
c. 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
De verkrijger is er mee bekend dat het Boxcomplex Emmen gebouwd wordt op het bedrijvenpark A37 te Emmen en dat de gemeente Emmen eisen kan stellen aan het gebruik van de bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan ter plaatse geeft het volgende gebruik aan:

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bg' mogen de gronden en bouwwerken naast het bestaande gebruik uitsluitend worden gebruikt voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën Bg en Bga;

De verkrijger dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Emmen. 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 (zie bijvoorbeeld https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen).

Bescherming gebruiksgenot
Artikel 5
a. Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel 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.

Boxcomplex Midden Nederland B.V. – JL van Rijweg 135 – 2713 HZ Zoetermeer
Tel: 085 – 773 18 02 www.boxcomplex.nl

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 en het nummer zijn toegestaan, afmetingen nader vast te stellen. Bij de bedrijfsunits is het wel toegestaan gevelreclame te voeren indien deze uitgevoerd wordt in dezelfde materialen en afmetingen als het uniforme reclameframe.

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.

Verhuur van bedrijfsgebouwen
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 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 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 of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen.
c. Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen.
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 milieu vervuilende middelen gewassen worden op het terrein.
g. Watergebruik voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan.
h. Er mag niet “gesleuteld” worden buiten het bedrijfsgebouw.
i. De maximale belasting van het straatwerk is 5 ton.

Boxcomplex Midden Nederland B.V. – JL van Rijweg 135 – 2713 HZ Zoetermeer
Tel: 085 – 773 18 02 www.boxcomplex.nl

j. Storingen aan de schuifpoort, lift, 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 camerabewakingssysteem. 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.
m. Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt. De eventuele glasverzekering dient door de eigenaar zelf afgesloten te worden.

Samenwerking politie en gemeente
Artikel 8
De Vereniging van Eigenaren Boxcomplex Emmen werkt samen met (wijk)politie en gemeente. De (wijk)politie heeft toegang tot het terrein en tot de camerabeelden en voert preventieve controles uit.

Beheer en administratie
Artikel 9
Het administratieve, financieel en technische beheer van de Vereniging van Eigenaars zal namens de vergadering worden verzorgd door Brickster B.V. De overeenkomst is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. De beheerder is gemachtigd namens de VvE betalingen te doen.

Artikel 10
a. Indien een lid de servicekosten 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 11
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.

Slotbepaling
Artikel 12
a. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het

Boxcomplex Midden Nederland B.V. – JL van Rijweg 135 – 2713 HZ Zoetermeer
Tel: 085 – 773 18 02 www.boxcomplex.nl

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.

Druk- en zetfouten onder voorbehoud.