

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

### INLEIDING

De Algemene Vergadering (AV) van mede-eigenaars heeft op 3 maart 2010 haar Reglement van Inwendige Orde goedgekeurd. Dit reglement is bindend voor hen en hun rechthebbenden.

Een afschrift van het reglement wordt door de syndicus aan elke eigenaar bezorgd als bijlage aan het verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van 3 maart 2010.

Elke eigenaar verbindt er zich toe elke bewoner van zijn kavel in kennis te stellen van dit reglement en in geval van verhuring/onderverhuring een kopie ervan te hechten aan het huurcontract. Dit geldt voor alle genotdragende akten.

Het kan slechts worden gewijzigd door de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

### 1. UITZICHT VAN HET GEBOUW

#### 1.1 Gevels, terrassen, trapzalen

- Schilderwerken aan alle gemene delen mogen uitsluitend uitgevoerd worden onder toezicht van de syndicus, die waakt over de kwaliteit en de kleur van de uitvoering.
- De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden, reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen. Het zichtbaar drogen van linnen op de terrassen is verboden. Was kan achteraan het gebouw evenwel gedroogd worden voor zover dit niet zichtbaar is en op een laag droogrek gebeurd. Er mogen geen vuilniszakken op het terras geplaatst worden.
- Alle gordijnen of gelijkaardig, zichtbaar van op de straat, dienen in een neutrale kleur, wit of ecru te zijn.
- Er wordt de mogelijkheid gelaten om een zonnetent te plaatsen. Deze dient te voldoen aan de kleur en model, voorgeschreven door de Raad van Beheer : Kaderstructuur Harol S 7012 en doek 6088 gris. Een buitensirene van een alarminstallatie dient in de kleur van de gevel te zijn en op een plaats gemonteerd volgens aanduiding van de syndicus.
- Het plaatsen van private antennes en/of schotelantennes is verboden. Een gemeenschappelijke schotelantenne kan enkel maar geplaatst worden met toestemming van de Algemene Vergadering. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

#### 1.2 Reclame, opschriften, naamplaatjes

- Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de Algemene Vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen. Geen enkel opschrift mag worden aangebracht op vensters en balkons, deuren en buitenmuren, noch in de trapzalen, inkomhal en doorgangen.
- Het is toegelaten op de ingangdeur van een appartement een plaatje met de namen van de bewoners, volgens een opgelegd model, aan te brengen.
- In de ingangen zullen door de syndicus naamplaatjes aangebracht worden aan de bellen en brievenbussen volgens een opgelegd model.
- Gevelplaten van vrije beroepen kunnen geplaatst worden na overleg met de syndicus.

#### 1.3 Handel, vrije beroepen

- Er mag in het gebouw geen handel gedreven worden.
- De privatieve delen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen en mogen eveneens tot de uitoefening van een vrij beroep worden gebruikt. Dit laatste mag nooit het genot van de andere bewoners schenden.
- Eventuele meerkosten (elektriciteitsverbruik, poetsen, ...) die dit meebrengt vallen uitsluitend ten laste van betrokkene.

#### **1.4 Schoonmaak**

- De syndicus staat in voor het organiseren van het onderhoud en de schoonmaak van de gemene delen. De schoonmaak van de gemene delen inkom van het gebouw en de trapzalen zal georganiseerd worden door de syndicus in overleg met de afzonderlijke Raden van Beheer van de onderscheiden residenties.
- Elke ingang kan zelf een beslissing nemen omtrent het poetsen van de gemeenschappelijke delen.

### **2. ORGANISATIE VAN HET GEBOUW**

#### **2.1 Jaarlijkse Algemene Vergadering**

- Het boekjaar van de Vereniging van mede-eigenaars start op 01 januari van ieder kalenderjaar om af te sluiten op 31 december.
- De algemene vergadering wordt jaarlijks bijeengeroepen door de syndicus op de eerste woensdag van maart om 19 uur.
- De uitnodiging zal, minstens 15 dagen op voorhand en ten hoogste één maand op voorhand verstuurd worden per gewone brief en eveneens per email voor zover een geldig e-mailadres bekend is bij de syndicus.
- Indien de Algemene Vergadering niet kan plaats grijpen bij gebrek aan voldoende aanwezigen en/of volmachten, en er bijgevolg een tweede Algemene Vergadering moet worden georganiseerd, dan zullen de kosten van deze tweede Algemene Vergadering ten laste gelegd worden van zij die niet aanwezig waren EN geen volmacht hebben verleend aan een aanwezige.

#### **2.2 Activiteiten in de gemeenschappelijke delen**

- De gemeenschappelijke delen, met name, de inkomhal en de trapzalen moeten altijd vrij gehouden worden en er mag dus niets, zelfs maar tijdelijk, geplaatst worden. In bijzonderheid gaat het vooral om fietsen, kindercar's, speelgoed en dergelijke. Het geldt hier duidelijk om een niet limitatieve lijst. Fietsen dienen geplaatst te worden in de voorziene fietslokalen in de ondergrondse verdieping. Bezoekers kunnen evenwel hun fiets plaatsen in de Ooiendonk gedurende hun bezoek.
- Er mag in de trapzalen geen huishoudelijke werk verricht worden zoals reinigen van tapijten, beddengoed, meubelen, schoenen enzovoort. Ook dit is een niet limitatieve lijst. Evenmin mogen er geen persoonlijke klusjeswerken van gelijk welke aard uitgevoerd worden.
- In de trapzalen of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid in de ondergrondse, mag er niet gespeeld worden.

#### **2.3 Verhuringen**

- Eigenaars zullen hun huurders verplichten hun burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren of zullen voorzien in een afstand van verhaal tegen de bewoners.
- De eigenaars verwittigen de syndicus van elke verhuring of wijziging in de verhuring van hun privatieve kavels.
- In geval van overtreding van de basisakte, reglement van mede-eigendom of het reglement van inwendige orde door de huurder of bewoner van een privatieve kavel is de eigenaar na 2 verwittigingen van de syndicus gehouden de huur te verbreken of een einde te stellen aan de bewoning door de betrokken personen vanaf de eerste wettelijke termijn.
- In geval van zware tekortkomingen aan deze verplichtingen kan het opzeggen van deze huurcontracten op initiatief van de vereniging van mede-eigenaars gevorderd worden.

#### **2.4 Vuilnisbeheer**

- In het voormalige containerlokaal mag geen vuilnis geplaatst worden. Dit lokaal zal ingericht worden als fietsenberging.
- De vuilniszakken en het papier dienen geplaatst te worden op de daartoe bestemde plaats zoals bepaald door de Algemene Vergadering.
- De vuilniszakken en het papier moeten buiten geplaatst worden overeenkomstig de reglementeringen van de stad.

### **3. LEVEN IN HET GEBOUW**

#### **3.1 Rust**

- De bewoners van het gebouw zullen het gebouw bewonen en er van genieten als goede huisvaders. Zij moeten er over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik wordt verstoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.
- Bij gebruik van radio, televisietoestel of muziekinstrumenten zijn de bewoners er toe gehouden te zorgen dat dit de andere bewoners van het gebouw niet stoort, noch over dag, noch tijdens de nacht.
- Elektrische toestellen moeten zo uitgerust zijn dat ze geen storingen kunnen veroorzaken.

#### **3.2 Huisdieren**

- Huisdieren zijn in Residenties Appolonia en Catherina verboden en worden ook niet getolereerd.
- Het houden van huisdieren is in principe in de Residenties Begga en Ida niet toegelaten. Het houden van kleine en ongevaarlijke huisdieren wordt evenwel gedoogd voor zover ze geen hinder veroorzaken. In geval van hinder zal de syndicus de gepaste maatregelen nemen.
- Huisdieren dienen zich steeds onder toezicht te bevinden van zijn/haar eigenaar(es).
- De tuinen mogen in geen geval gebruikt worden als 'hondenweide'.

#### **3.3 Verhuizen**

- Bij verhuizen moet de inboedel langs de voorgevel, eventueel met een ladderlift, op uitsluitende aansprakelijkheid van de verhuizer verhuisd worden.
- De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.
- Voor een aantal appartementen is de verhuis via een ladderlift langs de voorgevel niet mogelijk. Hier mag de verhuis gebeuren langs de tuin in afspraak met de gebruiker ervan. Er dient dan gebruik gemaakt te worden van een speciale soort ladderlift.
- Per verhuis zal een verhuisvergoeding van 50 euro aangerekend worden.

#### **3.4 Lift**

- De lift mag niet gebruikt worden door kinderen onder de 10 jaar zonder toezicht van ouderen.
- Bij defect van de lift dient de liftmaatschappij gebeld te worden. Nadien dient ook de syndicus op de hoogte gebracht te worden.
- De lift mag nooit gebruikt worden voor het vervoer van goederen die door hun omvang, samenstelling of gewicht schade aan de lift kunnen veroorzaken.

### **4. VEILIGHEID VAN HET GEBOUW**

#### **4.1 Rookverbod**

- Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (inkomhal, trapzaal, de volledige ondergrondse verdieping, ... )

#### **4.2 Gevaarlijke stoffen**

- In het gebouw mogen geen gevaarlijke stoffen of hinderlijke en ongezonde materialen op geslagen worden.
- Op parkeerplaatsen en garageboxen die niet afgesloten zijn door een poort mogen uitsluitend voertuigen geplaatst worden, met uitsluiting van andere goederen.
- In de gesloten garageboxen mogen geen gevaarlijke stoffen of stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken opgeslagen worden.
- Voertuigen die op gas rijden hebben onder geen enkel beding toegang tot de ondergrondse garages of parkeerplaatsen.

### **4.3 Gebruik van barbecues**

- Volgens de richtlijnen van de brandweer is het verboden barbecuetoestellen te gebruiken op de terrassen.
- De appartementen met een tuintje mogen wel gebruik maken van deze toestellen op voorwaarde dat deze zo ver mogelijk van het gebouw geplaatst worden en dat er geen houtskool wordt gebruikt.

## **5. FINANCIËLE ASPECTEN**

### **5.1 Achterstallen in betalingen**

- De voorschotten dienen betaald te worden vóór de 10de van elke maand. De saldi dienen betaald te worden 30 dagen na ontvangst van de afrekening.
- De achterstallen in betaling van voorschotten of saldi zullen gesanctioneerd worden, na één schriftelijke aanmaning, met 1% interest per maand en 15% forfaitaire vergoeding op de achterstallen.
- De syndicus is gemachtigd, na raadpleging van de Raad van Beheer, het dossier over te maken aan de raadsman ter invordering van eventuele achterstallen.
- Bij wanbetaling van een eigenaar kan de syndicus bij voorrang en zonder enige juridische beslissing de achterstallen afnemen van de huurgelden door deze rechtstreeks te laten betalen op de rekening van het gebouw. Door de betaling van de huur aan de Vereniging van Mede-eigenaars is de huurder bevrijd ten opzichte van de eigenaar.

### **5.2 Niet naleving van het Huishoudelijk Reglement**

- Niet naleving van dit reglement zal aanleiding geven tot een gepaste actie van de syndicus en kan, na raadpleging van de Raad van Beheer, aanleiding geven tot een geldelijke penalisatie.

### **5.3 Beschadiging aan het gebouw**

- Elke beschadiging aan het gebouw met vluchtmisdrijf zal steeds vervolgd worden.

## **6. ONDERHOUD**

### **6.1 Verwarmingsketels**

- Het onderhoud van de gaswandketels is verplicht om de 2 jaar en zal gemeenschappelijk worden georganiseerd. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan mits voorlegging van een attest van keuring en onderhoud. Dit attest zal aan de syndicus overgemaakt worden tussen het versturen van de uitnodiging voor de Algemene Vergadering en het effectief plaats vinden van deze vergadering.

### **6.2 Sanitaire leidingen**

- Elkeen dient er op toe te zien dat de leidingen niet verstopt geraken.
- Het afvoeren van afval of vuilnis via de afvoerleidingen is ten strengste verboden. Wanneer verstoppingen hun oorzaak vinden bij individuele eigenaars zullen de ontstoppingskosten op hen verhaald worden.
- Het is eveneens verboden een mix-systeem op de afvoerleiding te monteren.
- Het is ten strengste verboden bijtende producten in de aflopen te gieten.
- Er mogen geen vochtige doekjes in de sanitaire ruimtes gegooid worden.

### **6.3 Tuinen**

- Het onderhoud van de tuinen wordt geregeld door de gemeenschappen.
- In de tuinen mogen geen voorwerpen of tuinhuisjes geplaatst worden behoudens na akkoord van de Algemene Vergadering. Het is de gebruikers van de tuinen niet toegestaan het algemeen uitzicht van hun tuin te wijzigen.

## **7. OVERTREDINGEN**

Overtredingen van het huishoudelijk reglement zullen gepenaliseerd worden met een boete van 75 euro.