
Vereniging van Eigenaars De Hofman te Haarlem

Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars Gebouw A. Hofmanweg 23-27 te Haarlem

Vastgesteld en goedgekeurd op de Algemene Ledenvergadering van Eigenaren
d.d.

Inleiding:

In een bedrijfsverzamelgebouw dienen, met behoud van ieders individuele vrijheid, regels te worden opgesteld die een prettig gebruik voor een ieder kunnen garanderen.

Dat in een gemeenschap de opvattingen 'wat hoort' en 'wat niet mag' uiteenlopen, is een realiteit welke het noodzakelijk maakt voor het behoud van een goede onderlinge verstandhouding afspraken op diverse gebieden te maken, waaraan iedere eigenaar/gebruiker zich te houden heeft.

Als men begrip voor elkaar toont zullen de bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement (hierna HR) niet als een keurslijf worden aangevoeld.

Algemeen:

Artikel 1

Dit HR dient voor aanvulling c.q. verduidelijking van de splitsingsakte (d.d.) alsmede het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" d.d. 19 december 2017. Het mag hiermee niet in strijd zijn.

Artikel 2

Waar in dit HR wordt gesproken van eigenaar wordt hij/zij bedoeld die een aandeel heeft in het in de splitsingsakte aangeduide gebouw en bijbehorende grond, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

Artikel 3

Dit HR is van toepassing niet alleen op eigenaar, doch ook op huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij/zij die niet onder de titel van eigenaar of huurder het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw. Waar in dit HR wordt gesproken van eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de huurder en/of gebruiker voor zover niet uit de tekst het tegendeel blijkt.

Artikel 4

De vereniging van eigenaren voert onder andere het beheer over:

1. Algemene ruimten waaronder water- en elektraruimten
2. Toegangswegen gelegen op het eigen terrein
3. Alle leidingen voor zover deze buiten de kantoor- c.q. bedrijfsruimten zijn gelegen en voor zover de vereniging hier verantwoordelijk voor is, zoals:
 - water aan- en afvoer
 - gasleidingen
 - elektrische leidingen, apparaten en lampen
 - t.v. bekabelingen

en verder in het algemeen zaken die gezamenlijke eigenaren betreffen.

Artikel 5

Uitsluitend de voorzitter, de administrateur (waarmee de beheersovereenkomst is afgesloten) of personen die door deze zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud c.q. schoonmaken van de algemene ruimten en de daarbij behorende installaties van het bedrijfsverzamelgebouw.

Jaarvergadering van de Vereniging van Eigenaren

Artikel 6

Minimaal éénmaal per jaar komt de V.v.E. en haar administrateur bijeen voor o.a. het vaststellen van de jaarrekening en het goedkeuren van de begroting.

Alle eigenaren ontvangen tijdig bericht over de datum, tijdstip en de locatie waar deze jaarvergadering plaatsvindt. Het is de bedoeling dat deze vergadering door alle eigenaren wordt bijgewoond.

Minstens 14 dagen voor de algemene jaarvergadering stelt de administrateur alle eigenaren in het bezit van:

1. agenda
2. exploitatierekening over het voorgaande jaar, alsmede het saldo van de reserveringen
3. begroting voor het lopende jaar
4. overige door hem of het bestuur noodzakelijk geachte stukken.

Artikel 7

Er is door de vergadering een kascommissie benoemd. De kascommissie bestaat uit minimaal 2 en maximaal 3 leden, welke commissie per jaar kan rouleren.

De kascommissie controleert de boeken en brengt verslag uit in de vergadering.

Betalingen

Artikel 8

De VvE-bijdrage dient bij aanvang van het nieuwe jaar door de eigenaar te zijn betaald. Andere rekeningen van de V.v.E. dienen voor de op de rekening vermelde vervaldatum te zijn betaald.

Artikel 9

Op niet tijdig betaalde VvE-bijdrage is het bestuur bevoegd een boete te heffen van 1% per maand van de niet tijdig betaalde bijdrage, alsmede een bedrag ad. € 10,-- per maand aanmaningskosten.

Voorts zullen de eventuele verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten ter hoogte van 15% van de hoofdsom aan de betrokkenen in rekening gebracht worden, zulks met een minimum van € 115,--.

De administrateur en/of voorzitter is gemachtigd moeilijk inbare vorderingen van € 115,-- en meer via de gerechtelijke weg te incasseren. Een maximum wordt aan dit bedrag niet gegeven. De verschuldigde gerechtelijke (incasso)kosten zullen aan de betrokkenen in rekening gebracht worden.

Toegang

Artikel 10

Indien het noodzakelijk is dat aan het dak werkzaamheden worden verricht, dan zijn de eigenaars, huurders en/of gebruikers verplicht ladders, steigers, e.d. te gedogen.

Verbodsbepalingen

Het is een verplichting van de eigenaren, huurders en/of gebruikers om het uiterlijk aanzien van het bedrijfsverzamelgebouw in de huidige vorm te houden; ontsiering van het gebouw kan niet worden toegestaan. In verband hiermee gelden de volgende bepalingen:

Artikel 11

De eigenaren, huurders en/of gebruikers dienen zich te onthouden van het vervuilen van de toegangswegen en eigen terrein. Indien de ruimten toch worden vervuild dient de betreffende eigenaar, huurder en/of gebruiker deze voor zijn eigen kosten te laten reinigen. Indien hieraan niet binnen 24 uur voldaan is, geeft het bestuur hiertoe opdracht op kosten van de eigenaar.

Artikel 12

Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden binnen de daarvoor gegeven richtlijn en overigens slechts met toestemming van de vergadering van eigenaars of volgens regels te bepalen in het HR. Het plaatsen van privé-antennes of schotels zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering is verboden.

Artikel 13

Reclame-uitingen zijn mogelijk aan de binnenzijde van het raam/ramen van de betreffende unit. Het plaatsen van overige reclameaanduidingen c.q. afwijkende afmetingen van borden is zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering verboden.

Artikel 14

Wijziging c.q. toevoeging van een naamsvermelding op de eventuele bewegwijzeringborden bij de toegang van het bedrijvencomplex dient middels het bestuur c.q. de administrateur te gebeuren. Het zelf aanbrengen van wijzigingen c.q. vervangen van borden is verboden.

Artikel 15

Containers, welke buiten geplaatst worden, dienen afgesloten te zijn. In verband met brandgevaar is het gedurende de weekeinden verboden containers buiten te plaatsen, tenzij de containers minimaal 10 meter vanaf de gevel geplaatst worden, zijn afgesloten en niet verrijdbaar. In voorkomende gevallen dient vooraf ontheffing te worden aangevraagd bij het bestuur. Een en ander met het oog op de verzekering, alsmede het aangezicht van het bedrijventerrein.

Artikel 16

Het parkeren van vervoermiddelen van welke aard dan ook dient alleen te geschieden in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Caravans, aanhangwagens of niet goedgekeurde (APK) en/of functionerende voertuigen (zonder wielen, motor, ect), containers, kratten en pallets mogen niet op de parkeerplaats geplaatst worden. Het is niet geoorloofd op het parkeerterrein reparatiewerkzaamheden uit te voeren, anders dan een acute reparatie zoals bijv. de wegwacht die zou uitvoeren.

Het is verboden voor allen die van de wegen gebruik maken om vervoermiddelen van welke aard dan ook of welke andere zaken of goederen op de wegen te plaatsen zodanig dat men in het gebruik hiervan gehinderd wordt. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zijn de voorzitter en de administrateur of hun gemachtigden bevoegd wat zich op de wegen bevindt zonder enige aanmaning te verwijderen door dit elders te (doen) laten plaatsen. Dit op kosten van de eigenaar.

Artikel 17

Het laden en lossen dient te geschieden op een wijze dat gebruikers zo min mogelijk in het gebruik van de weg worden gehinderd.

Artikel 18

Eenmaal per jaar dient er een controle plaats te vinden van de brandblusmiddelen in alle bedrijfs- en kantoorruimten. Met betrekking tot de opstalverzekering van het complex is controle verplicht.

Het is verboden in het gebouw (op welke plaats dan ook) de volgende stoffen en/of materialen voorradig te hebben, anders dan voor eigen huishoudelijk gebruik en/of in het kader van de bedrijfsuitoefening, mits daarvoor de vereiste vergunningen zijn afgegeven, voorzieningen zijn getroffen en de eventuele hogere premie voor de

brandverzekering wordt betaald: lichtontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die, tezamen of in verbinding met ander stoffen of materialen, gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en/of gezondheid van de andere gebruikers; voor de veiligheid van het gebouw en de zich daarin bevindende eigendommen. I.v.m. brandgevaar mag er zich geen verpakkingsmateriaal, oud papier, ongewenste post, vuilnis of drukwerk buiten de unit bevinden, anders dan op de ophaaldag.

Artikel 19

Alle werkzaamheden c.q. veranderingen aan o.a. het straatwerk, de buitengevel, alsmede het dak dienen schriftelijk aangevraagd te worden bij het bestuur c.q. de administrateur.

Bouwkundige wijzigingen, reparaties of veranderingen in en aan het gebouw dienen te worden uitgevoerd door erkende bedrijven, volgens de laatste voorschriften en mogen geen risico, hinder of overlast voor anderen met zich meebrengen.

Artikel 20

Het is verboden om zelfstandig dakwerkzaamheden uit te (laten) voeren. Het (laten) aanbrengen van o.a. dakdoorvoeren dient schriftelijk aangevraagd te worden bij het bestuur c.q. de administrateur.

Artikel 21

De opstalverzekeraar eist periodiek een Nen 3140 inspectie van de elektrische installatie. Iedere appartementseigenaar dient na gereedkomen en/of aanpassing van de installatie een verklaring conform Nen 3140 of Nen 1010 aan het bestuur te overhandigen.

Artikel 22

Wanneer door toedoen van een gebruiker schade ontstaat aan het gebouw of aan eigendommen van anderen, is deze daarvoor geheel aansprakelijk. Het niet naleven van brandvoorschriften en verzekeringbepalingen is niet toegestaan. Wanneer de verzekering niet uitkeert vanwege nalatig gedrag van een gebruiker, zal deze daarvoor financieel aansprakelijk gesteld worden door de VvE, andere eigenaren en huurders. Indien door dit gedrag een verhoogde verzekeringspremie opgelegd wordt, zal dit op de betreffende gebruiker verhaald worden.

Juridisch blijft bij ingebruikgeving de eigenaar aansprakelijk;
Ook zijn gebruikers wettelijk aansprakelijk voor het gedrag van hun bezoekers.

Artikel 23

Het is in beginsel niet toegestaan in de units auto-, motor-, brommer-, caravan-, botenbedrijven te vestigen. De ervaring leert dat dit soort bedrijvigheid leidt tot overlast, zowel in de units als op het gezamenlijk terrein. Het vestigen van bedrijven van deze aard kan uitsluitend na toestemming van de VvE. De VvE heeft de bevoegdheid individueel te bekijken of een bedrijf gewenst is of niet. Het vestigen van een bedrijf van dien aard heeft geen precedentwerking.

Verkoop of verhuur van kantoor-/bedrijfsruimten

Artikel 24

Bij verkoop van de kantoor- c.q. bedrijfsruimte(n) is de verkopende eigenaar verplicht zijn nieuwe adres en datum van het transport bij de notaris, alsmede de naam en adres van de koper aan de administrateur en het bestuur van de V.v.E. door te geven, zodat deze gegevens bekend zijn.

Artikel 25

Indien een eigenaar zijn ruimten met inbegrip van het medegebruik van het eigen terrein aan een ander in gebruik wil geven, is eigenaar verplicht de administrateur en/of voorzitter daarvan in kennis te stellen. Eigenaar dient huurder en/of gebruiker in het bezit te stellen van het reglement van splitsing en het HR ter naleving, zover die op een gebruiker betrekking hebben. Eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor overtredingen door huurder en/of gebruiker van zijn ruimte(n).

Artikel 26

Iedere eigenaar/gebruiker dient in het bezit te zijn van dit reglement. Bij verkoop van een ruimte moet door de verkoper aan de koper een exemplaar worden overhandigd. Een extra exemplaar is eventueel te verkrijgen bij het bestuur.

Klachten

Artikel 27

Klachten over het niet nakomen van dit reglement kunnen schriftelijk bij het bestuur worden ingediend. Anonieme klachten zullen niet behandeld worden.

Artikel 28

Eigenaar dient er voor te zorgen dat door bezoekers, leveranciers e.d. de bepalingen van dit HR worden nageleefd. Bij het niet nakomen van dit HR is het bestuur gemachtigd de overtreder hiervoor aan te houden en bij weigering maatregelen te nemen voor rekening van de overtreder. De aldus gemaakte kosten zullen via een incassoprocedure op de overtreder worden verhaald onder de verplichting van de bewijsvoering van de gemaakte kosten. Het bestuur zal niet eerder overgaan tot het nemen van maatregelen dan nadat de overtreder hiervan per aangetekend schrijven in kennis is gesteld.

Artikel 29

Schade aan de eigen weg en gemeenschappelijke gedeelten ontstaan bij onderhoud of bij andere werkzaamheden waarbij geen sprake van schuld is, wordt hersteld en betaald uit de gemeenschappelijke middelen van de vereniging.

Boetebepalingen

Artikel 30

Bij overtreding van de artikelen in dit HR is eigenaar c.q. gebruiker een boete van € 250,-- per overtreding verschuldigd, welk bedrag ten bate van de kas van de vereniging komt.

Slotbepalingen

Artikel 31

Het HR kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste $2/3^e$ van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste 50% van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 32

In alle spoedeisende gevallen waarin de statuten of het HR niet voorziet beslist het bestuur, onder nadere goedkeuring van de vergadering.

Artikel 33

Dit reglement treedt in werking op de dag, waarop dit door de algemene ledenvergadering is aangenomen.

Artikel 34

Ieder jaar zal één bestuurslid zijn functie beschikbaar stellen. In een algemene ledenvergadering zal een verkiezing plaatsvinden.

Aanhangsel behorende bij het Huishoudelijk reglement d.d.

Administrateur

Voorzitter en technisch beheer

N.N.B.

Financiële administratie:

N.N.B.

Taken onder andere crediteuren- en debiteurenbeheer, facturering, betalingen, verzekeringen en schademeldingen. (zie beheerovereenkomst)

Secretariaat administratie & plaatsvervangend voorzitter:

N.N.B.

Taken onder andere aanspreekpunt V.v.E., correspondentieadres, verwerken adreswijzigingen, etc.

Bank- en girorekeningnummers:

.....

Procedure schadegevallen:

1. Schriftelijk in tweevoud melden aan zowel de financiële administratie als het secretariaat (n.b. telefonische c.q. mondelinge meldingen worden niet in behandeling genomen).
2. Via de financiële administratie ontvangt u een schadeformulier.
3. Na invulling en retournering van het schadeformulier, alsmede eventueel proces-verbaal, verzorgt de financiële administratie de verdere afhandeling met de verzekeraar en stuurt eventuele reparateurs aan.