

**Vereniging van mede-eigenaars  
van de Residentie “Keyberg”  
Egenhovenweg 45-55, 3001 Heverlee  
Ond. Nr. 0823.844.853**

---

juni 2022

**REGLEMENT INWENDIGE ORDE**

Dit reglement werd gebaseerd op de eerder door de vergadering goedgekeurde versie daterende van 2009 dewelke werd aangepast, gemoderniseerd en waarin de beslissingen van eerdere vergaderingen werden opgenomen.

Om rust, orde en netheid in het gebouw te bereiken en te behouden, en dit in het belang van alle bewoners, werden volgende punten besproken en beslist door de Algemene Vergadering van de eigenaars. Volgende voorschriften dienen dan ook stipt te worden nageleefd.

Dit reglement van inwendige orde zal aan alle belanghebbenden overgemaakt worden. Bij een eventuele verhuur is de verhuurder verplicht een kopie van dit reglement over te maken aan zijn huurder. De verhuurder zal steeds nagaan of zijn huurder het reglement ontving, ook wanneer de syndicus deze zou overhandigen als onderdeel van de verhuisprocedure.

Het reglement is niet beperkt noch uitsluitend, en kan te allen tijde veranderd worden volgens beslissingen van de Algemene Vergadering.

**I. DE VEILIGHEID**

1. Het gebruik van butaan, propaan of andere brandbare producten is in de residentie ten strengste verboden en dit zowel in de appartementen als in de garages en bergingen.
2. Het betreden van het dak is verboden.
3. De ingangdeuren, zowel deze aan de voorzijde van de residentie als deze in de kelder die toegang geven tot het gebouw, dienen zorgvuldig gesloten te worden om ongewenste bezoekers te weren. Dit dient op een correcte manier te gebeuren, met in acht name van de nodige zorg bij het gebruik van het slot en op een rustige wijze.
4. Bewoners worden verzocht de ingangdeur slechts te openen nadat de bezoeker zich bekend gemaakt heeft langs de parlofoon. Het openen van de deur voor bezoekers van andere bewoners is verboden. Ieder dient zelf in te staan voor de identificatie van zijn gasten.
5. Het is verboden de deur die naar de parlofoons en brievenbussen leidt te blokkeren of om deze op slot te draaien en dit opdat gasten, leveranciers en de postbezorger zonder problemen de ruimte kunnen betreden. Het is eveneens verboden de parlofoondeur op slot te draaien of om deze te blokkeren. Deze dient steeds met de parlofoon en dus van op een afstand open te kunnen gaan.
6. De bewoners zullen aan de beheerder steeds toegang tot hun appartement verlenen (zie art. 21 van de basisakte). Dit zal uitsluitend gebeuren indien noodzakelijk en met verwittiging indien mogelijk.
7. Het gebruik van om het even welk elektrisch toestel (behalve stofzuigers) in de garages is verboden.

Sommige bewoners (ook eigenaars) maken misbruik van de gemeenschappelijk elektriciteit in de garages (diepvries, koelkast, droogkast...). Na enig overleg werd met meerderheid van aanwezige stemmen beslist dat:

- geen water of elektriciteit mag afgetakt worden van de gemeenschap;
  - de gebruikers van de garages die hiervan misbruik maken, worden aangeschreven teneinde eventuele kosten en sancties te nemen
  - controles naar de gebruikers zullen uitgevoerd worden
  - de zekeringen zullen aangepast worden naar 6A indien de misbruikers geen gevolg geven aan het aan hen gericht schrijven.
8. De bewoners moeten hun leveranciers verwittigen dat ze niet op het gaanpad of op de gemeenschappelijke delen mogen parkeren.
  9. Bij afwezigheid van meer dan 3 dagen moeten de kraantjes van warm en koud waterleidingen afgesloten worden (in WC of badkamer).
  10. Elke gebruiker van een garage zal de nodige maatregelen treffen om de koude waterleidingen en de kraantjes in de garage tegen vorst te beschermen.
  11. Het is verboden zelf de schroef van de afloop in het bad te lossen om een eventuele verstopte afloop te reinigen. Er bestaat immers gevaar dat de loden verbindingsbuis zakt, zodat de schroef niet kan herplaatst worden en het aflopend water van het bad terecht komt in de verluchtungskoker.
  12. Het is ten strengste verboden de aarding van om het even welk elektrisch toestel vast te leggen aan gelijk welk buis van waterleiding of verwarming.
  13. Open en sluit de afsluitkraantjes van warm en koud water tweemaal per jaar om kalkaanslag te vermijden (in WC of badkamer).
  14. Ontlucht de radiators vóór en na de winterperiode.

## II. UITZICHT VAN HET GEBOUW

Om een verzorgd uitzicht aan het gebouw te waarborgen, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

1. Indien er gordijnen aan de ramen zichtbaar aan de voorkant van het gebouw opgehangen worden, moeten het neerhangende gordijnen zijn.
2. De bewoners mogen aan de ramen en op de terrassen geen enkel voorwerp uitstellen dat zou kunnen schaden aan het goede uitzicht van het gebouw. Dit geldt onder meer voor opschriften, reclames, was, linnen, eetkasten, vogelkooien, huisgerief, matrassen, dekens, tapijten, enz... Het proper houden en onderhouden van terrassen: de bewoners worden verzocht om hun terras zoveel mogelijk op te ruimen. Het stockeren op het terras van vuilniszakken, allerlei rommel, geeft een slordig uitzicht aan het gebouw.
3. Aan de bellen, brievenbussen, liftkooien mogen enkel plaatjes aangebracht worden, waarvan het model goedgekeurd werd door de Algemene Vergadering en deze plaatjes worden geplaatst door de beheerder.
4. Geen privaat voorwerp mag in de hal, overlopen, gangen, kelders, garagedoorgangen, enz... geplaatst worden. **Dus geen enkel privaat voorwerp in of op de gemeenschappelijke delen;** dit geldt onder meer voor het parkeren van auto's, kinderkoetsen, fietsen, speelgoed, huisvuil, leveringen aan huis, voetmatjes aan de appartementsdeur, enz... De gemeenschappelijke delen moeten steeds vrij blijven en dit om de brandveiligheid te garanderen.
5. Alle private voorwerpen, die in of op de gemeenschappelijke delen staan, mogen door de zorgen van de beheerder weggenomen worden.
6. De bewoners mogen op geen enkele wijze schade berokkenen aan de gemeenschappelijke delen. Zij moeten het gemeenschappelijk goed gebruiken

overeenkomstig zijn bestemming en in de mate dat hun gebruik verenigbaar is met de rechten van de medebewoners.

7. Zij gedogen, zonder vergoeding, de hinder die voortspruit uit de herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke delen of zaken, waartoe op regelmatige wijze zou worden besloten.
8. Er mogen geen werken uitgevoerd worden aan private elementen, van belang voor de mede-eigendom, zonder de beheerder te raadplegen.
9. De bewoners worden verzocht hun caravans niet langdurig te stallen op de parking van het gebouw. Een termijn van maximaal 1 week vóór het vertrek en maximum 1 week na aankomst met een caravan dient men te respecteren. Het stallen van autowrakken e.d. wordt onder geen enkele voorwaarde toegestaan. Dit geldt ook voor het langdurig ononderbroken parkeren op de parking op het gelijkvloers, naast de inrit.
10. Plaatsing rolluiken aan voor- en zijgevel: na enig overleg werd met meerderheid van aanwezige stemmen beslist om de plaatsing niet toe te laten.
11. Vernieuwing ramen - uitzicht gebouw : de basisakte bepaalt dat bij vernieuwing het uitzicht identiek dient te blijven. Het gaat hier over de kleur en de indeling van de ramen. Na enig overleg werd beslist dat enkel nieuwe ramen mogen geplaatst worden in aluminium en dit in ralkleur 9006 ALU NATUREL voor de buitenzijde. PVC ramen zijn verboden.
12. Zonnescreefs mogen geplaatst worden en dit zowel aan de voor- zij- als achtergevels. Om het uniforme uitzicht van de residentie te bewaren, werden hieromtrent enkele vormvereisten vastgelegd conform de beslissingen gemaakt op de algemene vergadering 23 juni 2022. De zonnescreefs dienen een vierkant kader te hebben in dezelfde RAL-kleur als de ramen, zijnde 9006 ALU NATUREL satiné. De doek dient donkergrijs te zijn in RAL 7005 of RAL 7037 en dit in een hoge densiteit. De screen dient bij de gesloten stand geheel onzichtbaar opgeborgen te zijn. Elke eigenaar die dergelijke installatie wenst te plaatsen, dient hiervoor een aanvraag te doen bij de syndicus met een technische fiche. De syndicus zal hierbij nagaan of voldaan werd aan de gestelde voorwaarden.
13. Verbod tot plaatsing antennes en paraboolantennes: het plaatsen van antennes en paraboolantennes zijn verboden in de algemene delen en op het dak.

### **III. DE REINHEID VAN HET GEBOUW**

1. Het is verboden:
  - a. Om het even welk huishoudelijk werk (o.a. uitkloppen van tapijten) uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
  - b. Tapijten, beddegoed, zakjes van stofzuiger of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door het raam;
  - c. Etenresten of om het even wat, door het raam naar beneden te gooien;
  - d. Vloeibaar vet in de aflopen te gieten, evenals papieren kinderluiertjes, hygiënische banden of andere voorwerpen die zouden kunnen aanleiding geven tot verstopping, in de WC te werpen;
  - e. Het vuil (bij afborstelen, schuren, bloemenresten, enz...) van de terrassen naar beneden te doen vallen;
  - f. In de kelder van het gebouw onwelriekende zaken te plaatsen.
2. Bij accidentele bevuiling van de gemeenschappelijke delen, gelieve zo welvoeglijk te zijn dit zelf zo snel mogelijk op te kuisen.
3. De gemeente schrijft vuilzakken Stad Leuven voor, gelieve deze te gebruiken (geen kartonnen dozen of zakjes). Vuilniszakken en papier slechts buiten te zetten op de

dag van het ophalen tussen 6 u. en 7 u. 's morgens (zie Stadsreglement Leuven) en deze niet in de doorgangen of de hofkens te plaatsen; dus alleen op de stoep. Indien verkeerdelijk afval wordt buitengeplaatst, wordt de bewoner gevraagd de vuilnis terug te verwijderen.

4. Vuilnis in doorgang gemeenschappelijke garage: meer en meer wordt grof huisvuil achtergelaten in de doorgang van de garages. Gelieve sluikstorten te vermijden.
5. Reinig regelmatig de vensterramen en de garagepoorten.
6. De wet voorziet dat de bewoners van het gelijkvloers instaan voor het wegruimen van de sneeuw.

#### **IV. MAATREGELEN IN GEVAL VAN BRAND**

Bij gebeurlijke brand moeten zekere richtlijnen gevolgd worden, ten einde paniek te vermijden. Enkele voorlopige richtlijnen:

- a. Bij eventuele brand, bel onmiddellijk de brandweer op.
- b. Maak **geen gebruik van de lift**, deze blokkeert bij het uitvallen van de stroom. Gelieve steeds de trap te gebruiken om naar beneden te gaan in het geval van een evacuatie en dit op een rustige manier, om het overzicht en de orde te bewaren.
- c. Het is verboden bijkomende bewegingen te maken behalve het evacueren van het gebouw. Bij het verlaten van het appartement, dient men steeds de ramen en deuren te sluiten indien hier tijd voor is.

#### **V. LIFTEN**

Aan het gebruik van de lift zijn zeer strenge voorschriften verbonden. Bij niet naleving ervan loopt u de kans, bij eventueel ongeval, moeilijkheden te krijgen met de verzekering.

1. Bij het gebruik van de lift door minderjarigen, ligt de verantwoordelijkheid bij de wettelijke voogd, hierbij is de nodige voorzichtigheid aangeraden.
2. Het opgegeven gewicht of maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
3. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is te alle tijd, ook bij verhuizing, verboden. Verhuizingen dienen steeds te gebeuren met een verhuislift via het raam.
4. De liftdeur mag in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden. De bewoners zijn verplicht hun leveranciers hiervan in te lichten. In geval van nalatigheid kan het gebruik van de liften aan de leveranciers verboden worden.
5. Het gebruik van de lift bij een brand is ten strengste verboden.
6. Elke onregelmatigheid in de werking van de liften moet gemeld worden aan de beheerder. Het is ten strengste verboden op eigen initiatief werken uit te voeren aan de liftinstallatie. Slechts de hiervoor bevoegde diensten mogen dergelijke werken verrichten.
7. Het betreden van de liftmachinekamer is ten strengste verboden voor onbevoegden.
8. Open en sluit de liftdeur met de hand; laat ze niet toevliegen. Gelieve eveneens de instructies op te volgen die zowel aan de binnen- als buitenzijde van de lift werden aangebracht.
9. De huurders zijn verplicht een verzekering af te sluiten tegen brand, burgerlijke aansprakelijkheid en waterschade.

## VI. GELUIDSOVERLAST

Het probleem “lawaai” is steeds een kies probleem. Op dit gebied wordt gemakkelijk overgehield, naar zowel nonchalant als naar te strenge gedragingen.

Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag en zeker 's nachts vermeden worden. Iedere bewoner moet ervoor zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Enkele oorzaken van storend lawaai:

- a. Luidruchtig afstemmen van radio of T.V. of andere muziekinstrumenten;
- b. Gebruik van waterkranen of het bad na 22 uur of vóór 7 uur;
- c. Dichtslaan van deuren, luid spreken in de gemeenschappelijke gangen, trappenhuis en andere delen;
- d. Geluid van schoenen op de bevoering;
- e. Uitvoeren van karweien, verplaatsen van zware meubels of voorwerpen tussen 22 uur en 7 uur;
- f. Herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel of parlofoon;
- g. Luidruchtig spel van kinderen in de appartementen;
- h. Het bespelen van blaas- en slaginstrumenten;
- i. De kinderen mogen NIET spelen in de gemeenschappelijke gangen, trappen of hal.

**Mensen van goede wil, kunnen door het vermijden van bovenvermelde geluidsoorzaken, de rust in het gebouw vrijwaren en nutteloze moeilijkheden of geschillen met de medebewoners vermijden.**

## VII. ROKEN

Roken in de gemeenschappelijke delen binnen in het gebouw is ten strengste verboden. Peuken dienen steeds correct weggeworpen te worden bij het afval. Het wegwerpen van sigarettenpeuken via de ramen of schachten van het gebouw wordt absoluut niet getolereerd. Hierbij wordt gerekend op het gezond verstand van de bewoner om de reinheid en de brandveiligheid van het gebouw te waarborgen.

## VIII. DIEREN

Het houden van kleine huisdieren is toegelaten op voorwaarde dat deze niet als hinderlijk ervaren worden, en dit zowel op het vlak van geur, lawaai of welke ander reden ook. De eigenaar van het dier is steeds verantwoordelijk voor zijn huisdieren en de eventuele schade die deze zou berokkenen aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Wilde dieren zoals vogels mogen in geen geval gevoederd worden.

## IX. VERHUIZINGEN

1. Verhuizen mag niet langs de trap of lift gebeuren; **gelieve bij verhuis gebruik te maken van een ladderlift.**
2. Verbied aan uw verhuisonderneming op de stoep of op gelijk welk gemeenschappelijk deel te rijden of te parkeren, om te lossen of te laden.
3. Gelieve de beheerder tijdig in te lichten van de datum van overname van de meters.
4. Bij een verhuis, dient men steeds onderstaande **verhuisprocedure** op te volgen;
  - Bij een verhuis dient de nieuwe bewoner of de eigenaar contact op te nemen met de beheerder. Deze zal een administratieve kost aanrekenen van €25,00

waarvoor de naamplaatjes op de brievenbus en bel zullen bevestigd worden en waarbij het huishoudelijk reglement zal overhandigd worden aan de nieuwe bewoner ter kennisname. Bijgesloten zal een brief terug te vinden zijn met enkele contactgegevens en met relevante informatie omtrent de residentie. De nieuwe bewoner zal hiervoor een verhuisformulier invullen.

#### **X. BRIEFWISSELING**

Gelieve steeds het correcte, aan uw appartement toegewezen huisnummer te vermelden op uw briefwisseling teneinde een vlotte postbezorging te garanderen. Op de brievenbussen dienen steeds conforme plaatjes bevestigd te worden en dit dient te gebeuren door de beheerder. Hiervoor wordt verwezen naar artikel II punt 3 en artikel IX Verhuizingen.

#### **XI. VOORSCHOT**

1. Elke eigenaar zal voor de vijfde werkdag van de maand een voorschot storten.
2. Dit voorschot dient om de kosten te dekken voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen + de individuele kosten (verwarming, koud en warm water). Op het einde van het jaar wordt een afrekening gemaakt. Er dient dan hetzij bijbetaald te worden, hetzij terugbetaald te worden.
3. Dit voorschot moet gestort worden op de rekening van het gebouw dat vermeld staat op de uitnodiging tot betaling die de eigenaars ontvangen van hun beheerder

#### **XII. EVENTUELE KLACHTEN EN VASTSTELLINGEN**

De bewoners worden vriendelijk verzocht volgende klachten over te maken aan de beheerder of de blokverantwoordelijke:

- a. eventuele klachten over onderhoud of herstellingen, enz...
- b. eventuele klachten, bv. lawaai of andere geschillen met medebewoners
- c. Voor dringende defecten (o.a. lift, verwarming, waterschade, verlichting) verwittigt u telefonisch de beheerder of een ondervoorzitter.

**Aan de bewoners wordt gevraagd hun verantwoordelijkheid op te nemen en bij het niet-naleven van dit reglement de betreffende persoon er vriendelijk en beleefd op attent te maken dat de gemeenschappelijke kosten door iedereen gedragen worden. Indien deze punten in acht genomen worden, verzekert u mekaar een aangenaam wonen!**