

## REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Residentie "Binnenhof 17\18"

3290 Diest

Deze overeenkomst is gebaseerd op het respect voor eenieders goed en heeft als doel overlast en financiële schade te vermijden die onze eigendom kan ontwaarden. Elke eigenaar / bewoner moet het rustige genot van andermans eigendom waarborgen.

### Artikel 1: Algemeen

Onderhavig reglement is van toepassing op het appartementsgebouw residentie Demerzicht KBO nr.0562.883.575 , gelegen te Leesthof 17/18 te 3290 Diest. Het kan worden gewijzigd door de algemene vergadering, waarin enkel de mede-eigenaars zetelen, met de door de wet vereiste meerderheid van de stemmen. Alle wijzigingen en/of aanvullingen aan onderhavig reglement van inwendige orde dienen opgenomen te worden in de notulen van de Algemene of Buitengewone Algemene Vergaderingen. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op het kantoor van de Syndicus. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden. Het zal eveneens ter beschikking gesteld worden op de website van de Syndicus.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden en bewoners dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

### Artikel 2: Syndicus en Algemene Vergadering

Het administratief, financieel en technische beheer van het gebouwencomplex werd door de Algemene Vergadering van 23 /03/2017 toevertrouwd aan de syndicus.

Zoals statutair bepaald, zal de algemene vergadering jaarlijks plaatsvinden in de periode 01 – 15 april met de eerstvolgende AV in april 2018.

De taken en verplichtingen van de syndicus worden uitvoerig omschreven in het Burg. Wetb.(art.577), meer bepaald in de Wet 30/06/94 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het BW betreffende de mede-eigendom.

Opmerking: op uitnodiging van eender welk lid van de Raad van Mede-eigenaars, zal de syndicus een vergadering beleggen tussen hemzelf en de Raad van Mede-eigenaars.

#### Artikel 2.1: Raad van Mede-eigendom en Commissaris van de rekeningen

Door de Algemene Vergadering van 18/01/2017 werd een Raad van Mede-eigendom samengesteld die toezicht houdt op het beheer van de Syndicus (cfr. Art. 21 statutenakte). De Algemene Vergadering kan, met de door de wet vereiste meerderheid, opdrachten delegeren aan de Raad , mits deze duidelijk worden omschreven en dit voor een periode van 1 jaar.

De Raad levert halfjaarlijks een verslag van zijn werkzaamheden aan de Mede-eigenaars (art. 36 statutenakte).

Voor de samenstelling van de Raad van Mede-eigendom wordt verwezen naar het laatste verslag van de Algemene Vergadering.

Door de Algemene Vergadering van 23/03/2017 werd een commissaris van de rekeningen aangesteld die instaat

voor de verificatie van de rekeningen van de Syndicus en kan hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaf-

fen door de Syndicus en door Derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De Syndicus dient hem zijn volstrekte medewerking te geven. De commissaris van de rekeningen zal verslag

uitbrengen aan de Algemene Vergadering over zijn werkzaamheden (cfr. Art. 36 bis statutenakte).

## Artikel 2.2: Betalingen

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de VME-rekening, toebehorende aan en geopend op naam van de Vereniging van Mede-eigenaars. Het is dan ook noodzakelijk dat alle betalingen door de eigenaars, hetzij van periodieke voorschotten op kosten en verbruik, hetzij van jaarafrekeningen e.d. steeds op die VME-rekening worden gestort met uitsluiting van elke andere rekening.

Pagina 2 van 11

Deze VME-rekening werd geopend met als benaming D103- VME Residentie Binnenhof Ezeldijksite , met zetel te 3290, Leesthof 17/18

en rekeningnr. Be72 7350 4715 4516

Voor het bedrag van de provisies wordt verwezen naar de laatste beslissing van de Algemene Vergadering.

Om vergissingen te vermijden worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling het referentienummer, dat door de syndicus vermeldt wordt op de factuur, mee te delen.

Het betalingsprotocol zal als volgt worden uitgevoerd:

- Eerst wordt er een schrijven met verzoek tot betalen verstuurd (voor de goedgekeurde afrekening is dat dit schrijven, de bijdragen zijn 1 jaarlijks te betalen).
- Geen reactie of betalingen ontvangen na één maand vanaf het eerste schrijven, dan wordt er een gewoon rappel verstuurd, zonder administratieve kost.
- Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 8 dagen na het eerste rappel, dan wordt er een aangetekend rappel verstuurd en wordt 10 € administratieve kost aangerekend. Vanaf dan lopen van

Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privatieve vertrekken, de vensters, vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, de raamdecoratie en alles wat van buitenuit zichtbaar is. De algemene

Pagina 3 van 11

vergadering van mede-eigenaars stelt eenvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen.

De mede-eigenaars en hun huurders of bewoners mogen noch aan de vensters, noch op de terrassen enig voorwerp plaatsen, zoals uithangborden, reclame, provisiekasten, linnen of vuilnisbakken, dat zichtbaar is vanop de straat.

Het is aan de eigenaars eveneens verboden, zelfs binnen hun lokalen, enige wijzigingen aan te brengen aan de gemene delen, zonder akkoord van de algemene vergadering.

De vergadering van mede-eigenaars kan beslissen tot de oprichting van een commissie "esthetische zaken" die zich zal buigen over de bepalingen van dit artikel aangaande stijl en uitzicht van het gebouw. Indien deze commissie opgericht wordt zal zij in naam van de vergadering van mede-eigenaars beslissen.

Het plaatsen van schotelantennes en het aanbrengen van opbouwrolluiken of zonnetenten zal voor voorafgaand advies aan de algemene vergadering of desgevallend aan de commissie "esthetische zaken" worden voorgelegd.

(cfr. Artikel 8 van de statutenakte)

### Artikel 3.2: Schoonmaak

Respecteer altijd de goede staat, inwendige orde en netheid van de gemeenschappelijke delen in en rond het gebouw.

Laat nooit reclamefolders, ongewenste briefwisseling of andere papieren rondslingeren in de trap- of inkomhal. Ledig steeds op tijd uw brievenbus of laat dit doen als uzelf voor enige tijd afwezig bent. Indien u geen reclamefolders in de brievenbus wenst, kunt u een desbetreffende sticker aanvragen bij de dienst leefmilieu en deze op de brievenbus klevens.

De gebruikers van de privatieve delen moeten er zorg voor dragen dat bij het reinigen van ramen of terrassen, enz. de andere privatieve of gemeenschappelijke delen niet bevuild worden. Wordt er door omstandigheden de gemeenschappelijke delen overmatig vuil, dient de verantwoordelijke veroorzaker in te staan voor een onberispelijke reiniging.

De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun private kelder/ondergrondse berging te onderhouden.

Ten minste tweewekelijks worden de gemeenschappelijke delen gepoetst, draag zorg voor dit werk en heb er respect voor. U bent verantwoordelijk voor de netheid van uw verdiep, tussen de poetsbeurten in.

rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 12 % per jaar.

- Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 15 dagen, dan wordt het dossier overgemaakt aan de juridische dienst en wordt er een administratieve kost aangerekend van 50 €.

- Geen reactie of betalingen ontvangen binnen de 30 dagen, dan wordt er een advocaat aangesteld om de achterstallen te bekomen en zal er 100 € administratieve kost aangerekend.

De algemene vergadering heeft ook bevestigd dat de syndicus de nodige gerechtelijke procedures mag opstarten om de achterstallen en werkingsbijdrage te bekomen van wanbetalers. Indien nodig mag de syndicus zelfs een beslagrechter aanstellen als de procedure dit vereist.

### Artikel 2.3: Het geven van werkopdrachten

Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de Syndicus of een Lid van de Raad van Mede-eigenaars te verwittigen, zodat het nodige kan gedaan worden. Geen enkele mede-eigenaar of huurder mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven, zoniet riskeert hij zelf te moeten opdraaien voor de financiële gevolgen. Uitzondering wordt gemaakt voor hoogdringende gevallen, bijvoorbeeld in geval van panne van de lift.

Bij persoonlijke ingreep, in geval van hoogdringendheid die geen uitstel toelaat, dient men de syndicus of een Lid

van de Raad van Mede-eigenaars op de hoogte te brengen zodra daartoe de mogelijkheid bestaat.

Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de Syndicus of aan een lid van de Raad door te geven. Zij bezitten in deze aangelegenheden immers geen enkele bevoegdheid.

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.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus werden gegeven kunnen door hem voor betaling geweigerd worden, zelfs als ze normaal zouden ten laste vallen van de gemeenschap. In voorkomend geval zal de opdrachtgever zelf de facturen moeten betalen.

Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de privatieve kavels dienen in dezelfde kleur en kwaliteit (RAL KLEUR 9016) te geschieden, dit alles mits voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring van de syndicus van het gebouw.

### Artikel 3: Gebouw

#### Artikel 3.1: Stijl en Uitzicht

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde van de stemmen of de door de wet vereiste meerderheid

Het reinigen en poetsen van de gemene delen wordt volgens een kalender op regelmatige basis uitgevoerd en uitbesteed aan een onderhoudsploeg. De Syndicus zal daartoe een contract afsluiten waarin de modaliteiten,

de frequentie en de aard van de werkzaamheden worden bepaald. Voor het bergen van de schoonmaak-

benodigdheden en toestellen zal een technische ruimte of kastruimte ter beschikking worden gesteld.

Voor wat betreft de schoonmaakfirma ingehuurd voor de gemene delen, dienen alle opmerkingen over de uitvoering van het werk of de vlijt van dit personeel aan de Syndicus of aan de Blok-verantwoordelijke (Leesthof 17 / 18) te worden overgemaakt. Als blok-verantwoordelijke komen enkel inwonende eigenaars in aanmerking omwille van hun bereik-

baar en fysieke ervaring van het onderhoud van de gemene delen.

De personeelsleden van de schoonmaakfirma hebben opdracht gekregen geen instructies te volgen van eigenaars of gebruikers. Zij ontvangen hun opdracht dus enkel van de syndicus. Het is ook enkel voor die opdracht dat betalingen ten laste van de gemeenschap mogelijk zijn.

### Artikel 3.3: Veiligheid

De voordeur en sasdeur in de hall van het gebouw moet altijd dicht zijn. Iedereen moet zich er van vergewissen in een veilige omgeving te vertoeven; ongewenste bezoekers kunnen wij best missen. Branddeuren met automatische pomp mogen niet permanent open gehouden worden.

Via de parlofoon, video en elektrisch slot mag de gemeenschappelijke inkomstdeur slechts geopend worden voor personen die u bekend zijn.

Het is verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o.a. brandhaspels, tellers, enz., persoonlijke voorwerpen te plaatsen.

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke, ontplofbare, slecht- ruikende of ongezonde materialen.

Pagina 4 van 11

### Artikel 3.4: Liften

De lift mag niet worden gebruikt door bedelaars, leurders, kinderen beneden de tien jaar, die niet vergezeld zijn door ouderen, voor zware vrachten, fietsen .....

Een lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

De "ALARM" - knop in de lift mag enkel gebruikt worden in geval van nood! Misbruik kan zware gevolgen hebben en na beslissing van de syndicus financieel aangerekend worden aan de misbruiker.

De lift mag niet vaker gebruikt worden dan nodig en wordt niet langer vastgehouden dan nodig om in- of uit te stappen. De lift dient niet als speelgoed.

Elke gebruiker zorgt ervoor de lift netjes te houden en niet te misbruiken.

De lift mag niet gebruikt worden voor vervoer van zware voorwerpen of voorwerpen die beschadigingen kunnen veroorzaken aan de lift. Voorzichtig transport van een klein toestel of meubel mag wel via de trap of de lift. Bij gebruik van de lift dient men, te allen tijde, het maximaal toegelaten gewicht en aantal personen te respecteren. Voor een volledige verhuis is het aangewezen een buitenlift te gebruiken en een aanvraag te doen bij de syndicus.

Van zodra de waarborgperiode verstreken is, staat een onderhoudsfirma in voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installaties. Ook zal zij instaan voor het dringend depanneren, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden. Deze dienen echter steeds binnen de 24u na de oproep tot interventie de syndicus of de Voorzitter te verwittigen.

Om de veiligheid van de liften optimaal te waarborgen en conform de ARAB-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme. Er dient opgemerkt dat deze instantie geen herstellingswerkzaamheden uitvoert noch instaat voor het depanneren. Zij levert enkel periodiek een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen (of een passende offerte te laten maken).

#### Artikel 3.5: Rust – Lawaaihinder – Overlast

Mede-eigenaars, hun huurders, personeel en andere bewoners van het eigendom moeten het eigendom bewonen zoals een “goede huisvader”.

Zij moeten zorg dragen dat de rust in het eigendom niet verstoord wordt door hun toedoen.

Zij mogen geen storend gerucht maken of toelaten.

Alle elektrische toestellen moeten voorzien zijn van antiparasietenstelsels, teneinde de radio en T.V.-ontvangsten niet te storen.

De eigenaars mogen hun appartement slechts verhuren mits in het huurceel de artikels van huidig reglement te doen opnemen of minstens er naar te verwijzen. (cfr. Artikel 13 Statutenakte)

De rust van de bewoners van het gebouw, mag nooit verstoord worden tussen 22.00 uur en 07.00 uur. Dit geldt eveneens voor de inkomhal en traphallen en rond het gebouw. Ook overdag wordt vrijwillig en onnodig burengerucht vermeden.

Het sluiten van deuren in de traphal of op de overloop kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door het weergalmen in de trapzaal. Daarom is het verboden om deuren dicht te “slaan”. Ze moeten op een niet-hinderlijke manier gesloten worden.

Zelfs in gebouwen met zeer goede isolatie kan er lawaaihinder ontstaan tussen boven elkaar liggende kavelen. Vooral het lawaai van hakken op parket- of tegelvloeren of van ravottende kinderen, kan hinderlijk overkomen voor hen die eronder of erboven wonen. Vandaar dat tussen 22u en 07u het gebruik van hakken niet toegelaten wordt. Er is meer dan voldoende ander schoeisel om dit mogelijk

te maken. Een vloerkleed kan in sommige gevallen (in veel gebruikte kamers of kinderspeelkamers) aangewezen zijn.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van **muziekinstrumenten**, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Pagina 5 van 11

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

Ook dient men er rekening mee te houden dat er 's nachts geen lawaai ontstaat door dingen mee te nemen naar het appartement.

Uiteraard is timmeren en het gebruik van machines zoals boren, slijpmachines, e.d. verboden tussen 22u en 07u.

Het is aangewezen viltjes te plaatsen onder meubelen, in het bijzonder onder tafel- en stoelpoten.

Nota: er wordt op gewezen dat in vele gevallen waar lawaaihinder oorzaak is van ergernis, diegene die het lawaai veroorzaakt zich dikwijls niet bewust is van deze hinder. Een beleefd geformuleerde opmerking van diegene die de hinder ondervindt, kan in vele gevallen de beste oplossing zijn om het probleem weg te werken. Bedoelde lawaaihinder dient dan ook in eerste instantie het voorwerp uit te maken van een bespreking tussen de betrokken bewoners zelf. Desgewenst kan een beroep gedaan worden op de Syndicus die bemiddelend kan optreden.

Uiteraard dienen steeds zekere toleranties in acht te worden genomen. Zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is enig lawaai niet te vermijden, net zomin in een appartementencomplex als in enige andere vorm van wonen in gemeenschap.

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

De gemeenschap kan ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen voor het onderhoud van de inkomhal/trappen/lift, e.d.

Voor de onder de artikels "Lawaaihinder" en "Overlast" opgenomen verplichtingen, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door de huurders of andere gebruikers van de kavel.

In de gemeenschappelijke delen en liften mag niet gerookt worden.

Er mogen geen sigarettenpeuken of andere voorwerpen uit de flat noch in de omliggende beplantingen of op omliggende bestrating gegooid worden en de bewoners moeten er zorg voor dragen dat bij het reinigen van ramen en terrassen geen water, vuilnis of zand naar beneden valt.

Kinderwagens, (motor)fietsen, boodschappenwagens, rolstoelen of andere voorwerpen die de toegang zouden kunnen hinderen mogen niet in een gemeenschappelijke inkomsthal, lift of overloop worden achtergelaten.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen.

### 3.6: Bestemming privatieve kavels

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met intellectuele verrichtingen ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechtelijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover zulks verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privatieve gedeelten een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 2 van het bodemdecreet.

Enkel de algemene vergadering kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan.

Ook mogen er geen activiteiten worden uitgeoefend die niet overeenstemmen met de algemeen aanvaarde ethische en morele waarden, zoals radicale groeperingen, belangengroepen.

Evenmin mogen er activiteiten worden uitgeoefend die verband houden met verboden politieke organisaties.

(cfr. Artikel 11 statutenakte)

### Artikel 3.7: Dieren

Gebruikelijke huisdieren worden toegelaten. Exotische dieren zijn niet toegelaten in het gebouw. Het houden van huisdieren die overlast en geurhinder veroorzaken is steeds verboden. Geen enkel huisdier mag los rondlopen in de

Pagina 6 van 11

gemeenschappelijke delen (inkom, gangen, lift, garage, enz.), en in het bijzonder honden horen steeds aan de leiband. Eigenaars van honden of andere huisdieren dienen de uitwerpselen direct op te kuisen, zowel in de gemene delen als op de toegangswegen, voetpaden en tuinen.

Indien een dier een oorzaak is van enige storing kan de algemene vergadering met een drie/vierde meerderheid van stemmen, maar ook de syndicus, de toelating intrekken. (cfr. Art. 12 statutenakte).

### Artikel 3.8: Huisvuil

Het is verboden om te parkeren op binnenpleinen en toegangswegen tussen de verschillende appartements- en huizenblokken. Kortstondig stilstaan om te laden of te lossen is wel toegelaten.

#### Artikel 3.10: Ramen - Terrassen/Balkons

Op de terrassen/balkons mogen geen onwelriekende stoffen of vuilnis geplaatst worden, noch zaken die het uitzicht van het gebouw benadelen zoals zonnnetenten, rolluiken, airco, kasten, schotelantennes, fietsen, toestellen voor het opvangen of omzetten van zonne- of windenergie, e.d.

Indien echter na goedkeuring door de Algemene Vergadering zonnnetenten, rolluiken, airco e.d. zouden toegelaten worden, dan kan op verzoek bij de syndicus documentatie bekomen worden van de toegelaten types/modellen in de diverse prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars wordt bepaald door de Algemene

Pagina 7 van 11

Vergadering, die zal rekening houden met het huidige uitzicht van het gebouw en huidige RAL kleurcodes die gebruikt zijn in het gebouw.

Op de terrassen/balkons (en ook niet aan ramen en borstweringen) mogen geen voorwerpen gehangen worden of zichtbaar zijn die het ordelijk uitzicht van het gebouw kunnen schaden, zoals wasgoed, kledij, beddengoed, tapijten, e.d. Wasgoed tijdelijk ophangen aan een droogrekje mag.

Indien gordijnen worden aangebracht dienen deze aangepast te zijn aan wat gangbaar is in het gebouw (vorm van wit).

Het is ten strengste verboden: water, etensresten, kruimels of wat dan ook vanaf het balkon of vanuit het raam naar beneden te gooien. Vogels voederen op het terras is ten strengste verboden.

De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen niet uitgeschud en geborsteld worden op de balkons en de terrassen. Enkel afstofdoeken mogen uitgeschud worden op terras of via een raam.

De bewoners die één of meerdere bloembakken hebben hangen aan de borstwering van hun balkon, letten erop dat er geen water, aarde of bladeren terecht komen bij de benedenburen. Bloembakken dienen steeds naar binnen toe gehangen te worden. Het is trouwens niet toegelaten bloembakken te hangen aan de glazen borstwering van de balkons.

#### Artikel 3.11: Televisieantenne

Het plaatsen van privatieve (schotel)antennes is verboden.

#### Artikel 3.12: Dak en dakterrassen

Niemand mag van de daken gebruik maken zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toelating van de Algemene

Vergadering der Mede-eigenaars. Er mogen op de daken geen antennes geplaatst worden.

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

Het huisvuil wordt opgehaald volgens het huidige reglement van de stad Diest en kan ieder jaar aangepast worden. Raadpleeg hiervoor uw afvalkalender die u op het einde van het jaar krijgt voor het volgende jaar.

Het is bij politiebevel alleen toegelaten huisvuilzakken buiten te zetten vanaf 18.00 uur, de avond voor ophaling, en ten laatste om 07.00 uur 's morgens op de dag van ophaling. Het gebruik van niet officiële vuilniszakken kan eveneens aanleiding geven tot een proces-verbaal.

Vuilniszakken worden tussen de ophaalbeurten bewaard door uzelf; zij dienen steeds behoorlijk afgesloten te zijn om het verspreiden van hinderlijke geuren te voorkomen. Wij dulden in geen enkel geval dat er een vuilniszak zou geplaatst worden op gelijk welk bordes van het trappenhuis of op het balkon van uw appartement U kan tussen de ophaalbeurten door, altijd terecht in het containerpark om uw afval te deponeren.

Indien door welke omstandigheid dan ook de zak door een bewoner te laat zou worden buitengezet en de ophaling reeds gebeurd is, dan dient deze bewoner zijn zak terug weg te bergen tot de volgende ophaling.

Glas dient, overeenkomstig de richtlijnen van de Stad, te worden weggebracht naar het containerpark of eventueel naar daartoe bestemde glascontainers.

Karton en papier dienen, eveneens krachtens de door de Stad opgelegde regels, te worden bijeengebonden/verzameld en buitengezet TEN VROEGSTE de dag voor de ophaling (zie Stadsinfo).

Groot huisvuil dient door de bewoners naar het containerpark te worden gebracht.

Alle andere afvalmaterialen dienen, volgens de regels opgelegd door de Stad, individueel te worden verwijderd door elke bewoner (vb. containerpark).

Stadsinfo: kan steeds geconsulteerd worden op de website van de Stad ([www.diest.be](http://www.diest.be)).

#### Artikel 3.9: Gangen – Overlopen - Binnenpleinen en Toegangswegen

De gemene delen, zoals bijvoorbeeld de inkom, de gangen en de trappen moeten ten alle tijde vrij en toegankelijk

blijven. Zo is het verboden in de inkomhal kinderwagens, fietsen of privatieve voorwerpen te plaatsen. (cfr. Art. 5 statutenakte)

Er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst.

De gangen dienen niet als speeltuin voor kinderen.

Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen of uitschudden van tapijten, opschudden van linnen, het schoonmaken van meubels of poetsen van schoenen. (cfr. Art. 5 statutenakte)

Ook rond het gebouw laat men geen onnodige voorwerpen staan die de veiligheid van anderen in het gedrang kunnen brengen.

De dakterrassen zijn belast, zowel in het voordeel van de private kavels van het gebouwencomplex, 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 gebouwencomplex.

De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van hun terras (bv. voor aflopen die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen)

De niet-private delen van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van noodzaak of ramp.

### Artikel 3.13: Sanitaire leidingen

#### Afvoerleidingen.

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

Om het typische verschijnsel van schuimstoppen, dat veelvuldig voorkomt in appartementsgebouwen, te vermijden, raden wij aan zoveel mogelijk gebruik te maken van schuimremmende middelen, te verkrijgen in de handel. Gelieve er alleszins over te waken, een normale hoeveelheid wasproduct te gebruiken.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen (niet-limitatief):

- Enkel afbreekbaar toiletpapier kan door de wc-leidingen worden verwerkt
- Doorspoelen van hygiënische verbanden en luiers en vochtig toiletpapier is ten strengste verboden
- Doorspoelen of weggieten van kleverige of verhardende producten zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, vetten (bv. frituurvet), lijnzaad, keukenresten, enz. is ten strengste verboden
- Doorspoelen of weggieten van bijtende producten is ten strengste verboden

Bedenk dat het buiten gebruik raken van gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware financiële en andere gevolgen heeft. Indien duidelijk de aansprakelijkheid voor verstoppingen van en/of andere schade aan gemeenschappelijke leidingen kan bewezen worden ten laste van één of meerdere bewoners, kunnen zij zelf aansprakelijk gesteld worden door de Algemene Vergadering en zullen zij moeten opdraaien voor de

Pagina 8 van 11

reparatiekosten. Eventuele rechtsgedingen ter zake worden gevoerd door de syndicus op last van de Algemene Vergadering.

#### 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.

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding!

#### Artikel 3.14: Onderhoud centrale verwarming

Aangezien de verwarming van de particuliere kavels door de bouwheer op privé-basis werd voorzien, kan het onderhoud en/of het depanneren ervan niet via de diensten van de syndicus geschieden.

Anderzijds kan een onderhoudsbeurt (best voor het stookseizoen) eenmaal om de 2 jaar van bv. de individuele verwarmingsketels, wellicht het voorwerp uitmaken van een gezamenlijk optreden van de betrokken bewoners om de kostprijs te drukken.

Voor het onderhoud van een eventueel gemeenschappelijk (schouw)gedeelte, dienen de eigenaars bij te dragen conform het aantal duizendsten van de betrokken kavels. Dit laatste behoort dan wel tot de bevoegdheid van de syndicus.

#### Artikel 3.15: Toeleveringsbedrijven

Gas: Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het gasnet en t.o.v. het toeleveringsbedrijf eveneens een afzonderlijke meter heeft, is geen herverdeling van de brandstofkosten voorzien.

Water: Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het waterleidingnet en t.o.v. het toeleveringsbedrijf eveneens een afzonderlijke meter heeft, is geen herverdeling van deze kosten voorzien.

Elektriciteit: Het betreft hier het elektriciteitsverbruik dat door de syndicus wordt betaald en dat dus enkel betrekking heeft op de gemeenschappelijke installaties en verlichting.

Bovendien moet elke bewoner rechtstreeks met de elektriciteitsmaatschappij een abonnementsverplichting aangaan voor zijn privé-verbruik.

Telefoon: Ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de kosten inzake abonnement, aansluiting, e.d.

TV-radio-internet: Ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de kosten inzake abonnement, aansluiting, e.d. Het plaatsen van om het even welke antenne die langs buiten zichtbaar is, is verboden.

#### Artikel 3.16: Andere defecten of herstellingen aan gemene delen

Voor allerhande kleine herstellingen aan gemene delen, die niet direct gecatalogeerd kunnen worden onder de rubrieken die voorafgaan, moet men steeds beroep doen op de syndicus. De syndicus zal dan op zijn beurt contact leggen met één of meerdere aannemers teneinde zo snel mogelijk tot een goede en goedkope oplossing te komen.

#### Artikel 3.17: Verzekeringen

Alle verzekeringspolissen van de gemeenschap worden beheerd door de syndicus. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen

Iedere mede-eigenaar en gebruiker/bewoner is ertoe gehouden alle bepalingen van de verzekeringspolissen na te leven, en de eigenaars-verhuurders verplichten zich ertoe het respecteren ervan af te dwingen van elke gebruiker/bewoner waarmee zij een overeenkomst hebben.

Op te merken valt dat deze verzekeringen slechts de aansprakelijkheid van de gemeenschap dekken. Private risico's en daaruit voortvloeiende schade dienen door de eigenaars en gebruikers/bewoners individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De bewoners/huurders dienen hun inboedel/huurdersrisico individueel te verzekeren.

#### Artikel 3.18: Verwarming van de kavels

Pagina 9 van 11

De eigenaars, bewoners of huurders zullen er moeten over waken dat hun kavel steeds op de normale wijze verwarmd wordt, dit ZONDER in acht te nemen of hij al dan niet bewoond is. Iedere eigenaar/huurder/bewoner dient zijn kavel minimaal te verwarmen om:

- vorstschade in zijn kavel te vermijden
- het de aangrenzende bewoners mogelijk te maken een normaal warmtecomfort te bereiken

#### Artikel 3.19: Publiciteit

Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van de gebouwen, tenzij voor de commerciële kavel en voor de appartementen die voor vrij beroep of kantoor gebruikt worden, die zelfs een lichtreclame mogen aanbrengen langs de binnenzijde van hun kavel, mits deze reclame standingvol en uniform is, en geschiedt zonder flitsend licht en ook niet lichtdoorlatend is in de richting van de verdieping erboven of eronder.

In elk geval dient de plaatsing en de aard van deze lichtreclame de toelating te verkrijgen van de comparant of, wanneer deze geen mede-eigenaar meer zou zijn, van de algemene vergadering der mede-eigenaars; zulk een toelating kan nadien niet ingetrokken worden.

De aanwending van het dak voor reclamedoeleinden is verboden.

Geen enkel uithangbord of opschrift mag geplaatst worden aan de vensters en terrassen van de kavels (behoudens de commerciële kavels en de appartementen die voor vrij beroep of kantoor gebruikt worden), op de buitenmuren, gangen, doorgangen en trapzalen, tenzij tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf.

Deze mededeling mag voor maximum zes maanden ook aangebracht worden aan de voordeur of op de voormuur, aan te duiden op een plaats door de syndicus.

Het is toegelaten aan de persoonlijke deur van ieder appartement een plaat aan te brengen vermeldende de naam en het beroep van de bewoner en aan de ingang deur van het gebouw platen, dragende de naam en beroep van de bewoners, hun dagen en uren van bezoek en het nummer van hun appartement en verdieping.

Enkel de algemene vergadering kan aan deze voorschriften betreffende de publiciteit een permanente afwijking toestaan. (cfr. Artikel 14 van de Statutenakte)

Aangebrachte publiciteit en/of uithangborden moeten ook op eigen kosten verwijderd worden en eventuele schade aan het gebouw dient hersteld te worden.

#### Artikel 4: Tuinen

De binnentuin is gemeenschappelijk .

#### Artikel 5: Verhuizingen

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd of opgehesen worden langs de voorgevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Zij mogen niet verhuisd worden via de lift. Bij iedere in- of verhuis is een verhuislift of elevator verplicht.

De balkons/terrassen mogen indien nodig en mits overleg met de desbetreffende bewoners en de syndicus benut worden om de voorwerpen ter plaatse te krijgen. Schade die is toegebracht bij een verhuis dient privaat vergoed te worden. Bij schade is men verplicht onmiddellijk aangifte te doen voor de brandverzekering van het gebouw inclusief foto's en desgevallend de gegevens van de verzekeringsmaatschappij van de verhuisfirma. Aangifte kan gedaan worden via de syndicus.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars en of de bewoners, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar en/of bewoners niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen de eigenaars kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemene delen.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de eigenaar.

#### Artikel 6: Toegang tot de private kavels

Pagina 10 van 11

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet, indien nodig, de syndicus en/of een Lid van de RME vrije toegang tot zijn private kavel verlenen, ongeacht of deze al dan niet bewoond wordt, teneinde hen in de gelegenheid te stellen de toestand van gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en/of maatregelen van algemeen belang te treffen.

Zo zal bijvoorbeeld iedere mede-eigenaar of bewoner, zonder vergoeding, toegang tot zijn private vertrekken verlenen met het oog op herstellingen of werkzaamheden welke in zijn pand ten voordele van gemeenschappelijke zaken of van andere private kavels of naburige eigendommen moeten uitgevoerd worden.

Iedere mede-eigenaar of bewoner heeft als verplichting met de Syndicus of de Voorzitter van de RME praktische schikkingen overeen te komen aan de hand waarvan laatstgenoemden onderhavige bepalingen te allen tijde zullen kunnen uitvoeren.

Indien dergelijke maatregelen niet overeengekomen werden, en in dringende gevallen, verleend iedere mede-eigenaar of bewoner de Syndicus of een Lid van RME het recht de toegang tot zijn private kavel te forceren met het oog op het treffen van de nodige schikkingen (bv. bij imminent brandgevaar of wateroverlast in geval van afwezigheid).

In dergelijk geval laat de Syndicus of een Lid van de RME zich vergezellen van een gerechtsdeurwaarder, een politieagent of een brandweerman waarna een proces-verbaal dient te worden opgesteld van de omstandigheden die de geforceerde toegang nodig maakten en de eventueel getroffen maatregelen.

#### Artikel 7: Huurders

De appartementen of andere privatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Onderverhuring wordt niet toegestaan.

Elke eigenaar-verhuurder is verplicht zijn huurder(s) kennis te geven van de statuten en van de plaats waar/manier waarop deze kunnen geraadpleegd worden. Hetzelfde geldt voor onderhavig Reglement van orde, waarvan steeds een exemplaar kan ingezien worden op het kantoor van de Syndicus. De eigenaars dienen een exemplaar te laten ondertekenen aan hun huurders voor ontvangst en voor akkoord, voor de inhuizing.

In geval van overtreding van één of meerdere bepalingen van de statuten en/of onderhavig Reglement van orde, mag de Algemene Vergadering een eigenaar-verhuurder ertoe verplichten de met de in gebreke zijnde gebruiker/huurder afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

#### Artikel 8: Garages, autostaanplaatsen, ondergrondse berging, fietsenstalling.

Voor de regels betreffende garage, staanplaatsen, berging en fietsenstalling wordt verwezen naar het afzonderlijke reglement van inwendige orde "Demerparking".

#### Artikel 9: Statuten

Ook de basisakte van residentie Binnenhof, u toegestuurd door de notaris, moet worden nageleefd en heeft voorrang op de bepalingen uit het huishoudelijk reglement in geval van eventuele tegenstrijdigheden.

#### Artikel 10: Schadevergoedingen bij overtreding

Voor elke overtreding van of inbreuk op één of meerdere bepalingen van de Statuten of onderhavig Reglement van Orde, vastgesteld door de syndicus (of de Voorzitter van de RME) en twee objectieve getuigen, of door een gerechtsdeurwaarder of politionele overheid, zal aan de overtreder een schadevergoeding overeenkomstig de geleden schade worden geëist ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars. Ook de kosten voor vaststelling en betekening zijn ten laste van de overtreder.

Gelezen en goedgekeurd

Naam: .....

Handtekening: .....

Te Diest op ...../...../.....

Pagina 11 van 11

Bijlage: gehecht aan het Reglement van Interne Orde Demerzicht

De Syndicus BVBA

Vertegenwoordigd door haar zaakvoerder David Wellens

Eduard Robeynslaan 4

3290 Diest

Tel: 013/32 23 98

Fax: 013/29 05 35

e-mail: info@desyndicus.be

Permanentie: 0478/38.40.15

Maatschappelijke zetel: Sint-Truidersteenweg 206/1, 3500 Hasselt. Tel. 011/26 40 70 – Fax: 011/26 40 71 – Dringende gevallen: 0478/38 40 15

Deze werd aangesteld als syndicus voor een periode van 1 jaar maar daarna telkens per jaar lopende van 01/02 tot en met 31/01.

Leden van de Raad: namen/aanvangsdatum/aanstellingsdatum

Commissaris van de Rekeningen : Naam,/ aanvangsdatum mandaat/ Aanstellingsdatum AV/BAV

e-mail adres

Blokverantwoordelijken:

Wim Distelmans Leesthof 17 Tel/ 0479 41 67 22

Monique Swinnen Leesthof 18 Tel / 0474 70 26 58