HUISHOUDELIJK REGLEMENT
Vereniging van Eigenaren Boxcomplex Waddinxveen

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 bedrijfsunit (hierna tezamen genoemd bedrijfsgebouw). De toegangsruimte wordt als algemene ruimte uitgegeven. Elke 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 Coenecoop ONG te Waddinxveen en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaren Boxcomplex Waddinxveen. 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. 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 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. – J.L. 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 1.000 kg per m² voor de begane grond.
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 Waddinxveen gebouwd wordt op het bedrijventerrein Coenecoop te Waddinxveen en dat de gemeente Waddinxveen eisen kan stellen aan het gebruik van de bedrijfsruimte. Een bedrijfsunit is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsgebouw met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan Coenecoop waarbij ondergeschikte productie gebonden detailhandel zijn toegestaan alsmede niet-zelfstandige kantoorruimte als onderdeel van de bedrijven met een oppervlak van maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte.

Niet toestaan zijn o.a.:
a een geluidszoneringsplichtig bedrijf;
b een risicovolle inrichting;
c een m.e.r.-(beoordelings)plichtige inrichting;
d opslag en (uit)stalling van goederen buiten het bouwvlak dan wel voor de voorgevellijn;

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

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

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.
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. Het wel toegestaan gevelreclame te voeren indien deze uitgevoerd wordt in dezelfde materialen en afmetingen als het uniforme reclameframe, een eventuele benodigde vergunning dient zelf door de eigenaar aangevraagd te worden.

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.

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

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. Er mag niet "gesleuteld" worden buiten het bedrijfsgebouw.
h. De maximale belasting van het straatwerk is 5 ton.
i. 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.

Beheer en administratie
Artikel 8
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 9
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 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.

Slotbepaling
Artikel 11
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

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

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.

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