

**VERENIGING VAN EIGENAARS BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW STEIGERPARC TE ALMERE**

Betreft : **HUISHOUDELIJK REGLEMENT, VERSIE 240101**

Datum : **januari 2024**

**ALGEMEEN**

Artikel 1

- a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan De Steiger te Almere en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars Bedrijfsverzamelgebouw Steigerparc te Almere. Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht, maar dat u ook 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 (inclusief eventuele zonnepanelen) en deuren toe te staan.
- c. De beheerder is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven 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.

**BESTEMMING**

Artikel 2

De eigenaar en/of gebruiker is ermee bekend dat Bedrijfsverzamelgebouw Steigerparc Almere gebouwd wordt op het bedrijventerrein "De Steiger". De eigenaar en/of gebruiker is tevens bekend met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan én dat de Gemeente Almere (nadere) eisen kan stellen aan het gebruik van de bedrijfsunits. De eigenaar en/of gebruiker dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de Gemeente Almere, doch zal de unit uitsluitend gebruiken voor activiteiten die ten hoogste in milieucategorie 2 vallen

De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen voor het vestigen van zijn bedrijf op het complex.

**GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN**

Artikel 3

- a. Voor de algemene ruimten geldt een parkeerverbod voor auto's, caravans of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen. In alle andere gevallen dient de bestuurder het voertuig buiten het terrein te parkeren.
- b. Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen. (Huis)vuilcontainers dienen ten alle tijde binnen te staan.
- c. Huisdieren mogen aan andere eigenaren en/of gebruikers geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Huisdieren dienen te allen tijde aangelijnd te zijn.
- d. Auto's en andere voer- en vaartuigen mogen niet gewassen worden op het terrein.
- e. Er mag niet "gesleuteld" worden buiten de bedrijfsunits.
- f. De maximale belasting van het straatwerk bedraagt \_\_\_\_ (nader te bepalen) ton.
- g. Storingen aan een eventuele toegangspoort of andere gemeenzaken dienen te worden doorgegeven aan de VvE-beheerder.

#### Artikel 4

- 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. Aan het dak, de beplating en de beveiligingssystemen (zowel intern als extern) van het complex en al wat tot het complex behoort mogen zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en/of de vergadering geen wijzigingen of veranderingen worden aangebracht. 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 1.000kg per m<sup>2</sup> voor de begane grond en 300 kg per m<sup>2</sup> voor de verdiepingsvloer.
- b. Het is niet toegestaan de betonnen vloer 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.
- d. Het is toegestaan om boorwerkzaamheden uit te voeren mits daarbij schriftelijke toestemming is verkregen van de eigenaar van de bedrijfsunit. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het volgende om garantie op uw unit te behouden:
  - er mogen alleen boorwerkzaamheden uitgevoerd worden aan het privé gedeelte van de unit.
  - er mag niet dieper dan 4 cm geboord worden in wanden, plafond en of vloer. Boort u dieper dan kan het gevolg zijn dat er schade ontstaat aan (de buitenzijde van) de unit. De herstelwerkzaamheden hiervan zullen in opdracht van de VvE uitgevoerd worden door een erkend bedrijf. Alle gevolgkosten zijn voor rekening van de betreffende gebruiker welke de schade heeft veroorzaakt.
  - tevens dient u er rekening mee te houden dat er in de wanden mogelijk elektraleidingen zijn ingestort. Indien u één van deze leidingen doorboort kan het voorkomen dat u geen elektra meer heeft. Hiervoor zal een erkend bedrijf ingeschakeld worden in opdracht van de VvE. Alle gevolgkosten zijn voor rekening van de betreffende gebruiker welke de schade heeft veroorzaakt.

### **BESCHERMING GEBRUIKERSGENOT**

#### 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 en omwonenden.
- b. Het is verboden: tussen 23.00 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 en/of omwonenden.
- c. op de tot de units behorende parkeerplaatsen mogen géén auto's, caravans, aanhangwagens, containers of andersoortige voertuigen of goederen geplaatst/gestald worden die daar langer dan 72 uren achtereen blijven staan.
- d. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen en stickers is uitsluitend toegestaan in de daartoe aangewezen ruimten boven de overheaddeur zoals op de artist impressie en de geveltekening door de architect is aangegeven.

Het aanbrengen van vlaggen en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Het aanbrengen van zonweringen is uitsluitend toegestaan in de vorm van screens in de kleur van de gevelkozijnen. Het aanbrengen van uitvalschermen, antennes en schotelantennes is niet toegestaan.

#### Artikel 6

- a. De eigenaars en/of gebruikers dienen zich te onthouden van elke vorm 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 eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven. Verhuurder is verplicht huurder een afschrift te verstrekken van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.
- b. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een huurder en/of gebruiker van zijn bedrijfsgebouw.

### **ENERGIELEVERING**

#### Artikel 8

Elke unit-eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een contract bij een energieleverancier, het waterleidingbedrijf en een glasvezelaanbieder.

Indien en voorzover de omstandigheden daarom vragen, zal een unit-eigenaar het bestuur van de Vereniging van Eigenaren de mogelijkheid bieden de meterstanden uit te lezen dan wel te controleren.

### **ZONNEPANELEN**

#### Artikel 9

- a. Elke uniteigenaar heeft de mogelijkheid om, binnen het daarvoor op de tekeningen aangegeven gebied, zonnepanelen te plaatsen. Plaatsing dient te geschieden volgens de daartoe geldende wettelijke regels én door een daartoe gecertificeerd bedrijf.
- b. (Onderhouds)werkzaamheden aan de zonnepanelen, ofwel in opdracht van de eigenaar ofwel in opdracht van de Vereniging van Eigenaren, kunnen/mogen uitsluitend door daartoe erkende partijen worden uitgevoerd.
- c. Ingeval van noodzakelijke onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden aan de dakbedekking waarbij (tijdelijke) verwijdering van één of meerdere zonnepanelen noodzakelijk is, zal een unit-eigenaar meewerken aan (tijdelijke) verwijdering van de zonnepanelen. De kosten voor (tijdelijke) verwijdering alsmede het terugplaatsen van de zonnepanelen komen voor rekening van de betreffende unit-eigenaar.

### **DAKDOORVOEREN**

#### Artikel 10

- a. Dakdoorvoeren ten behoeve van ventilatie, ontluchting en/of airconditioning mogen uitsluitend en alleen gemaakt worden in de beschikbare ruimte tussen de zonnepanelen en de dakrand (één en ander zoals met groene arcering is aangegeven op de aangehechte tekening).
- b. Te plaatsen units ten behoeve van ventilatie, ontluchting en/of airconditioning zullen niet hoger dan 800mm mogen zijn.
- b. Realisatie van dakdoorvoeren dient ten alle tijde te geschieden door een door de VvE-beheerder aan te wijzen

installatie- en/of dakbedekkingsbedrijf.

- c. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke door zijn toedoen of door toedoen van een huurder en/of gebruiker, wordt toegebracht aan het dak, de dakrand, de dakbedekking en/of de op het dak aanwezige zonnepanelen, als gevolg van de realisatie van dakdoorvoeren en/of de plaatsing van installaties op het dak.

## **OPSTALVERZEKERING / (SCOPE) KEURINGEN**

### Artikel 11

- a. Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt. Individuele eigenaren dienen zelf een inboedel- en/of inventaris-/goederenverzekering te sluiten voor de in de eigen unit bevindende zaken en goederen. De Vereniging van Eigenaren kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor schade aan zaken en goederen die zich in de individuele units bevinden.
- b. Ten behoeve van de opstalverzekering dienen er, op door de verzekeringsmaatschappij nader te bepalen momenten en met een door de verzekeringsmaatschappij nader te bepalen frequentie, keuringen te worden uitgevoerd met betrekking tot de opstal in zijn algemeenheid en de (elektro)technische installaties (SCOPE 10) en eventuele installaties voor zonnepanelen (SCOPE 12) in het bijzonder.  
Unit-eigenaren dienen te allen tijde medewerking te verlenen aan deze keuring(en), zulks op de momenten dat de keuring(en) door de verzekeringsmaatschappij word(t)(en) ingepland.
- c. Indien uit een door de verzekeringsmaatschappij uitgevoerde keuring blijkt, dat een unit-eigenaar veranderingen en/of aanpassingen dient door te voeren aan de (elektro)technische installatie en/of de eventueel aanwezige installatie ten behoeve van de zonnepanelen, is de betreffende uniteigenaar zelf verantwoordelijk voor een correcte uitvoering (in zijn opdracht en voor zijn rekening) van die veranderingen/aanpassingen.
- d. Indien een verzekeringsmaatschappij kosten in rekening brengt voor het laten uitvoeren van (technische)keuringen (NEN-keuringen, SCOPE-keuringen etc.), zullen deze kosten voor rekening van de Vereniging van Eigenaren komen.

## **BEHEER EN ADMINISTRATIE**

### Artikel 12

Het administratieve en financiële beheer van de vereniging van eigenaars zal namens de vergadering worden verzorgd door de VvE-beheerder. De VvE-beheerder is gemachtigd namens de vereniging betalingen te doen. Gedurende de eerste twee volledige boekjaren na oplevering van de units, zal het administratieve beheer worden verzorgd door:

**Gooi- en Eemland VVE Beheer en Advies, Industrieweg 25-E, 3760 AM SOEST, telefoon 035 6023113 ([www.gooieemland-vvebeheer.nl](http://www.gooieemland-vvebeheer.nl)).**

Na verloop van 2 boekjaren heeft de Vereniging van Eigenaren de mogelijkheid het administratieve en financiële beheer van de vereniging van eigenaars bij een andere partij onder te brengen.

### Artikel 13

De servicekosten dienen per maand of per kwartaal vooruit, dat betekent voor de eerste van de maand of voor de eerste maand van het betreffende kwartaal, te worden voldaan op de op naam van de VvE gestelde bankrekening. Wanneer de servicekosten niet tijdig worden voldaan is een incassoprocedure van toepassing.

Artikel 14

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. Adreswijzigingen dienen eveneens direct aan de beheerder te worden doorgegeven.

Het aandeel in de eventueel opgebouwde reservering(en) voor (toekomstig) onderhoud zal bij verkoop van het appartementsrecht niet uitgekeerd worden aan de eigenaar/verkoper van de betreffende unit.

**SLOTBEPALING**

Artikel 15

- 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.