

REGLEMENT VAN ORDE
(editie origineel goedgekeurd op AV 01/03/2014)

Vereniging van mede-eigenaars
Residentie VME Memling
De Schiervellaan 28 – 3500 Hasselt

AFDELING 1

ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1 - Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder artikel 4 van het reglement van mede-eigendom, werd onderhavig "REGLEMENT VAN ORDE" bij onderhandse akte opgesteld ⁽¹⁾, om te dienen als basistekst die overeenkomstig de wet ⁽²⁾ van meet af aan op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars werd neergelegd⁽³⁾.

Artikel 2 - Tegenstelbaarheid

Alle bepalingen van dit reglement van orde zijn daarom van bij de aanvang van de uitbating van het gebouw, onmiddellijk tegenstelbaar aan alle eigenaar/bewoners, en aan alle huurders of andere rechtsverkrijgers te gelijk welken titel⁽⁴⁾.

Artikel 3 - Doel van dit reglement van orde

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen van een residentieel gebouw, en het leven binnen een gemeenschap, vragen naar enkele 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- & investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4 - Inlichtingen

Daarnaast bevatten deze enkele bladzijden ook nuttig inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering.

Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn ; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

Artikel 5 - Aanvullingen / wijzigingen

Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van orde 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. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden⁽⁵⁾.

¹ zie Artikel 577-4 §2 B.W. : "....."

² zie Artikel 577-10 §2 B.W. : "....."

³ zie Artikel 48 van het Reglement van Mede-eigendom.

⁴ zie eveneens artikel 577-10 §4 B.W. : "....."

⁵ zie Artikel 577.10 §3 B.W. : "....."

Artikel 6 - Gecoördineerde tekst

De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde , in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben ⁽⁶⁾ op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

Artikel 7 - Huurders

De eigenaar/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten, en van onderhavig reglement van orde in het bijzonder.

Zij zijn 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 ⁽⁷⁾.

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

⁶ zie Artikel 577-10 §2, 2° & 3° alinea B.W. : "....."

⁷ zie Artikel 577-10 §4, ten 1° B.W. : "....."

AFDELING 2

INLICHTINGEN EN AANBEVELINGEN

Artikel 8 - Vereniging van mede-eigenaars

8.1 - Jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Overeenkomstig het Reglement van Mede-eigendom, werd door de Algemene Vergadering besloten dat de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars in principe elk jaar doorgaat de

1^{ste} zaterdag maart en de 14-daagse periode daarna

Mocht deze dag samenvallen met een wettelijke feestdag, of zich situeren tijdens het paas(-school)verlof, of door onvoorziene omstandigheden niet kunnen plaatsvinden, dan zal de vergadering dienen gehouden in de periode 14 dagen daarna.

8.2 - Zetel van de vereniging

Verwijzend naar het Reglement van Mede-eigendom, werd door de Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars besloten dat haar zetel zal gevestigd zijn in het gebouw:

De Schiervellaan 28 – 3500 Hasselt

Artikel 9 - Syndicus

Het administratief, financieel en technisch beheer van het gebouw werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars toevertrouwd aan :

SYNDICUS: Vastgoedbeheerders HAMAVÉR NV
ADRES: Heldenplein 8 – 3500 HASSELT
TEL & FAX: 011/284666 011/284777 (9-17uur)
GSM: 0475/468125 voor dringende oproepen buiten kantooruren
BIV-NR: 203567

Artikel 10 - Raad van Mede-eigendom

Door de algemene vergadering werd eveneens een Raad van Mede-eigendom aangesteld, die toezicht houdt op de beheersvoering.

Cops Ludo, Cops Bernard, Schepers T. en Verbeemen Bert

Artikel 11 - Betalingen

11.1 - VM-rekening

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VM-rekening, toebehorende en op naam van de vereniging.

Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat al Uw betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d., steeds op die residentierekening worden gestort en NIET op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

Uw VM-rekening is :

VME Memling BE62 0688 9218 0361

11.2 - Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de residentieboekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.(+++..../...../..+++)

Artikel 12 - Het geven van opdrachten

12.1 Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de TECHNISCH BEHEERDER op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

12.2 Bij persoonlijke ingreep, slechts wegens hoogdringendheid, dient de technisch beheerder daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.

12.3 Anderzijds is het niet wenselijk privéopmerkingen, die geen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

12.4 De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel dienen, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte te stellen.

12.5 De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden namens en ten laste van de gemeenschap, kunnen voor betaling geweigerd worden. In voorkomend geval zal de opdrachtgever de rekeningen zelf moeten betalen.

Artikel 13 - Onderhoud lift(en)

Een onderhoudsfirma in voor het periodiek nazicht en onderhoud van deze installatie(s). Ook zal zij instaan voor alle dringende herstellingen, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

ONDERHOUDSFIRMA:	ANCA TECH NV (SPIE NV) Klantnr. 3774
ADRES:	Hellebeemden 15 3500 Hasselt
TEL & FAX:	011/ 260 370 & 011/ 260 371

Artikel 14 - Technische controle lift(en)

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en conform de A.R.A.B.-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme.

Er dient vermeld dat deze instantie geen herstellingen of depannages uitvoert. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

CONTROLEORGANISME: AIB-VINCOTTE VZW contract nr. 0001115253
ADRES: Noordersingel 23
2140 Antwerpen
TEL & FAX: 03/221 86 11 & 03/221 86 12

Artikel 15 - Onderhoud centrale verwarming

Individueel

Artikel 16 - Toeleveringsbedrijven

16.1 Opname warmtemeters

Om de verdeling van de verwarmingskosten toe te laten, werden op de radiatoren verdampingsmeters aangebracht. Deze worden jaarlijks omstreeks hetzelfde tijdstip opgenomen en de buisjes vervangen tenzij zij elektronisch werken. Mocht zich in de loop van een boekjaar een wisseling van bewoner in een kavel voordoen, of mocht om één of andere reden een meterbuisje beschadigd raken, dan dient de syndicus hiervan onmiddellijk ingelicht worden. Tussenopname van meters of vervanging van de buisjes dienen in dergelijke gevallen ten spoedigste te gebeuren.

De jaarlijkse opname en de berekening van de verwarmingskosten worden uitgevoerd door:

OPNAMEFIRMA : Techem Caloribel nv (gebouw 83622)
ADRES : De Koninckstraat 40 – 1080 Brussel
TEL & FAX : 02/5296300 & 02/5296311

Iedere bewoner is gehouden zijn kavel minimaal te verwarmen om:

- vorstschade in zijn kavel te vermijden
- het de omliggende bewoners mogelijk te maken een rechtmatig warmtecomfort te bereiken.

16.2 Water

DISTRIBUTIEBEDRIJF: IWM Klantnr. 251079
ADRES: Willekensmolenstraat 122 – 3500 Hasselt
TEL & FAX: 011/288560 & 011/241807

16.3 Elektriciteit

DISTRIBUTIEBEDRIJF: LUMINUS Klantnr. 50-96403-23
ADRES PB 48000
TEL & FAX 1000 BRUSSEL

Hier betreft het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting.

Elke bewoner moet rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

16.4 T.V.- & Radiodistributie

- Het plaatsen van om het even welke antenne in of op de gemeenschappelijke delen is verboden.

Artikel 17 - Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande herstellingen aan de gemeenschappelijke infrastructuur, die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering, via geregistreerde onderaannemers alwaar hij voor de door hem beheerde residenties een voorkeursregime geniet, instaan.

Artikel 18 - Schoonmaak en dienst huisvuil

Alle opmerkingen over het gedrag, het werk of de vlijt van het schoonmaakpersoneel worden uitsluitend aan de syndicus overgemaakt.

Deze personeelsleden hebben formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon.

Daarom wordt hier geen adres meegedeeld.

Artikel 19 - Verzekeringen

19.1 Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar :

MAKELAAR: Verzekeringen NELISSEN NV
ADRES: Laagdorp 5 – 3570 Alken
TEL & FAX: 011 590790 & 011590791

19.2 Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken.

19.3 Private roerende risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden. (klassieke inboedelverzekering)

AFDELING 3

REGLEMENTEN

Artikel 20 - Ramen en Balkons

20.1 De mede-eigenaars/bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrengen.

20.2 De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van *raamdecoratie*; die zullen van een witte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

20.3 Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

20.4 Op de gevels mogen noch koepels, noch tentjes, noch welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

20.5 Om het even welke affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, is verboden, behoudens wanneer het gaat om de normale publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand.

Er wordt hier eveneens een uitzondering gemaakt voor de affiches die tijdelijk de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, voor zover bedoelde publiciteit achter of aan de ramen van het betrokken pand zelf aangebracht wordt.

(Zie ook 25.2 & 3 hierna).

Artikel 21 - Verwarming van de kavels

21.1 Stookverplichting (*)

De eigenaars / huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit zonder in acht te nemen of het al dan niet bewoond is.

Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de in gebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen, dit in afwijking van het betreffende artikel ⁸ van het Reglement van Mede-eigendom.

Het gebruik van open haarden of andere verwarmingstoestellen worden gedoogd mits jaarlijks geattesteerd onderhoud.

21.2 Stookregime & stookseizoen

- Uit energiebesparende- en bezuinigingsoverwegingen werd besloten dat de centrale verwarming buiten gebruik wordt gesteld van 15.05 t/m 15.09 van elk jaar. Zonodig zullen de bewoners in die periode zelf moeten instaan voor een bijverwarming.

- Anderzijds, en voor zover de stookinrichting het toelaat, zal de C.V.-installatie op een verminderd (nacht)regime ingesteld worden vanaf 23 uur 's avonds tot 5 uur 's morgens, behalve tijdens de weekends, verlof- en feestdagen.

⁸ zie artikel 61.3 van het reglement van mede-eigendom

Artikel 22 - Lawaaihinder

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het in stand houden van de rust in het gebouw, inzonderheid 's nachts.

De eigenaars en/of gebruikers van de kavels dienen er zorg voor te dragen geen hinderlijke contact- of trillingsgeluiden te veroorzaken, en het plaatselijk 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.

22.1 Deuren

Het sluiten van deuren (privé ingangdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door het weergalmen in de trapzaal. Daarom is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te 'trekken'; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Nota : *De ingang- en liftdeuren die voorzien zijn van een automatische sluiting, door middel van een deuropomp of vloerveer, vallen uiteraard buiten deze richtlijn, met dien verstande dat men in dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten. Overtuig U er (uit veiligheidsoverwegingen) niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.*

22.2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen 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 hen die er onder wonen.

Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

Nota : *Er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt, zich niet bewust is van het veroorzaken van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van degene die de hinder ondervindt kan in vele gevallen dan ook de beste oplossing zijn om alle ergernis weg te nemen.*

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht genomen te worden, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

22.3 Radio, T.V., Klankinstallaties, Machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, T.V., en andere klankinstallaties in de avonduren gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm. van de wanden, vloeren of zoldering te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren zoals boormachines, slijpmachines, e.d., verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens de avond & nacht (20 tot 7 uur). - De telefoonschel steeds op het minimumvolume regelen a.u.b.

Artikel 23 - Overlast

23.1 Indien andere dan normale woonactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, dient de eigenaar en/of de gebruiker voorafgaandelijk alle gepaste maatregelen te treffen teneinde de andere bewoners van het gebouw niet te hinderen.

23.2 De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift... (dit te enuntiatieve titel).

23.3 Voor de onder artikels 22 & 23 opgenomen verplichtingen, blijven de eigenaars van de privative kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

Artikel 24 - Lichtreclame en publiciteit :

24.1 In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

24.2 Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.

24.3 Deze uitzondering geldt eveneens voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan zestig centimeter bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van de gelijkvloerse verdieping, en nooit meer dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel.

In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In ieder geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. De publiciteit mag niet pinkend zijn en dient ontstoord te zijn.

Artikel 25 - Naamplaten en affiches :

25.1 De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxeplaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen.

Dit evenwel steeds op grond van voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen, en de plaats en aard van de bevestiging.

25.2 Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven ter zake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

25.3 Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inzonderheid op de gevel van de gelijkvloerse verdieping, of vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, is het ten strengste verboden om dergelijke aanplakbrieven aan te brengen.

Artikel 26 - Toegang tot de privative kavels

26.1 Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privative 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 privative vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privatief pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privative kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

26.2 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.

26.3 Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleent iedere mede-eigenaar of bewoner de syndicus het recht, de toegang tot zijn privative kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In dergelijk geval doet de syndicus zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder of politieagent die op kosten van de betrokken mede-eigenaar of bewoner een proces-verbaal opstelt van de omstandigheden welke de toegang tot de privative kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

26.4 Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk ogenblik, vrije toegang tot zijn privatieve kavel te verschaffen, om de toegang tot de noodladders of -trappen mogelijk te maken. In dit opzicht zijn de terrassen en/of balkons, zelfs de privatieve, belast met een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van alle gebruikers van het gebouw; dit teneinde toegang te kunnen hebben tot de brandtrappen om in geval van nood, tot ontruiming van het gebouw, of tot de nodige herstelling- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

26.5 Het is dan ook verboden om welke voorwerpen ook op het terras te plaatsen die een hinder zouden kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

Artikel 27 - Dak

27.1 De personen die het gebruik zouden hebben van een dakterras zullen zich moeten onthouden van alle daden of activiteiten die schade aan het dak zouden kunnen toebrengen.

Het dak is belast met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken.

De terrassen zijn belast, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen, van het gebouw.

27.2 De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

27.3 De niet privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

Artikel 28 - Binnenkoeren en tuinen

28.1 De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

28.2 Bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Artikel 29 - Esthetisch uitzicht

29.1 Er moet voorkomen worden dat het uitzicht van de buitengevels en de gemeenschappelijke delen, door persoonlijke ingrepen van de individuele bewoners, geschaad zou worden.

29.2 Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hall en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet achtergelaten in de inkomhall.

29.3 Op van buiten uit zichtbare delen (terrassen vooraan) mag geen wasgoed, of andere voorwerpen, gehangen worden.

29.4 Zo zonnetenten, ventilators e.d. zouden toegelaten worden, dan dienen zij eenvormig te zijn en onderhevig aan een beslissing van de algemene vergadering.

29.5 De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Artikel 30 - Netheid

30.1 Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te werpen, of via deze tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken enz. uit te schudden. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

30.2 Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhall achter te laten.

30.3 De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privéelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

30.4 Principieel is het houden van huisdieren is ten strengste verboden. Mocht het hebben v/e of ander huisdier oogluikend worden getolereerd, let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuilen of lawaaihinder te veroorzaken, en er de oorzaak van te zijn dat dit gedogen door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Artikel 31 - Huisvuil

Iedere bewoner is gehouden zijn huishoudelijk afval zelf in de daartoe geëigende plasticzakken te bergen, en deze gesloten te plaatsen in het daartoe bestemde lokaal of op de ophaaldag buiten te zetten (vanaf 18 uur de dag voordien). De strengste hygiënische normen moeten daarbij in acht genomen worden.

31.2 Glas :

De Gemeentelijke Reinigingsdienst voorziet (meestal) speciale ophaalbeurten voor glas. Alle glas dient dan ook in de daarvoor bestemde container gedeponeerd te worden (Niet er naast !). Voorkomend moet de plaatselijke reglementering worden toegepast.

31.3 Het verwijderen van "groot huisvuil" (apparaten - meubels - e.d.) behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf (laten) instaan voor de afvoer ervan (al dan niet via de gemeentelijke reinigingsdienst).

Artikel 32 - Sanitaire leidingen

32.1 Afvoerleidingen

De sanitaire leidingen van W.C.'s, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuil water af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door :

- doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de W.C.-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e.d.;
- ingieten van bijtende producten.

Bedenk dat het buiten gebruik raken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft.

De herstellingswerken kunnen van lange duur zijn, tijdens dewelke uw medegebruikers en uzelf van het comfort van deze voorzieningen geen gebruik meer kunnen maken. Daarnaast zijn dergelijke herstellingswerken gewoonlijk vrij duur en hinderlijk.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN !

32.2 Toevoerleidingen

Elke gebruiker is 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 - Veiligheid

33.1 De toegangsdeur dient altijd gesloten te worden na doorgang. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

33.2 Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan U bekend maken en U ook bekend zijn.

33.3 De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

33.4 Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

33.5 De *STOP*- & *ALARM*-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

33.6 Rookverbod.

Naar analogie met de wetgeving op der rookverbod in publieke ruimtes, is het niet toegelaten te roken in de gemene delen van de residentie.

Artikel 34 - Garages, parkings & autostaanplaatsen

34.1 Opritten naar beide garages en het volledig wit afgelijnd fietsenpad:

Het verkeer op de opritten en het wit afgelijnd fietsenpad aan de rechterzijde mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden.

34.2. Uitzonderingen:

34.2.1. linker oprit: de eigenaar van de linker garage (nr. 1) en huurder van het kantoor mogen hun eigen wagen op deze oprit parkeren.

34.2.2. rechter oprit:

34.2.2.1. op het hellend vlak juist vóór de rechter garagepoort mag de eigenaar van de rechter garage zijn eigen wagen parkeren, mits de doorgang voor de fietsers vrij te houden.

34.2.2.2. het voorste gedeelte (straatkant) van deze oprit is geen parkeerzone en dient enkel voor het laden en lossen door de bewoners en de eigenaar van de rechter garage met voortdurende aanwezigheid van de bestuurder.

34.3. Vaste autostandplaatsen vóór het appartementsgebouw:

Op de 4 wit afgelijnde autostandplaatsen mogen uitsluitend de bewoners en de huurder van het kantoor hun eigen wagen parkeren (maximum 1 parkeerplaats per appartement).

34.4. Het verkeer op de in- & uitrit, evenals op de rij- & keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal ondermeer verboden zijn een voertuig op gezegde gemeenschappelijke delen te stationneren, zelfs voor de eigen garagepoort.

Voor iedere inbreuk op dit verbod, vastgesteld door de syndicus en twee getuigen, door een gerechtsdeurwaarder of een politieagent, zal door de overtreder minimaal voor de eerste maal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 25 €, van 50 € voor een tweede maal, en zo telkens 25 € meer voor elke volgende overtreding. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de kosten van de vaststelling en de betekening.

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.

Het bedrag van de schadevergoeding komt ten goede aan de gemeenschap van eigenaars.

Dezelfde bepalingen zullen eveneens van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een (andere) eigenaar, die om de toepassing van de gezegde beschikkingen verzoekt.

34.5 Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking van 8 km/uur.

34.6 Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.

34.7 Het is verboden brandstof op te slaan in de privégarage met uitzondering van de voorraadtank van het voertuig zelf.

34.8 Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen of oliën te laten ontsnappen.

34.9 Het is ten strengste verboden onnodig te toeteren.

34.8 Alle garage-eigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.

34.10 Alle garage-eigenaars of -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken e.d. door fietsers, bromfietsers, skate-boarders, spelende kinderen enz...

34.11 Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

34.12 Fietsen moeten gestald worden in de daartoe voorziene ruimtes en fietsenrekken. Er wordt slechts 1 fiets per bewoner geduld in het gebouw.

Bromfietsen en andere motorvoertuigen worden in de garage gestald en wel *enkel op de private daarvoor voorziene plaatsen*

Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.

34.13 Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen of te laten wassen.

34.14 Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden mits met volgende bepalingen rekening gehouden wordt :

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje;
- het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt;
- bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privépoorten of muren van andere garages niet bevuild worden;
- men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse;
- het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt;
- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrij gehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen;

Artikel 35 - Elektriciteitsvoorzieningen in garagebox / kelder

De garage-eigenaars/gebruikers die, in afwijking met het Reglement van Mede-eigendom voor andere doeleinden beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Hierbij dienen zij ermee rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen.

Deze opmerkingen geldt tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.

Artikel 36 - Schadevergoedingen / verhuisschade

Ten allen tijde moet verhuisschade vermeden worden.

Het herstel van de aantoonbare schade, ook al wordt ze niet spontaan meegedeeld aan de syndicus of aan een lid van de raad van beheer, zal aangerekend worden aan de eigenaar van het betrokken appartement.

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig reglement van orde, vastgesteld door de syndicus en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, heeft de algemene vergadering besloten, ten laste van de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars, te eisen.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 34.1 hierboven, wordt bedoelde schadevergoeding bepaald op 3 € per overtreding / inbreuk, en per dag dat de overtreding / inbreuk blijft voortduren. De kosten van vaststelling en betekening zijn ten laste van de overtreder.

Voorafgaand schadebeding doet geen afbreuk aan het recht van de vereniging van mede-eigenaars, om met alle rechtsmiddelen, een einde te doen stellen aan elke overtreding / inbreuk.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, wordt bij onderhavige overeenkomst mandaat gegeven aan de syndicus.