

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**  
**RESIDENTIE THIBAUD III – Hundelgemsesteenweg 502**  
**9820 MERELBEKE**

**REGLEMENT VAN ORDE**

Naast de rechten en verplichtingen met betrekking op het gebruik van de gemeenschappelijke kavels welke zijn vervat in de notariële akte, gelden de hierna vermelde bepalingen:

**1- Algemene Uiteenzetting**

Artikel 1- Algemeen

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

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 eigenaars/bewoners, volgens art. 50 van het reglement van mede-eigendom én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel, volgens voormeld artikel.

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, omdat enerzijds op die wijze respect kan worden betoond worden voor eenieders wooncomfort, en anderzijds het esthetisch geheel wordt gevrijwaard van individuele ingrepen, waardoor afbreuk zou gedaan worden aan de huur en investeringswaarde van het gebouw.

Artikel 4- Inlichtingen

Daarna bevatten deze enkele bladzijden ook nuttige inlichtingen over het gebouw en functioneren van beheersvoering.

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

Artikel 5 – Aanvullingen/ wijzingen

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.

Artikel 6- Gecoördineerde tekst

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

Artikel 7 – Huurders

De eigenaars/huurders zijn verplicht hun huurders in kennis te stellen 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.

\*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 in gebreke zijnde gebruiker afgesloten overeenkomst te verbreken, onverminderd ieders recht op schadevergoeding.

## **Inlichtingen en aanbevelingen**

### **Artikel 8- Vereniging van mede-eigenaars**

#### **8.1 – Jaarlijkse statutaire algemene vergadering**

Overeenkomstig het Reglement van mede-eigendom, en om meteen eveneens te voldoen aan de verplichting van de syndicus cfr. Art. 577-8, § 4 ten 8<sup>ste</sup>, werd door de Algemene Vergadering besloten dat de jaarlijkse statutaire vergadering van de vereniging van mede-eigenaars in principe elk jaar doorgaat

De laatste woensdag van de maand februari

#### **8.2- Zetel van de vereniging**

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

### **Artikel 9 – Syndicus**

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

**VDB SYNDIC –VDB SPANJE BVBA – B.I.V. 500372**

Hundelgemsesteenweg 575 B  
9820 MERELBEKE  
tel: 09/252.46.27 – fax: 09/252.52.30

### **Artikel 10 – Raad van Beheer**

Door de algemene vergadering werd tevens een Raad van Beheer aan -en samengesteld, die toezicht houdt op de beheersvoering:

Voorzitter: Dhr. VAN LAECKEN Pascal

Ondervoorzitter: Mevr. RASSCHAERT Tamara

### **Artikel 11 – Betalingen**

#### **11.1 – VM-rekening – Werkkapitaal**

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de V.M. rekening, toebehorende en geopend 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 V.M. rekening worden gestort.

Uw V.M. rekening is:

V.M. THIBAUD III

001-4217120-24

11.2 – V.M. rekening – Reservekapitaal (ook voor bijzondere provisies)

De vereniging van mede-eigenaars besliste om een reservekapitaal samen te stellen om, naar de toekomst toe, het hoofd te kunnen bieden aan de financiële gevolgen van mogelijke investeringskosten. Eveneens worden eventuele bijzondere provisies door de syndicus via een spaarrekening opgevraagd. Hierdoor blijft het werkkapitaal onaangeroerd en komen de verworven intresten ten goede aan de mede-eigenaars.

Uw V.M. Spaarrekening is.

V.M. THIBAUD III

035-4689135-02

11.3 Referentienummer

Om vergissingen te vermijden, en de automatisering van de V.M. boekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de V.M. rekening steeds het hen toegekende referentienummer of O.G.M. te vermelden.

Artikel 12- Het geven van opdrachten

- 12.1 Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, dient men steeds de SYNDICUS op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan gedaan worden. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker in naam van de gemeenschap opdrachten geven.
- 12.2 Bij persoonlijke ingreep, *slechts wegens hoogdringendheid*, dient de syndicus daarvan ten spoedigste op de hoogte gesteld te worden.
- 12.3 Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, 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 stellen.
- 12.5 De facturen voortvloeiende 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 liften

Van zodra de waarborgperiode van de lift is verstreken, stat een onderhoudsfirmat in voor het periodieke nazicht en onderhoud van deze installatie. Ook zal zij instaan voor het dringend depanneren, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

Onderhoudsfirmat : MATRIX LIFTEN.....  
Adres: Gaverssteenweg 167 te 9820 MERELBEKE.....  
Tel. + fax: 09/232.41.88 - F 09/232.41.89.....

Artikel 14 - Technische controle liften

Om de veiligheid 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 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.

### Artikel 15 – Onderhoud centrale verwarming

Als vitaal deel van het wooncomfort, moet de centrale verwarming te allen tijde functioneren. Daarom werd een onderhoudscontract afgesloten met:

Onderhoudsfirma : VERMEULEN & Zn BVBA

Adres: Hundelgemsesteenweg 450 – 9820 MERELBEKE

Tel: 09/230.81.31      fax: 09/230.35.21

Gebeurlijk:

(Indien géén C.V. werd voorzien: Aangezien de verwarming van de kavels door de promotor op privé-basis werd voorzien, kan het onderhoud of depanneren ervan niet via de diensten van de syndicus geschieden. Anderzijds is de aanwezigheid van brandstof in alle appartementen er vaak de oorzaak van dat een onveilig gevoel ontstaat bij de bewoners. Een onderhoudsbeurt, minimum 1 maal per jaar (voor het stookseizoen) is daarom geboden. Hierbij kan wellicht gecoördineerd worden opgetreden onder de medebewoners, opdat tot groepering van de contracten kan gekomen worden.)

### Artikel 16 – Toeleveringsbedrijven

#### 16.1 Brandstof - GAS

Leverancier : IMEWO

Adres: Franklin Rooseveltlaan 1- 9000 Gent

Tel en fax : 078/35.35.00      GASREUK: 0800-65065

#### 16.2 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 (indien niet-elektronisch).

Mocht zich in de loop van een boekjaar een wisseling van bewoner in een kavel voordoen, of mocht om een of andere reden zich een probleem voordoen met de meter, dan dient de syndicus hiervan onmiddellijk ingelicht te worden. tussenopname - of vervanging van de meters dient in dergelijke gevallen ten spoedigste te gebeuren.

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

Opnamefirma: KALOR-UNIT BVBA

Adres: Heistraat 71 – 9190 STEKENE

Tel. 03/779.92.74 – 09/228.49.92    Fax: 09/228.41.70

Gebeurlijk: Aangezien elke kavel afzonderlijk aangesloten is op het gas (elektriciteit-) bedelingsnet, en t.o.v. het toeleveringsbedrijf bijgevolg een afzonderlijke meter heeft, is geen herverdeling van brandstofkosten voorzien.

### 16.3 – Water

individuele meters - gemeenschappelijke

Distributiebedrijf: TMVW

Adres: Stropkaai 14- 9000 GENT

Tel. 09/240.02.11 – 09/222.91.11 – Merelbeke : 09/239.08.70 fax: 09/239.07.45

gebeurlijk

De meter staat evenwel op naam van de vereniging van mede-eigenaars, zodat het totale waterverbruik van het gebouw ook door de syndicus wordt bepaald.

Eénmaal per jaar wordt het water, in verhouding tot de opnamegegevens van de individuele tussenmeters, herverdeeld over de bewoners.

### 16.4 – Elektriciteit

Distributiebedrijf: IMEWO

Adres: Stadhuis Eeklo- 9900 EEKLO / Franklin Rooseveltlaan 1 – 9000 GENT

Tel. 078/35.35.00 DEFECT: 078/35.35.00 (24u/24u)

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

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

### 16.5 – Telefoon

Distributiebedrijf: BELGACOM

Adres: Koning Albert II-laan 27/ B te 1030 BRUSSEL

Fax : 0800-22 601

De leidingen werden voorzien, maar ook hier moet elke bewoner zelf instaan voor de abonnementsverbintenis en de aansluiting.

### 16.6 – T.V. –en Radiodistributie

Distributiebedrijf : TELENET

Adres : Lierssesteenweg 4 – B 2800 MECHELEN

Tel. 015/666.666 / 015/333.000 fax : 015/333.999

Aansluitingen

– individueel : Elke bewoner moet rechtstreeks met de maatschappij een abonnementsverbintenis aangaan voor zijn privé-verbruik.

-Gemeenschappelijk: De bewoners moeten genoegen nemen met deze voorzieningen. De abonnementsbijdrage zal verrekend worden via de afrekeningen van de gemeenschappelijke kosten, waar ze in gelijke delen over de verschillende bewoners zal verdeeld worden.

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

### 16.7- Branddetectie

Distributiebedrijf: LEFEVRE BVBA

Adres: Weldenstraat 26- 9700 OUDENAARDE

Tel: 055/42.48.98 fax: 055/21.64.25 G.S.M. 0477/44.05.13

E-mail: info@dewolec.be  
Centrale op 1e verdieping in lokaal van centrale verwarming

#### 16.8 – Brandblussers

De poederblussers worden jaarlijks nagezien en onderhouden door

Distributiebedrijf: BAKARAT B.V.B.A.

Adres : Lentestraat 66- 9000 GENT

Tel/fax: 09/ 221.38.38 – G.S.M. 0475/42.38.38

#### Artikel 17- Andere defecten of herstellingen

Voor allerhande kleine herstellingen die niet direct kunnen gecatalogeerd worden onder de rubrieken die voorafgaan, kan men steeds beroep doen op de syndicus. Hij zal voor de uitvoering instaan, via geregistreerde onderaannemers.

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

Schoonmaaktbedrijf: ABSORB BVBA.....

Adres: Brusselsesteenweg 261 – 9050 Ledeberg

Tel. 09/232.35.00

Fax: 09/232.00.53

#### 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: HAMPTON

Adres: Hundelgemsesteenweg 575 –A te 9820 MERELBEKE

Tel: 070/222.063

fax: 09/252.52.53 – e-mail: info@hampton.be

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

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

19.4 Private risico's en daaruit voortvloeiende schade dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en afgehandeld te worden.

De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type en daar steeds het bewijs van kunnen leveren.

## 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 gordijnen / lamellen van een neutrale lichte 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.
- 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 van een commercieel pand. Er wordt eveneens een uitzondering gemaakt voor de affiches die tijdelijk de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, voorzover bedoelde publiciteit achter of aan de ramen van het betrokken pand zelf wordt aangebracht.

## 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 deze al dan niet betrokken wordt.

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 van het Reglement van Mede-eigendom.

### 21.2 Stookregime en stookseizoen

(gebeurlijk)

Uit energie besparende -en bezuinigingsoverwegingen, werd besloten dat de centrale verwarming buiten gebruik wordt gesteld van 15.05 t/m 15/09 van elk jaar tenzij er een bijzondere situatie zich zou voordoen.

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.

## Artikel 22- Lawaaihinder

Dit reglement van orde bevat verschillende bepalingen i.v.m. het instandhouden 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 met betrekking tot buitenlawaai.

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 nacht uren de deuren dicht te slaan of te klappen. – doe ze bijvoorbeeld met gebruik van de sleutel in het slot.

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

### 22.2 Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met 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.

*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 diegene 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 avonden gedempt dient te worden. Het is de gebruikers verboden de klankkasten op minder dan 10 cm van de wanden, vloeren of zolderingen te plaatsen.

Uiteraard is het gebruik van niet-ontstoorde elektrische motoren verboden, evenals elk gebruik van machines tijdens avond en nacht (20 tot 7 uur).

De telefoonbel dient eveneens op een minimumvolume te worden ingesteld.

## 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.

23.3 Voor de onder artikel 22 en 23 opgenomen verplichtingen, blijven de eigenaars van de privatieve kavels 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 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 lichtpanelen 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 voorafgaand dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. De publiciteit mag niet flikkerend 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 plaat van ten hoogste 30 x 20 cm op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen.

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

- 25.2 Ingeval van te koop of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven terzake kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel of op een voorziene aanplakplaats
- 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 private kavels

- 26.1 Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of die l 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 zij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of ander privatieve 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 ten 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 privatieve kavel te forceren met 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 privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

- 26.4 Indien 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 erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheid 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 doorgang voor het gebruik van de verhuisbalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

- 27.2 De verkrijgers van de terrassen zullen ten 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 of trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhall.
- 29.3 Op van buiten zichtbare delen mag geen wasgoed of andere voorwerpen opgehangen worden.
- 29.4 Zo zonnetenten, ventilators, airco e.d. zouden toegelaten worden, kan op eenvoudig verzoek bij de syndicus documentatie van verschillende typen bekomen worden in verschillende prijsklassen. De definitieve en bindende keuze voor alle eigenaars en gebruikers wordt bepaald door 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.
- 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 privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden te hebben.
- 30.4 Het houden van huisdieren is ten strengste verboden. Mocht het hebben v.e of ander huisdier oogluikend getolereerd worden, let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild of lawaaihinder te veroorzaken en er de oorzaak van te zijn dat dit gedogen door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

Verhuizing: *nieuwe verhuizing - heb nu ltr*

## Artikel 31 – Huisvuil

Iedere bewoner staat persoonlijk in voor het buitenzetten van het huisvuil overeenkomstig de richtlijnen die zullen bekendgemaakt worden door affichering in de inkom.

(gebeurlijk)

### 31.1 Vuilniskokers

De vuilniskoker is een kwetsbaar punt in een residentieel gebouw. In het belang van alle bewoners is het daarom nodig de grootste voorzichtigheid aan de dag te leggen bij het gebruik ervan en dient vooral aandacht besteed aan de volgende punten.

#### 31.1.1 Vermijd het verstoppert van de koker

- dus geen
- kranten

- stokken of lange voorwerpen
  - dozen
  - volumineuze pakken
  - flessen
  - verknipte kerstbomen
- in de kokers te werpen.

Slechts wat zonder moeite en vooral zonder samen te duwen in de sluitklep kan gelegd worden, kan door de kokers verwerkt worden.

### 31.1.2 Vermijd het bevuilden van de kokerwanden

Dus geen vloeibare of halfvloeibare producten in de koker(s) gieten.

Verpak het keukenafval steeds in stevige en grondig dichtgemaakte pakjes, die tijdens het vallen in de koker niet kunnen openscheuren. Wat aan de kokerwanden blijft kleven kan oorzaak zijn van onaangename geuren, van verstoppingen en trekt bovendien ongedierte aan.

### 31.1.3 Vermijd het beschadigen van de kokers

dus geen zware voorwerpen, flessen en dergelijke in de koker(s) werpen.

Een vuilniskoker dient slechts om kleine zuivere pakjes af te voeren. Al het andere vuilnis kan gedeponeed worden in de gemeenschappelijke vuilnisbakken die in de gemeenschappelijke delen opgesteld staan op de daarvoor aangewezen plaats. Sluit deze vuilnisbakken na gebruik wel weer af.

### 31.1.4 Vermijd brandgevaar

dus nooit – resten van open haardvuur, barbecue, asbakken, smeulende sigaretpeuken of andere brandbare en ontvlambare producten in de kokers te werpen.

### 31.1.5 Respect

Heb enig respect voor hen die te uwen behoeve voor de dienst huisvuil instaan. Vermijd daarom gevaarlijke glasscherven en hinderlijke zaken zoals uitwerpselen, papieren luiers e.d. los in de kokers te werpen.

Vermijd alle mogelijke geluidshinder bij het gebruik van de vuilniskoker(s) uit respect voor de medegebruikers van het gebouw. Werp daarom geen blikken of andere harde voorwerpen in de kokers(s)

(gebeurlijk)

Indien er geen gemeenschappelijke vuilniskoker bestaat is iedere bewoner daarom gebonden zijn huishoudelijk afval zelf in de daartoe geëigende plasticzakken te bergen en deze gesloten te plaatsen in het daartoe bestemde lokaal in de kelder. 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 daardoor bestemde container gedeponeerd te worden – en niet er naast.

## 32.3 Het verwijderen van “groot huisvuil”

Behoort niet tot de opdracht van de syndicus. De betrokken bewoner moet zelf 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 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 klevrige en/of verhardende producten zoals frituurvet, cement, plaaster, verf, olie ed.
- 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.

### 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 .

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding !!

## Artikel 33 - Veiligheid

33.1 De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hall tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen.

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 apparaten bevinden, o.a. brandhaspels, tellers enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen.  
(gebeurlijk)

33.5 De Top – en Alarm – toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood.

## Artikel 34 – Garages, parkings en autostandplaatsen

34.1 Het verkeer op de in en uitrit, evenals op de verkeersstroken 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.

De gemeenschap heeft 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.

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

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

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

34.4 Het is verboden brandstof of andere voor deflagratie vatbare stoffen op te slaan.

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

34.6 Het is aanbevolen het claxonneren tot het hoogstnodige te beperken.

(gebeurlijk)

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

34.8 Alle garage-eigenaars of gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het oneigenlijk gebruik van de rijstroken. (fietser, bromfietzers, skaters ed.)

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

34.10 Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens van toepassing op de voertuigen van de bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven

34.11 Het is verboden aan andere dan garage-eigenaars of gebruikers, voertuigen te wassen of te laten wassen.

34.12 Wassen en boenen van voertuigen kan slechts worden toegestaan mits naleving van volgende bepalingen:

- het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje.
- het waswater en ander vuil dient na het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd te worden.
- hierbij mogen de privé poorten of muren van andere garages niet bevuild worden.(noch door uitlaatgassen)
- men eigenaar of gebruiker is van een garage (standplaats) ter plaatse.
- De in of uitrit dienen steeds vrij gehouden te worden voor verkeer in beide richtingen.

### Artikel 35 Elektriciteitsvoorzieningen in garagebox / kelder

De garage-eigenaars/gebruikers die in afwijking van het reglement van mede-eigendom voor andere doeleinden beschikken over een elektrische installatie in hun garage, dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten.

Deze opmerking geldt tevens voor alle privatieve kelders of andere berguimten.

### Artikel 36 – Schadevergoedingen bij overtredingen.

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 5 € per overtreding / inbreuk én per dag dat de inbreuk of overtreding 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 of inbreuk.

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