



Kruispuntbanknr.: 0845.725.380
e-mail: roerdompgenk@gmail.com

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (28 april 2015) (Aangepast 09 oktober 2020)

	Basisakte		Datum Alg. Vergad.:
	Art. nr.:		27/04/2001
1	Art. 5.	Het uitzicht van het gebouw, langs binnen- en buitenzijde, moet behouden blijven. Geen wijzigingen mogen er aangebracht worden zonder goedkeuring van de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Buitenschilderwerken worden steeds gemeenschappelijk uitgevoerd.	
2	Art. 5.2.	Geen enkel voorwerp welk het uitzicht van het gebouw kan schaden, mag uitgehangen worden aan de vensters of op de terrassen. Het drogen van linnen op de terrassen of aan de vensters is niet toegelaten.	
3	Art. 5.4.	Glasgordijnen die gehangen worden, moeten gaan van gordijnkast tot venstertablet. De kleur dient wit te zijn of wit te benaderen. Deze kleur is ook van toepassing voor eventuele zonneweringen die langs de binnenzijde van het raam worden geplaatst.	
4	Art. 6.3.	Alle bewoners van de Residentie Roerdomp, alsmede bezoekers en (eventueel) personeel moeten het gebouw als goede bewoners bewonen. Zij moeten ervoor zorgen geen enkel ongewoon gerucht te maken dat de rust van het gebouw kan verstoren.	
5	Art. 6.3.	Het geluidsniveau van TV-toestellen, radio's en andere muziekinstallaties of muziekinstrumenten mag de medebewoners niet kunnen storen.	
6		Het is niet toegelaten huishoudelijke of andere private werken te verrichten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. (Poetsen schoenen, klederen, enz.)	
7		In de kelders of in de garages mogen geen motoren geplaatst worden.	
8		Fietsen, steps, enz... mogen niet in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geplaatst worden. Fietsen mogen niet via de hallen en liften naar privatieve delen gebracht worden. Bewoners die niet over een garage beschikken kunnen hun fiets plaatsen in de fietsenstalling voorzien op de parking.	06/10/2020
9		Het is verboden zonder goedkeuring van de syndicus, zich op het dak van het gebouw of in de stookplaatsen te begeven.	
10		Niemand is gemachtigd te leuren in het gebouw zonder toelating. De leveranciers zijn verplicht de boodschappenkastjes te gebruiken. Bij grote leveringen is de bewoner verplicht de leveranciers te vergezellen door het gebouw.	
11		Tapijten, kleren en andere voorwerpen mogen aan de vensters of op de terrassen geklopt worden tussen 8 en 9 uur en tussen 18 en 19 uur.	
12		Alle gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn verboden voor spel, evenals het terras voor de ingang. De parking en de rest van het terrein mogen gebruikt worden voor spel in zoverre men er over waakt geen schade te berokkenen aan de geparkeerde voertuigen of aanplantingen.	

13		De bewoners zullen er voor zorgen dat hun appartement naar buiten toe goed onderhouden blijft. (Terrassen, vensters, gordijnen, inkomdeur enz.)	
14		De voordeuren en deuren van de hallen moeten steeds dicht zijn. De garagepoorten moeten dicht zijn en 's avonds gesloten worden.	
15		Beschadigingen aan gemeenschappelijke delen vallen ten laste van de persoon die ze veroorzaakt heeft.	
16		Het gebruik van gas is niet toegelaten. Auto's die op gas rijden mogen NIET in een garage geplaatst worden. Het opslaan van brandbare, ontvlambare, producten in de garages is verboden.	
17		Elke medebewoner dient zelf in te staan voor het opruimen van zijn afval (ook postzendingen). Hij dient zich te houden aan de reglementen betreffende het sorteren van afval en de schikkingen van de stedelijke ophaaldiensten. Aandacht voor de tijdstippen waarop het huisvuil mag buitengezet worden. Het meest recente Stedelijk reglement is van toepassing. Er mogen geen vuilniszakken op de terrassen geplaatst worden. Vuilniszakken die gestockeerd zijn in private kelders of garages mogen geen geurhinder veroorzaken!	
18		Het plaatsen van een privaat speeltuig op het gemeenschappelijk terrein kan slechts indien 100% van de mede-eigenaars hiermee akkoord gaan. Bovendien kan de VME niet instaan voor gebeurlijke ongevallen. Het speeltuig dient te voldoen aan alle, van toepassing zijnde, veiligheids- en andere normen (KB's).	
			27/04/1990 en 24/04/1996
19		Terrasafschermingen bevestigd aan de stalen borstwering – eenvoudig te verwijderen bij onderhouds(schilder)werken: a) Afscherming langs de voorzijde. Deze mag uitgevoerd worden in doorzichtig kunststof (plexi) bruin van kleur. De hoogte mag niet hoger zijn dan de bovenregel van de bestaande borstwering. De afscherming mag niet lager aanvangen dan de onderregel van de bestaande borstwering. b) Zij-afschermingen. Deze moeten uitgevoerd worden uit veiligheidsglas (eventueel mat) geplaatst in een ALU-kader. De kleur van het kader is ALU-natuur of zwart. Hoogte beschreven onder a) of 0,50 m hoger dan de bovenregel van de bestaande borstwering.	
20		Zonnetenten Deze mogen geplaatst worden, doch enkel op volledige verantwoordelijkheid van de eigenaar. De kleur van de zonnetent dient in harmonie te zijn met de rest van het gebouw en in het bijzonder met reeds bestaande zonnetenten. Het type zonnetent en de kleur dient voorgelegd en goedgekeurd te worden door de raad van mede-eigendom.	
21		Dampkappen van de keukens De afzuigingen kunnen rechtsreeks in de bestaande, buiten dienst gestelde, vuilnisschachten geleid worden. Voor de grote appartementen (3 slaapkamers) moet men er voor zorgen dat ze niet in de schacht van de toiletten geleid wordt, deze schachten bevinden zich naast de vuilnisschat.	

22		Vliegenramen Vliegenramen die geplaatst worden, moeten voorzien zijn van zilverkleurige gaasdraad. Het kader van het vliegenraam kan uitgevoerd worden uit aluminium of uit licht grijs geschilderd hout.	
23		Droogkasten De uitlaat van de droogkast mag in geen geval in de verluchtingskoker van de badkamer geleid worden. In deze koker bevinden zich aan- en afvoerleidingen van het water. Het contact van de afvoerdampen van de droogkasten met de leidingen zal op termijn de leidingen beschadigen. In de handel zijn er droogkasten met gesloten circuit verkrijgbaar. (dus zonder uitlaat)	
24		Gemeenschappelijke leidingen in private kavels Verbouwings- en/of herstellingswerken in een private kavel, welke een invloed hebben op de zich aldaar bevindende gemeenschappelijke leidingen voor verwarming, koud en warm water en riolering alsmede elektriciteitsleidingen, moeten minstens 2 volle werkdagen voor de aanvang schriftelijk (bij gewone brief of E-mail) ter kennis gebracht worden aan de syndicus. Individuele afsluitkraantjes van de gemeenschappelijke leidingen, zich bevindend in een private kavel, dienen bij verbouwings- en/of herstellingswerken te allen tijde behouden te blijven of geplaatst te worden. Deze afsluitkraantjes dienen gemakkelijk bereikbaar te zijn en dienen onderhouden te worden door toedoen en op kosten van de bewoner. Werken aan de CV-installatie van een appartement, waardoor het water van de CV-installatie moet afgelaten worden, gebeuren bij voorkeur in de zomerperiode (uitzondering: werken van hoogdringende aard). Deze werken moeten minstens 2 volle werkdagen voor de aanvang schriftelijk (bij gewone brief of E-mail) ter kennis gebracht worden aan de syndicus. De planning van deze werken wordt opgemaakt door de syndicus, zodat ze per kolom kunnen uitgevoerd worden.	06/10/2020
25		De mede-eigenaars die hun appartement verhuren of eventueel verkopen moeten het reglement van inwendige orde aan hun huurder of koper bezorgen.	
26		Elke mede-eigenaar-verhuurder is verplicht de voorwaarden vervat in het modelhuurcontract van het gebouw als minimumvoorwaarden op te leggen. Het staat hem natuurlijk vrij bijkomende voorwaarden op te leggen. Het modelhuurcontract is tegen vergoeding te bekomen bij de syndicus.	
27	Art. 6.4.	Het is verboden katten, honden, marmotten e.d. te houden op het appartement, garage of kelder.	
28	Art. 23	Volgens de basisakte moet de syndicus door ELKE mede-eigenaar ingelicht worden tot wie hij zich moet wenden om bij afwezigheid van de bewoner (ingeval van noodzaak, lekkage t.g.v. water, enz.) toegang te kunnen krijgen tot het appartement. Men kan ook steeds een reservesleutel onder verzegelde omslag aan de syndicus bezorgen. De eigenaars waarvan deze gegevens niet bekend zijn zullen door de syndicus verwittigd worden.	
28		WATERVERBRUIK Gezien de steeds stijgende kosten van water en de daaraan gekoppelde milieuheffing en de kosten voor waterafvoer- en reiniging, wordt er zeer sterk op aangedrongen ervoor te zorgen dat de spoelbakken van de toiletten niet blijven doorlopen. Bij de vervanging van spoelbakken van toiletten wordt er sterk aanbevolen om een spoelbak te plaatsen met een kleine en grote spoelmogelijkheid, alzo het waterverbruik te beperken.	

29		De eigenaars die eventueel hun garage afzonderlijk verhuren doen er goed aan hun huurder erop te wijzen dat hij een brandverzekering voor de garage dient af te sluiten als huurder. Onderverhuring (door de huurder) is ingevolge de huurakte niet toegelaten zonder uitdrukkelijke toelating van de eigenaar.	21/04/1994
			24/04/1997
30	Art. 8.2. d)	Vervanging van radiatoren op de appartementen. Wanneer men overgaat tot het vernieuwen van een radiator is de eigenaar VERPLICHT, vooraf, de meterstand te laten opnemen. De installateur dient een geschreven attest aan de syndicus te bezorgen met het vermogen van de radiator (in Watt of Calorieën). De firma TECHEM (opnemers van de meters) plaatst nadien de juiste meter. Wanneer deze procedure niet gevolgd wordt, zal de firma TECHEM de berekeningen maken. Alle kosten zijn ten laste van de in gebreke blijvende eigenaar.	
33		De ruimte waar de elektriciteitsmeters zijn ondergebracht (overloop op elke verdieping) mag niet gebruikt worden als stockageruimte. Er worden ook geen schoenen geplaatst in de gemeenschappelijke delen.	06/10/2020
			28/04/1998
34	Art. 5.2.	TV-Schotelantenne Deze antennes mogen niet op de terrassen of aan de gevels, noch op het dak geplaatst worden.	
			05/04/2002
35		Parkeerreglement Rekening houdende met de afmetingen van de parkeerplaatsen zijn deze ENKEL geschikt voor personenwagens/SUV's en kleine bestelwagens met afmetingen van personenwagens en moeten geparkeerd worden tussen de witte parkeerlijnen. Het is verboden om voertuigen met grotere afmetingen (bv. met een lengte van 700 cm) te parkeren binnen de normale parkeerplaatsen, daar de omvang en lengte van deze voertuigen storend en gevaarlijk zijn voor de medegebruikers. Zulks een voertuig mag ENKEL geparkeerd worden op de eerste parkeerplaats van de lange rij, zich bevindend naast de haag, evenwijdig aan de Weg naar As. Indien deze parkeerplaats bezet is, moeten de grotere voertuigen parkeren op de parking naast de openbare weg. Ook langdurig parkeren is verboden. Voertuigen kunnen niet langer dan 1 maand op de parking blijven staan. Voertuigen die langer dan 1 maand constant op onze parking staan moeten een plaats zoeken buiten onze parking. Verder is het ten strengste verboden: • Voor de trappen en voor de bloemenbak te parkeren. • Voertuigen zonder nummerplaat op de parking te plaatsen. Er wordt gevraagd aan de bewoners om zoveel mogelijk hun voertuigen (vooral 's avonds en in de weekends) in hun private garage te stallen. Bij volledige bezetting van de parking moet men beroep doen op de parking naast de openbare weg. De parking voor zorgverleners (artsen, verpleegkundigen) is uitsluitend voor de zorgverleners bestemd. Het is ten strengste verboden deze parking te gebruiken voor voertuigen van bewoners of bezoekers.	27/04/2022
36		Versiering in gemeenschappelijke hallen. Teneinde alle discussies te voorkomen is het niet toegelaten geld in te zamelen voor het aanbrengen van versieringen in de inkomhallen (bv. kerstbomen). Indien iemand een kerstboom wil plaatsen zullen de	

		kosten gedragen worden door de gemeenschap. Men dient zich hiervoor te wenden tot de syndicus.	
			29/04/2003
37		Het is verboden eender welke voorwerpen naar beneden te werpen (zoals brood, etensresten, sigarettenpeuken, bloempotten, enz.).	
38		De groene containers in de garagegangen dienen enkel om composteerbare afval in te deponeren. Het is verboden plastic, schoenen en andere niet toegelaten stoffen erin te werpen. De ophaaldiensten houden hier toezicht op en laten de container volledig gevuld staan.	
39		<i>Dit artikel vervalt en is opgenomen in Art. 8.</i>	06/10/2020
			27/04/2004
40		Barbecueën op de terrassen is verboden.	
41		Rolluiken terrassen. Eventueel bij te plaatsen rolluiken aan de schuiframen van de terrassen dienen uitgevoerd te worden uit gemoffeld ALU (kleur RAL 9006). Uitvoeringstekeningen dienen vooraf door de raad van mede-eigenaars goedgekeurd te worden.	
42		Vervangen van buitenschrijnwerk aan de private delen. Het nieuwe buitenschrijnwerk zal wat kleur, indeling en type profiel moeten kaderen in het geheel van het gebouw : gemoffeld ALU (kleur RAL 9006). Uitvoeringstekeningen dienen vooraf door de raad van mede-eigenaars goedgekeurd te worden.	
			23/04/2007
43		Personenliften – gebruik bij verhuis. Het blokkeren van de in/uitritten van de garages t.b.v. verhuizingen e.a. werkzaamheden, ... Een verhuis moet minstens 2 volle werkdagen voor de aanvang schriftelijk (bij gewone brief of E-mail) ter kennis gebracht worden aan de syndicus of bij zijn afwezigheid aan een lid van de raad van mede-eigenaars. Indien men tijdens een verhuis wenst gebruik te maken van de personenlift, wordt hiervoor 100 € in rekening gebracht, alsmede een waarborg van 400 € . Beide bedragen moet de eigenaar uiterlijk de werkdag voor de verhuis te betalen aan de syndicus. Bij ontstentenis van tijdige betaling mag men de personenlift niet gebruiken. De toestand van de lift wordt voor en na de verhuis vastgesteld op basis van een tegensprekelijke staat van bevinding (controle door 2 leden van de RME – in aanwezigheid van de verhuizer). De personenliften zijn ENKEL geschikt voor het vervoer van personen, kleine huishoudelijke – en persoonlijke voorwerpen. Ingepakte huishoudtoestellen (wasmachine, droogkast, koelkast, diepvries, ...) kunnen via de personenliften verhuisd worden. Grotere voorwerpen zoals kasten, bedden, tafels, ... moeten altijd via een externe verhuislift worden vervoerd. Het is ten stelligste verboden de personenliften te gebruiken voor het transporteren van bouwmaterialen. Het is verboden de liften gedurende langere tijd te blokkeren en de deuren open te houden. Het blokkeren van de in/uitritten van de garages t.b.v. verhuizingen e.a. werkzaamheden, ... dient minstens 2 volle werkdagen voor de aanvang schriftelijk (bij gewone brief of E-mail) ter kennis gebracht worden aan de syndicus, met opgave van de juiste locatie, het tijdstip en de tijdsduur.	
			27/04/2009
44		Gebroken glas van de tussenschotten op het terras dient vervangen te worden, liefst door veiligheidsglas.	

45		<i>Huidig art. 45 i.v.m. het parkeren van een lichte vrachtwagen is niet meer relevant gelet op het aangepast art. 35 : parkeerreglement. Het bestaande art. 45 wordt vervangen door volgend artikel:</i> Werken die geluidsoverlast veroorzaken. Onder deze werken wordt begrepen: afbraak, boren, slijpen, kappen, timmeren, verhuizen, Zonder dat deze opsomming beperkend is. Deze werken moeten minstens 2 volle werkdagen voor de aanvang schriftelijk (bij gewone brief of E-mail) ter kennis gebracht worden aan de syndicus. Deze werken mogen UITSLUITEND uitgevoerd worden op werkdagen tussen 8.00 u en 19.00 u. Het is verboden deze werken uit te voeren op zon- en feestdagen. Dagelijks, na het beëindigen van de werken, moeten de trappenhallen, inkomhallen en alle bevuilde gemeenschappelijke delen door toedoen en op kosten van de bewoner proper achter gelaten worden. Bij ontstentenis hiervan zal het kuisen door een firma gebeuren en deze kosten zullen verhaald worden op de bewoner.	06/10/2020