

REGLEMENT VAN ORDE BESTEMD VOOR DE RESIDENTIE LETHA GOEDGEKEURD AV. 19/05/2016

Hoofdstuk 1. Algemene uiteenzetting en doel van het reglement van orde.

Artikel 1 - Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien in het reglement van mede-eigendom, werd onderhavig "reglement van orde" bij onderhandse akte opgesteld, en werd het overeenkomstig de wet (Burgelijk Wetboek art 577 - 10 §2) op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars neergelegd. Dit reglement bevat 15 genummerde bladzijden en 2 bijlagen betreffende de huisvuilsortering en is van toepassing vanaf 1 juli 1996. Naast genoemde reglementen beschikken flatgebouwen altijd over een basisakte. Het geheel van deze documenten is bedoeld om zowel huurders als eigenaars in kennis te stellen van hun plichten en rechten, en rekening te houden met hun medebewoners. Niemands vrijheid kan immers zo ver gaan dat het leefcomfort van anderen beperkt wordt!

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaars - alle huurders - alle bewoners - alle bezoekers en aan alle rechtsverkrijgers te gelijk welken titel.

Artikel 3 - Doel van het reglement van orde

*Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap vragen naar **duidelijke afspraken en regels**, opdat enerzijds op die wijze respect kan betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur- en investeringswaarde van het gebouw.*

Artikel 4 - Inhoud van het reglement van orde

Dit reglement bevat nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners zijn zij een welkome hulp, voor de anderen helpen zij één en ander te memoriseren.

Artikel 5 - Aanvullingen en wijzigingen aan het reglement

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement dienen opgenomen te worden in de notulen van de algemene vergaderingen. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars (in het lokaal van de Raad van Mede-Eigendom) en welke ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende kan geraadpleegd worden. Tevens zal elke wijziging minstens 4 dagen geafficheerd worden in de mededelingenkast in de hall op de gelijkvloerse verdieping. Elke bewoner of gebruiker wordt verondersteld op de hoogte te zijn van deze mededelingen en deze dan ook strikt na te leven.

Artikel 6 - Beschikbaarheid van het aangepast reglement

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 7 - Verplichtingen van de eigenaars t.o.v. de huurders met betrekking tot dit reglement

*De eigenaars/verhuurders zijn **verplicht** hun huurders voor ondertekening van het huurcontract kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder. Om de huurders in staat te stellen zich volledig te schikken naar de reglementen en de juiste omschrijving van de gemeenschappelijke delen te kennen, is het noodzakelijk dat elke eigenaar een kopij van de basisakte overmaakt aan zijn huurder(s).*

*Voor wat de reeds afgesloten huurovereenkomsten betreft, dient het nieuwe reglement van inwendige orde en de kopij van de basisakte - binnen de maand na goedkeuring - afgegeven te worden aan de huurders. Zij dienen te tekenen voor kennisgeving en voor ontvangst (bij voorkeur op de huurovereenkomst). **Tevens dient de syndicus door elke eigenaar in het bezit te worden gesteld van het bewijs van kennisgeving van deze reglementen aan zijn respectievelijke huurder(s) en dit met handtekening van beide partijen.*** (binnen de maand na goedkeuring voor de reeds afgesloten overeenkomsten - binnen de tien werkdagen na ondertekening van het huurcontract voor nieuwe huurovereenkomsten)

De eigenaar is aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de houder van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of onderhavig reglement mag de algemene vergadering een eigenaar ertoe verplichten de met de ingebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

Hoofdstuk 2. Kennisgevingen, inlichtingen en aanbevelingen voor onderhoud, herstelling en beheer.

Artikel 8 - Gegevens van de syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan SYNDX, gevestigd te 9910 KNESSELARE, Drieselken 12a (tel.: 09 395 80 80 – fax 09 270 33 67 – gsm 0495/41.69.33 – info@syndx.be).

Artikel 9 - Samenstelling van de Raad van Mede-eigendom

Door de algemene vergadering werd eveneens een Raad van Mede-eigendom aangesteld. Deze houdt toezicht op de beheersvoering. de lijst van de bestuursleden wordt steeds ad valvas uitgehangen in de centrale inkomhall van het gebouw.

Artikel 10 - Betalingen ten laste van de gemeenschap

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de residentie-rekening, toebehorende aan en op naam van de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Letha.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al uw betalingen steeds op de residentie-rekening worden gestort, en dit via het meegestuurd overschrijvingsformulier. Het nummer van de residentierekening is 068-2469587-91.

Iedere mede-eigenaar die in gebreke blijft om de verschuldigde bedragen te voldoen binnnen de termijn van 30 kalenderdagen zal van rechtswege en zonder enige aanmaning een nalatigheids-intrest betalen van 1% per begonnen maand te rekenen vanaf het verstrijken van deze termijn van 30 kalenderdagen.

Vanaf de ingebrekestelling per aangetekende brief, hem door de syndicus toegestuurd, zal de eigenaar aan de gemeenschap een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn van 10 % van het verschuldigd bedrag met een minimum van € 200 en maximum van € 1000. Deze schadevergoedingen zullen gevoegd worden bij het reservekapitaal ofwel gecrediteerd worden aan de gemeenschap via de gebruikelijke afrekeningen.

De ingebreke blijvende eigenaar zal, onverminderd de hogervermelde schadevergoeding, kunnen gedagvaard worden op initiatief van de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars. Met het oog hierop geven de mede-eigenaars hem bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht zolang hij in functie is.

De syndicus kan zelf, of via een door hem aangewezen bankinstelling, de huurbedragen en lasten, tot beloop van de door een ingebreke zijnde mede-eigenaar verschuldigde bedragen, bij diens huurder innen of doen innen. In dit geval wordt bij deze een contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurbedragen aan de syndicus gegeven door ieder van de mede-eigenaars. De huurder wordt in dit geval rechtsgeldig ten opzichte van zijn verhuurder kwijting verleend door de syndicus.

De syndicus is gemachtigd om van de mede-eigenaars, de door de ingebreke blijvende mede-eigenaar verschuldigde bedragen, op te vragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschap.

Artikel 11 - Aanwezigheid van een huisbewaarster

De mede-eigenaars hebben geopteerd voor de aanstelling van een huisbewaarster in de residentie Letha. Naast het schoonmaken van het gebouw staat dit personeelslid in voor het oplossen van kleine problemen in de residentie. Mogen wij u echter verzoeken de huisbewaarster NIET te belasten met privatieve problemen. Gun haar tevens de tijd om een probleem degelijk op te lossen. Een degelijke herstelling vergt immers de nodige tijd en de tussenkomst van een degelijk vakman. Deze vakman heeft werk in overvloed en staat niet te wachten op het telefoontje van uw huisbewaarster! Er wordt van alle bewoners en huurders van garages van de Residentie verwacht dat zij de aanwijzingen van de huisbewaarster of haar echtgenoot strikt opvolgen. Alle opmerkingen over de door de huisbewaarster gemaakte aanwijzingen en het gedrag, het werk of de vlijt van de huisbewaarster kunnen uitsluitend aan de syndicus overgemaakt worden. De huisbewaarster daarentegen dient de syndicus in te lichten van alle problemen die zij met eigenaars, huurders, bewoners of rechtverkrijgers binnen de domeinen van de Residentie mocht ondervinden. De syndicus kan bij overtredingen de bepalingen van art. 7 van dit reglement onmiddellijk inroepen. De huisbewaarster heeft de formele opdracht geen instructies op te volgen van de eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangt zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus en/of leden van de raad van mede-eigendom.

Artikel 12 - Meldingen van storingen of defecten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen omtrent de gemeenschappelijke delen dient men in eerste instantie de huisbewaarster en/of een lid van de Raad van Mede-eigendom op de hoogte te brengen. Indien nodig wordt de hulp van de syndicus ingeroepen. Bij haar afwezigheid verwittigt men de syndicus, en bij diens afwezigheid verwittigt men een lid van de Raad van Mede-eigendom (voor lijst leden zie art. 9). Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven. De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus of de raad van mede-eigendom gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever zelf de rekeningen dienen te betalen.

Artikel 13 – Uitvoering van herstellingen ten laste van de gemeenschap

Eigenaars of bewoners die herstellingen wensen uit te voeren en de kosten hiervan wensen terug te vorderen van de mede-eigendom, dienen hiervoor voorafgaandelijk de schriftelijke goedkeuring te vragen aan de syndicus. Teneinde de goedkeuring te bekomen zal de aanvrager de syndicus kopie bezorgen van een bestek van de werken en de bijhorende offerte. De syndicus heeft het recht zijn toelating te weigeren indien hij van oordeel is dat de werken onnodig zijn, dan wel niet ten laste vallen van de gemeenschap of goedkoper kunnen uitgevoerd worden door andere aannemers.

Eigenaars en bewoners die werken laten uitvoeren door derden, zonder hiervoor de vereiste toelating voorafgaandelijk te hebben ontvangen, doen hierdoor afstand van hun recht op terugvordering van de gemaakte kosten.

Artikel 14 - Betaling van de gemeenschappelijke energiekosten

De energievoorziening in de gemeenschappelijke delen bestaat uit water, gas en elektriciteit. Deze energievoorzieningen worden door de syndicus betaald en verrekend bij de jaarlijkse afrekening.

Hoofdstuk 3. De reglementen van orde

3.A Reglementen betreffende de gemeenschappelijke delen

Artikel 15 - De parking en de tuin

De parking is voorbehouden voor de bewoners en hun bezoekers. Er geldt een regeling van rondgaand verkeer (bij het oprijden van het hellend vlak neemt men direct rechts). Het maximum toegelaten gewicht is beperkt tot 1,5 ton en de hoogte wordt beperkt tot 2,40 m. Men dient zijn voertuig te parkeren aan de buitenomtrek van de parking op de daartoe voorziene plaatsen. Het personeel van firma's welke in het gebouw gehuisvest zijn, dienen hun voertuig aan de kortste zijde van het gebouw (kant aangebouwde garages) te parkeren. Het is verboden voertuigen zonder geldige nummerplaat te parkeren of te koop aan te bieden op de parking, tenzij men een in de tijd beperkte toelating van de syndicus/raad van mede-eigendom heeft.

Auto's zonder officiële nummerplaat zijn niet toegelaten op de parking. Voertuigen die niet voorzien zijn van een officiële nummerplaat dienen voorzien te worden van een identificatie van de eigenaar en telefoonnummer, zodat de eigenaar verwittigd kan worden met verzoek het voertuig onmiddellijk te verplaatsen. Voertuigen die inbreuk plegen kunnen weggesleept worden op verzoek van de syndicus, op kosten van de overtreder. Hiertoe krijgt de syndicus formeel machtiging.

Anderzijds zal men niet meer tolereren dat voor of rond de ingangdeur nog langer voertuigen parkeren of stationeren voor een langere termijn dan het in- en uitladen van goederen en/of personen. Verwittig uw bezoek van deze maatregel. Indien nodig kan de syndicus of de raad van mede-eigendom op kosten van de overtreder zijn voertuig laten wegslepen. Ook eventuele stallingskosten bij de sleepdienst zijn ten laste van de overtreder. Men verwacht ook van de bewoners dat zij attent zijn voor de netheid van de parking door olie- of brandstofverlies van hun voertuig te vermijden door herstellwerkzaamheden uit te voeren die normaal gezien in een garagewerkplaats thuishoren. Ook afval of sigarettenpeuken uit de asbak van uw voertuig horen NIET thuis op de parking.

De groenstroken rondom de parking werden aangelegd en worden onderhouden door een tuinman. Gelieve deze groenstroken niet te gebruiken als afvalstortplaats of toilet voor uw huisdier. Geen enkele beschadiging of diefstal van planten is geoorloofd.

Artikel 16 - De garage als gemeenschappelijk gedeelte

De garagetoegang van de residentie is voorzien van een elektrische sektionaalpoort en een afzonderlijke deur voor voetgangers en fietsers. De poort mag enkel geopend worden via de afstandsbediening, de drukknop in de garage of het sleutelcontact op de buitengevel (werkend met de sleutel van uw woning). De poort is voorzien van talrijke beveiligingen - gelieve deze onder geen enkel beding te blokkeren. Bij het knipperen van de oranje waarschuwingslichten is alle verkeer onder de poort verboden. Verlies van een afstandsbediening dient onmiddellijk gemeld te worden aan de huisbewaarster. Een nieuwe afstandsbediening kost € 50. Binnen de garages dient men met lichten te rijden en de snelheid te beperken tot 10 km/u. Toeteren is verboden en men dient te vermijden dat motoren nodeloos staan te draaien. Er geldt een regeling van rondgaand verkeer (in tegenwijzerszin - zie de aangebrachte regeling). Het is verboden zijn

voertuig te parkeren of te stationeren aan de ingang van de kelder of voor zijn garage voor een periode die langer duurt dan het in- en uitladen van goederen en/of personen. Ook het stallen van fietsen of bromfietsen kan enkel op de daarvoor voorziene plaatsen. De gemeenschap heeft bovendien het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus of de raad van mede-eigendom, dewelke zich ten alle tijde kunnen beroepen op het Burgelijk Wetboek - Art. 577. Bij betwisting dient men zich schriftelijk tot de syndicus te wenden, dit met duidelijke vermelding van de reden van betwisting.

Artikel 17 - De privatieve garages.

Het is de gebruikers van een privatieve garage niet toegestaan om:

- hun voertuig te wassen in deze privatieve garage
- elektrische toestellen zoals wasmachine, ijskast, diepvriezer, e.d. te plaatsen en te gebruiken in de garage
- de garage te verwarmen met kachels of elektrische verwarming
- grote service-werkzaamheden aan zijn voertuig of andere mechanische tuigen uit te voeren
- spuitwerken uit te voeren of grote hoeveelheden benzine of ontvlambare producten op te slaan
- de garage te gebruiken als werkplaats (zowel als garage als voor andere werkzaamheden)
- voertuigen met een LPG-installatie te stallen in de garage

Een eventuele afwijking voor werkzaamheden in de garage kan aangevraagd worden aan de vereniging van mede-eigenaars en mits plaatsing van een tussenmeter voor het elektriciteitsverbruik. Deze meter dient geplaatst aan de buitenkant van de garage en op kosten van de gebruiker.

De garages dienen slotvast gemaakt te worden en de poorten moeten steeds gesloten zijn. Na 22 uur kan geen enkele lawaaihinder uit de garages nog toegelaten worden.

Artikel 18 - De inkomhall

In de gemeenschappelijke delen van het hele gebouw geldt een algemeen rookverbod. De inkomhall is enkel toegankelijk voor bewoners en bezoekers. Handelaars en leveranciers van goederen melden zich enkel aan bij hun klant via de inkomhall. De levering van goederen dient te geschieden via de garage-ingang. Elke bewoner of personeelslid van de gevestigde firma's in de Res. Letha dient er zorg voor dragen dat leveranciers en handelaars verwittigd worden dat de levering van goederen enkel via de garage-ingang kan gebeuren. Indien geen rekening gehouden wordt met deze regels kan een geldelijke sanctie van € 50 het onmiddellijke gevolg zijn. De gemachtigde personen zijn de syndicus of de raad van mede-eigendom. Deze gelden zullen ingeschreven worden in een register en de betrokkene zal naamtekenen. Bij voorkeur zullen deze gelden gebruikt worden voor het onderhoud van het gebouw. De deuren van de inkomhall zijn voorzien van handvatten - gebruik ze - en vermijd aldus vingerafdrukken op het glas. Tussen 22 uur 's avonds en 6 uur 's morgens kan het sluiten van de ingangdeuren van de residentie heel wat lawaai en weergalming veroorzaken. Laat daarom deze deuren rustig de tijd om te sluiten met behulp van de deurpomp, maar overtuig u evenwel van de degelijke sluiting van deze deuren. Mogen wij u tevens vragen om 's nachts de nachtrust van de andere bewoners te respecteren door het geluidsniveau van uw gesprekken in de gemeenschappelijke delen te beperken tot een stil en aanvaardbaar niveau. Omwille van de netheid werden matten geplaatst in de inkomhall. Respecteer het werk van uw huisbewaarster door uw met slijk of uitwerpselen besmeurde schoenen niet af te vegen aan de matten. U kan in deze gevallen via de garage-ingang

binnenkomen. Het stallen van fietsen en kinderwagens in de inkomhall is niet toegelaten. De naamplaatjes op de brievenbussen en de zelfklevers met de vermelding "GEEN RECLAME-DRUKWERK" kunnen aangevraagd worden aan de leden van de Raad van Mede-Eigendom en dienen geplakt overeenkomstig de andere brievenbussen.

Artikel 19 - De parlofooninstallatie

De parlofoon- en/ of video-installatie is voorzien van een elektrisch deurslot, zodat je de voordeur slechts mag openen als de aanbellende personen je bekend zijn. In geen enkel geval wordt de deur zonder gesprek geopend! Deze regeling geldt voor iedereen, zonder onderscheid. Naamplaatjes aan de appartementsdeuren en de bellenplaat van de inkomhall worden enkel vervangen door de leden van de Raad van Mede-Eigendom. Op deze bellenplaat mogen geen berichten aangebracht worden. Indien leveranciers goederen leveren, is enkel levering via de garage-ingang toegelaten.

Artikel 20 - Aanbrengen van naamplaten en aanplakbrieven

Het is de eigenaars of bewoners slechts toegelaten een luxe plaat van 30 x 20 cm aan te brengen in de hall of op de voorgevel mits de uitdrukkelijke toestemming van de raad van mede-eigendom. De syndicus zal oordelen over de gelijkvormigheid, de wijze van plaatsing en aard van bevestiging conform eventuele andere reeds bestaande naamborden.

In geval van te koop of te huurstelling van een kavel, zullen de aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavels en kan er een aankondiging geplaatst worden in het berichtenkastje buiten rechts naast de inkomdeur. Wat betreft de wijze van bevestiging en de afmetingen van de aanplakbrieven in de inkomhall is de syndicus bevoegd om deze vast te leggen. Men neemt dus best contact op met deze vooraleer een naamplaat of een aanplakbrief aangebracht wordt.

Artikel 21 - Nachtlawaai

Ook het instandhouden van de nachtrust in het gebouw is gereguleerd. De eigenaars of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken en het plaatselijke politiereglement in acht te nemen. Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen:

Het sluiten van deuren (privé-ingangsdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai veroorzaken door de weergalming in de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen deze deuren dicht te trekken, doe ze met behulp van de sleutel open, en sluit deze terug met de sleutel. Zelfs in een gebouw met een zeer goede geluidsisolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende panden. Inzonderheid het lawaai van hakken op parket- en tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan vrij hinderlijk overkomen voor de onderwonenden. Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn. (speelkamer e.d.)

Er wordt op gewezen dat in vele gevallen de persoon die de lawaaihinder veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Daarom is het aangewezen dat men zich wendt tot de syndicus of de raad van mede-eigendom om deze problematiek ter kennis te brengen. Zij zijn de meest geschikte personen om deze problematiek aan te kaarten en zij zullen veel burenlid voorkomen door hun beleefd geformuleerde opmerkingen, terwijl men zich als slachtoffer dikwijls nodeloos opwindt. Indien de lawaaihinder beperkt is tot een korte periode

(vb. familiefeestje), doet men er best aan persoonlijk de boven- en onderburen te verwittigen en een overeenkomst te treffen. Uiteraard dient eenieder een zekere tolerantie in acht te nemen, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartement als in andere woonvormen.

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, TV en andere klankinstallaties of muzikale instrumenten in de avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of het plafond te plaatsen. Uiteraard kunnen elektrische motoren van boormachines, pneumatisch materiaal en andere werktuigen slechts getolereerd worden van 8 uur tot 22 uur en dit enkel gedurende de vijf weekdays. (behalve in geval van overmacht en mits toestemming van de leden van de Raad van Mede-Eigendom of de syndicus)

Artikel 22 - De nutsvoorzieningen in de gemeenschappelijke delen.

De waterleidingen en dienstkranen in de gemeenschappelijke delen zijn enkel en alleen voorzien voor de huisbewaarster of aannemers van werken. Dezelfde regeling geldt voor de elektrische stopcontacten in deze delen. Elke verdieping is voorzien van een waterafvoer. Ook deze is strikt voorbehouden voor de huisbewaarster. Het is verboden in de gemeenschappelijke meterkasten, voorwerpen te plaatsen.

Artikel 23 - Netheid in de gemeenschappelijke delen

De huisbewaarster zal de gemeenschappelijke delen onderhouden. Dit wil NIET zeggen dat zij meid is voor alle werk. Indien men bijvoorbeeld winkelwaar of afval laat vallen, dient men dit zelf te verwijderen. Evenmin zal zij de uitwerpselen van uw huisdier of de overschotten van "een nachtje fuiven" dienen op te ruimen. Eénieder is tevens gehouden de richtlijnen van de huisbewaarster strikt op te volgen. Als de huisbewaarster uw verdieping aan het schoonmaken is, vermijd dan om door haar werk te lopen. Op de overlopen wordt geen afvalwater van de privaatieve kavels toegelaten - elkeen bezit een afvoerrooster op elk terras van zijn appartement. Ook het nemen van water op de overlopen is formeel verboden. Er wordt niet geduld dat de bewoners afval achterlaten in de gemeenschappelijke delen, hoe klein deze ook moge zijn (bv. sigarettenpeukjes, kauwgom, papiertjes, papieren neusdoekjes, enz.)

Eigenaars of bewoners die werken wensen uit te voeren binnen hun privaatief, waardoor een lawaai-overlast of vervuiling van de gemene delen kan worden veroorzaakt, dienen hiervoor voorafgaandelijk schriftelijk toestemming te vragen aan de syndicus of de raad van mede-eigendom, die zijn toelating in het belang van de rust en de netheid binnen het gebouw kan koppelen aan een aantal voorwaarden.

Eigenaars of huurders die werken uitvoeren zonder toelating, zullen een boete dienen te betalen begroot op €500, en zullen bovendien moeten instaan voor de kosten van vaststelling van de overtreding en het reinigen van de gemene delen.

Artikel 24 - De liften

In de liften geldt een absoluut rookverbod. Houd rekening met het maximum laadvermogen dat op het specificatieplaatje in elke lift is aangebracht. De 2 kleinere personenliften zijn NIET bestemd voor het vervoer van goederen, huisdieren, vuilniszakken, winkelwaar of materiaal van

aannemers - hiervoor is een grotere goederenlift voorhanden. Indien een lift mocht stilvallen, tracht dan paniektoestanden te vermijden. De liftschachten staan bovenaan in verbinding met de buitenlucht zodat de aanvoer van verse lucht gegarandeerd blijft. Maak bij defect gebruik van de alarmknop, die in elke liftkooi aanwezig is en luister naar de aanwijzingen die U verstrekt worden via de telefoon (groen icoontje naast alarmknop en rechtstreekse verbinding met de firma Thyssen).

Artikel 25 - De overlopen

De overlopen dienen niet als speelplaats voor kinderen, evenmin wordt toegelaten dat de bewoners schoenen, paraplu's of kinderwagens plaatsen op de overloop. Aangezien de overlopen ook dienst doen als vluchtweg bij brand dienen zij volledig vrij te blijven.

Artikel 26 - Brandbeveiliging en het sluitplan van het gebouw.

Uit veiligheidsoverwegingen heeft de vereniging van mede-eigenaars na het plaatsen van veiligheidsslotsen beslist een interventieplan door de Brandweer te laten opstellen. Dit interventieplan bevat een evacuatieplan en een plan met de indeling van het gebouw, de situering van trappen en liften, de aanwezigheid van brandblussers en een lijst van hulpmiddelen en personen die de Brandweer bij een eventuele evacuatie behulpzaam kunnen zijn. Indien bij brand zou blijken dat de Brandweer geen toegang kon krijgen tot een kavel of garage door het plaatsen van een ander slot, kan de gebruiker gedeeltelijk aansprakelijk gesteld worden voor de totale geleden schade. Indien de huisbewaarster of de syndicus vaststelt dat een slot vervangen is, kan men de onmiddellijke verwijdering van dit slot laten uitvoeren, zelfs in afwezigheid van de gebruiker en met de kostenafrekening voor de gebruiker.

Wat de privaatieve kavels betreft worden de duplicaat sleutels van de vernieuwde huissloten bewaard in een speciale sleutelkast in het lokaal Raad van Mede-Eigendom.

Artikel 27 - Regeling van werken binnen de gemeenschappelijke delen

Indien werken dienen uitgevoerd te worden in de gemeenschappelijke delen, en dit ten behoeve van een privaatieve kavel, zal de toestemming ten laatste 14 dagen voor de aanvang van de werken schriftelijk aan de syndicus gevraagd worden. Deze mededeling zal een duidelijke omschrijving van de omvang en de plaats van de werken omvatten. De syndicus zal bij akkoord een schriftelijke toestemming tot uitvoering van de werken toesturen naar de aanvrager. Mondelinge toestemming zal ten allen tijde onvoldoende zijn en geacht worden niet te bestaan. De aannemer kan slechts de werken starten indien hij in het bezit is van deze schriftelijke toestemming en zich met deze toestemming aangemeld heeft bij een lid van de Raad van Mede-Eigendom. Indien de werken bij hoogdringendheid dienen uitgevoerd, dient de toestemming steeds gevraagd te worden aan de raad van mede-eigendom. Tevens zal de aannemer in alle gevallen moeten dulden dat controle van de werken mogelijk is door de syndicus of de raad van mede-eigendom. Het spreekt vanzelf dat de schade zo nauwkeurig mogelijk dient gelocaliseerd te worden, teneinde nutteloze beschadigingen te voorkomen. Het gebruik van slijpschijven en pneumatische beitels of -hamers is ten strengste verboden. Indien mocht blijken dat het gebouw bevuild is op andere verdiepingen dan deze waarop de werken plaatsvonden, zullen de kosten voor het reinigen van het gebouw ten laste komen van de eigenaar van de privaatieve kavel. Wij durven er dan ook op te rekenen dat de aanvrager met de aannemer duidelijke afspraken maakt

teneinde betwistingen te voorkomen. Om toezicht te kunnen houden op deze zaken, is de aannemer verplicht bij het verlaten van de werken een briefje te vragen aan de syndicus of de raad van mede-eigendom, waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn zonder verdere schade voor het gebouw. De raad van mede-eigendom beschikt nog over een kleine hoeveelheid originele vloertegels van de gemeenschappelijke delen. Indien nieuwe vloertegels nodig mochten zijn, vraagt men best enkele dagen op voorhand aan de conciërge om deze klaar te houden (graag opgave aantal), zij worden u gratis ter beschikking gesteld.

Eigenaars en/of bewoners zullen vanwege de vereniging der mede-eigenaars nooit terugbetaling kunnen bekomen van kosten voor werken uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toelating vanwege de syndicus.

3.B Reglementen betreffende de private kavel

Artikel 28 - Verplichting tot toegang private kavel aan de syndicus

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn private kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen van algemeen belang te treffen. Tevens moet hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn private vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn private pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere private kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de syndicus de praktische schikkingen overeen te komen, aan de hand waarvan laatstgenoemde onderhavige bepalingen te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet werden overeengekomen, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn private kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen. In dergelijk geval dient de syndicus zich te vergezellen van een lid van de raad van mede-eigendom om zich toegang te verschaffen tot een private kavel en zal hij de eigenaar zo vlug mogelijk op de hoogte brengen van de getroffen maatregelen. Bij ontstentenis van de syndicus kan de raad van mede-eigendom, eveneens in aanwezigheid van een lid van de raad van mede-eigendom daden van preventieve bescherming uitvoeren in een private kavel. Zij zullen evenwel deze daad zo vlug mogelijk melden aan de syndicus.

Artikel 29 - Bestemming van de privatieve kavels

Het is niet toegelaten andere activiteiten dan woonactiviteiten in een pand uit te oefenen.(en dit met uitzondering van de reeds bestaande handelsactiviteiten) Indien een eigenaar of gebruiker toch een aanpassing wenst, dient hij daarvoor de goedkeuring van de algemene vergadering te krijgen. Niet naleving van deze regels kan leiden tot een gerechtelijke vervolging en een uitwijzing uit het appartementsgebouw. De gemeenschap kan terzake een bijkomende financiële tussenkomst eisen in verband met het extra onderhoud van inkomhall, trappen, het gebruik van de lift e.d. De eigenaar blijft altijd verantwoordelijk voor de eventuele bijkomende financiële tussenkomsten aan de vereniging van mede-eigenaars en voor het respecteren van deze regels. De privatieve garages mogen niet beschouwd worden als verblijfplaats voor personen en dieren.

Artikel 30 - Houden van huisdieren

Het houden van huisdieren is normaliter verboden, maar ten persoonlijke titel wordt het toegelaten en dit voor zover enkele algemene regels nageleefd worden. Zo mogen de huisdieren geen aanleiding geven tot nachtlawaai of overdreven burenlawaai. Men dient de goederenlift te gebruiken en de dieren mogen de gemeenschappelijke delen (= ook de tuin) niet bevuilen. Andere bewoners mogen absoluut geen hinder ondervinden van uw huisdier. Het afval of de uitwerpselen (kattebakvulling, vogelkooizand, ed....) van uw huisdieren dienen stevig verpakt (=dubbele zak) persoonlijk naar beneden gebracht te worden en in de IVAGO zakken te plaatsen. Bij overtredingen kan de syndicus u verplichten het huisdier te verwijderen uit de residentie.

Artikel 31 - Terrassen en balkons

Het is verboden voorwerpen door de ramen en/of balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken, enz. uit te schudden. Het is ten strengste verboden dieren via de terrassen of de balkons te voederen. Ook het gooien van eten vanop deze terrassen is ten strengste verboden. Men mag geen voorwerpen zoals parasols, kasten, wasgoed e.d. op de terrassen kunnen opmerken van buitenaf. De privatieve balkons en terrassen mogen onder geen beding afgeschermd worden door om het even welk materiaal en zeker niet omgebouwd worden tot uitbreiding van de keuken of een bestemming krijgen als kooi voor dieren. Het plaatsen van om het even welke antenne of satelietontvanger is eveneens verboden. De privatieve ramen van het gebouw dienen ofwel volledig doorzichtig te blijven ofwel voorzien te worden van gordijnen of lamellengordijnen. De gordijnen dienen van een neutrale, lichte en doorschijnende kleur te zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam te bedekken. Geen enkele andere afscherming kan aanvaard worden. Voorgaande bepaling is niet van toepassing op panden welke te koop of te huur aangeboden worden.

Artikel 32 - De sanitaire leidingen in de privatieve kavels

De sanitaire leidingen van WC's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om faecaliën en vuil water af te voeren. Vermijdt dus verstoppingen en beschadigingen van de gemeenschappelijke en privatieve aflopen. Het is dus niet toegestaan om :

- *grote hoeveelheden toiletpapier door de WC leidingen weg te spoelen.*
- *hygiënische maandverbanden en luiers door te spoelen*

- *kleverige en of verhardende produkten zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, vetten en frituurvetten weg te gieten in de afvoer*
- *bijtende produkten in deze leidingen te gieten*

*Let op met het vervangen van WC-geurblokjes welke aan de rand van het toilet opgehangen worden. Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, zware gevolgen heeft. Zulke herstellingswerken zijn van lange duur, terwijl uw medegebruikers en uzelf geen gebruik meer kunnen maken van deze voorzieningen. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken vrij duur en hinderlijk, dus **VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN!***

Betreffende de toevoerleidingen van water is elke gebruiker gehouden in te staan voor het onderhoud van afsluitkranen, individuele tussenmeters, kranen, e.d. .

*Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te geschieden overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf (o.a. nooit een aansluiting op een mengkraan). Toevoerleidingen mogen **NOOIT** gebruikt worden als aarding.*

Artikel 33 - Esthetisch uitzicht van het gebouw

Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels of de esthetiek van het gebouw door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners zouden worden geschaad.

Concreet betekent dit het verbod tot het individueel en/of op eigen initiatief plaatsen van licht-reclame, publiciteit, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan gevels, vensters en balkons van de gemeenschappelijke delen, behoudens afwijking door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap. Uitzondering vormen de aanplakbrieven en naamborden welke in artikel 21 worden vermeld. De gemeenschappelijke gevels, terrassen en balkons worden collectief onderhouden. Niemand mag wijzigingen aan het uitzicht van deze balkons of terrassen aanbrengen. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen dan ook steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Artikel 34 - Verhuizingen

*Bij verhuizingen neemt u 2 weken op voorhand contact op met de raad van mede-eigendom met vermelding van datum en vermoedelijke duur van de verhuis. Aan de syndicus dient men een waarborg van € 75 te betalen. Dit om gebeurlijke schade aan het gebouw te vergoeden (beschadiging verfwerk, trappen, enz..). Indien de schade evenwel hoger zou oplopen, is de syndicus gemachtigd de door hem vastgestelde schade via aangetekende zending te verhalen op de bewoner die verhuist. Verhuizingen zijn slechts toegelaten tussen 8 uur 's morgens en 21 uur 's avonds. Acht dagen voor aanvang van elke verhuis dient aan de conciërge gevraagd te worden om de garagepoort te blokkeren, zodat niet telkenmale de poort dient te worden geopend. Alle verhuizingen dienen te gebeuren met de goederenlift en deze goederen dienen via de garage-ingang naar buiten gebracht. Houd ook rekening met het maximum toegelaten gewicht indien een meubellift op de parking dient opgesteld. Door het overschrijden van de maximum dakbelasting van de parking is het niet toegelaten dat de verhuiswagen de meubellift op de parking brengt. De inwoner die verhuist is verantwoordelijk voor het naleven van deze regels. Bij niet naleving van deze regels kan de syndicus een deel van de huurwaarborg van de huurder bij de eigenaar opeisen voor schade aan het gebouw. **Om die reden mag in geen enkel geval de huurwaarborg terugbetaald worden zonder de syndicus te raadplegen omtrent eventuele schade welke het gebouw heeft opgelopen tijdens de verhuis!** Indien toch mocht blijken dat de*

huurwaarborg vervroegd terugbetaald werd, kan een geldelijke sanctie, ten belope van de totale aangerichte schade, door de syndicus gevorderd worden van de eigenaar!

Hoofdstuk 4. Schadevergoedingen bij overtredingen

Artikel 35 - Sancties en boetes bij overtredingen

Bij niet naleving van één van de bepalingen van onderhavig reglement kan een boete opgelegd worden van €50 per overtreding (met uitzondering van de bepalingen waar een ander boetebedrag is vastgesteld) ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, te vermeerderen met de kosten van vaststelling van de overtreding en een administratieve kost van € 25 ten voordele van de onderschrijver. Met deze wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus of de raad van mede-eigendom om deze overtredingen vast te stellen en de boetes te innen. Deze overtredingen zullen genoteerd worden in een boek met vermelding van de datum, de verschuldigde som, de identiteit van de overtreder en de reden van overtreding, en dit teneinde regelmatige overtredingen te kunnen voorleggen aan de algemene vergadering. De overtreder of verhuizer zal zowel voor de boetes als voor de verhuisvergoeding een betalingsbewijs ontvangen, hetwelke hij steeds ter controle dient te kunnen voorleggen.