

REGLEMENT VAN ORDE

HOOFDSTUK I

Algemene Bepalingen

Artikel 1. - Bepaling

Het reglement van orde is verbindend voor alle eigenaars en gebruikers van het domein, in welke hoedanigheid ook.

Het is niet van reëel recht doch het kan steeds aangevuld en gewijzigd worden door beslissingen van de algemene vergaderingen van de mede-eigenaars, getroffen overeenkomstig de bepalingen die daaromtrent zijn voorgeschreven door het reglement van mede-eigendom.

De syndicus en de beheerraad kunnen ook voorlopige orders uitvaardigen die moeten nageleefd worden, maar slechts een definitief karakter krijgen na bekrachtiging door een eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 2. - Bekendmaking

De eigenaars worden in kennis gesteld van dit reglement door de overhandiging van de basisakte waaraan een kopie ervan gehecht is.

Zij zijn verplicht hun huurders, rechtverkrijgenden en bezoekers kennis te geven van de voorschriften die hen aanbelangen en die niet mogen overtreden worden.

Alle akten van vervreemding, van overdracht van zakelijke rechten of genotsrechten en verhuringen, moeten dan ook uitdrukkelijk tot de naleving van het reglement van orde verplichten.

De eigenaar licht tevens onverwijld de syndicus in en deelt hem de volledige identiteit van de nieuwe bewoner mede alsmede de datum waarop diens woonrecht is ingegaan.

De eigenaars zijn tevens gehouden de gebruikers van hun kavel de verplichting op te leggen hun gebruiksrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de andere mede-eigenaar, de burens en de vereniging van mede-eigenaars voldoende te verzekeren.

Artikel 3. - Toezicht

De beheerder moet waken over de naleving van dit reglement, dat een goed en ordentelijk functioneren van alle voorzieningen beoogt en dat een harmonieuze samenleving op het domein en in de woonblokken nastreeft.

De orders van de beheerder moeten dan ook streng nageleefd worden, evenals de orders die namens hem worden uitgevaardigd door de leden van de betrokken Raad van Beheer der gebouwen of door personeel van de mede-eigendom. Zij kunnen de bewoners zowel mondeling als schriftelijk terechtwijzen. Sancties worden door de volledige Raad van Beheer besproken. (uitzondering: bevuiling van de gemeenschappelijke delen waar uitstel van reiniging niet mogelijk is)

HOOFDSTUK II

Beheer en Toezicht

Artikel 4. - Taak van de beheerder

De syndicus is gelast met het dagelijks beheer over het domein en al zijn gemeenschappelijke delen en waakt over de naleving van het reglement van mede-eigendom en van onderhavig reglement van orde.

Zijn taak is nader omschreven in artikel 56 van het reglement van mede-eigendom.

Artikel 5. - Taakverdeling

De beheerder moet niet noodzakelijk zelf het dagelijks beheer over gans het domein verzekeren. Hij kan zich laten bijstaan door onderhoudspersoneel voor het ganse domein of voor bepaalde bijzondere gemeenschappen.

De beheerraad van het domein bepaalt het loon of de vergoeding voor het personeel.

Artikel 5.bis - Sleutels

Iedere eigenaar of bewoner overhandigt aan de syndicus, in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel.

De beheerder mag slechts in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden de private kavels betreden voor dringende werken of herstellingen die geen uitstel gedogen. Hij moet alsdan in die kavel blijven tot het werk uitgevoerd is en mag er in geen geval vaklui alleen, zonder toezicht van zijnentwege of van een ander lid van de beheerraad, de werken laten uitvoeren. Dit artikel is tevens nader omschreven in artikel 33 van het reglement van mede-eigendom.

Artikel 6. - Betwistingen

In geval van betwistingen tussen mede-eigenaars of met openbare diensten, mag de beheerder voorlopige maatregelen treffen die door iedereen tot nader order moeten nageleefd worden.

Zo mogelijk zal hij advies vragen aan de beheerraad en in ernstige gevallen zo spoedig mogelijk een algemene vergadering bijeenroepen.

Artikel 7. - Beheerrekeningen

De beheerrekeningen worden opgesteld, betaald en goedgekeurd op de tijdstippen bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Er kan steeds een provisiefonds worden aangelegd volgens onderrichtingen van de algemene vergadering.

HOOFDSTUK III

Reglement van orde

Artikel 8. - Aspect

De gevels, daken, ramen en deuren zichtbaar van buiten uit, moeten steeds door de eigenaars in goede staat worden onderhouden.

De buitenschildering en het onderhoud van de blokken en van alles dat zichtbaar is binnen of buiten het domein, evenals van de gemene gangen en halls, zal steeds onder toezicht blijven van de algemene vergadering en van de architect van het domein en zullen volgens hun instructies uitgevoerd worden zodat steeds een harmonisch en verzorgd aspect behouden blijft in overeenstemming van de standing van het domein.

De groene zones, de recreatiezone, de parkeerplaatsen en de wegen in het domein, moeten, gans het jaar door, verzorgd worden onder toezicht van de beheerder.

Fietsen, bromfietsen, kinderwagens, autopeds enzovoort, moeten door de bewoners in hun garages gestald worden of in de voorziene fietsstalling of in de voorziene fietsrekken en mogen niet in de inkomhallen of in de gangen, noch tegen de gevels, bomen of hekken achtergelaten worden.

Er mogen geen wijzigingen of veranderingen worden aangebracht aan de gevels van de blokken die de eenheid van stijl aantasten, en er mogen aan de voor- of achtergevels en op de terrassen geen voorwerpen uitgestald of gehangen worden die een ordeloze indruk verwekken, zoals o.a. wasgoed en linnen. Er mogen in geen geval wijzigingen of veranderingen aangebracht worden aan de gemeenschappelijke gedeelten tenzij de algemene vergadering daaromtrent een bijzondere toestemming verleent.

Eenvormigheid moet heersen bij de plaatsing van naamborden, zowel op de belinstallatie, de brievenbussen, in de liftkooi, op kelderdeuren en deuren en op de garages en autostaanplaatsen. Eenvormigheid wordt tevens vereist bij glasgordijnen, zonneblinden en zonneschermen. (Enkel in gebroken wit uitvoering)

Artikel 9. - Reinheid

Geen papier of afval mag worden weggeworpen in of buiten de gebouwen alsmede papier, sigarettenpeukjes, etensresten van balkons te gooien. Desgewenst zullen door de zorgen van de syndicus in afspraak met de beheerraad en op kosten van mede-eigendom, afvalbakjes worden geplaatst.

Zij die de gemeenschappelijke delen of het domein bevuilen zullen deze onmiddellijk reinigen. Zo niet zal dit door het onderhoudspersoneel, waarvan de factuur zonder betwisting door de bevuiler zal betaald worden.

Bij het ledigen van de brievenbussen zal iedereen de totale inhoud (brieven, kranten, publiciteit en dergelijke) meenemen en niets achterlaten.

Bij het reinigen van de terrassen moet overvloedig gebruik van water vermeden worden, zodanig dat de bewoner van het onderliggend appartement hiervan geen hinder ondervindt.

Het is verboden op de groene zones of in de gemene delen van de blokken enig huishoudelijk werk te verrichten zoals bij voorbeeld, reinigen van tapijten, borstelen van klederen, zagen of kappen van hout voor haardvuren of andere karweien.

Artikel 10. - Onderhoudswerken

Iedere bewoner moet kosteloos de hinder gedogen die voortkomt van de onderhoudswerken en herstellingen.

Behalve in dringende gevallen mogen die werken niet uitgevoerd worden op feestdagen of tijdens de weekends.

Artikel 11. - Geluidshinder

De bewoners van het domein en hun bezoekers zullen alle lawaaihinder vermijden die het normaal toelaatbare te buiten gaat en de medebewoners kan hinderen.

Elektrische toestellen moeten voorzien zijn van ontstoring en er mogen op de appartementen geen andere motoren gebruikt worden dan die voor huishoudapparaten.

De geluidsintensiteit bij gebruik van muziekinstrumenten, radio- en televisietoestellen en geluidsinstallaties mag de normale decibels niet overschrijden en mag geen hinder veroorzaken voor de medebewoners en hun kinderen.

Overtollig lawaai zoals het hard dichtslaan van deuren, luid roepen in de gemeenschappelijke gangen en trapzalen, het geluid van schoenhakken op harde bevoelingen, verplaatsing van zware meubelstukken of voorwerpen, herhaaldelijk en langdurig gebruik van de deurbel, en muziek in de tuin of in de gangen en terrassen, is in ieder geval uitdrukkelijk verboden vanaf tweeëntwintig uur tot 8 uur 's morgens.

Artikel 12. - Veiligheid en hygiëne

Het is verboden licht ontvlambare stoffen of materialen op te slaan in de appartementen of in de garages. Ook alle reuk verspreidende, gevaarlijke, hinderlijke en ongezone goederen en installaties zijn verboden op het domein.

Wagens op LPG mogen niet in de garages geplaatst worden. De toegang tot het domein is verboden aan leurders en bedelaars. In algemene zin zullen de bewoners slechts toegang verschaffen aan bekenden. In de blokken moet vanaf tweeëntwintig uur het nachtslot worden ingesteld.

Artikel 13. - Gebruik van de liften

De liften mogen niet gebruikt worden door kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Het toegelaten gewicht en het maximaal aantal toegelaten personen mag in geen geval overschreden worden.

De lift mag onder geen enkel beding gebruikt worden bij verhuizingen. Er mag eveneens niet verhuisd worden via de trappengang.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.

In geval van brand mogen de liften nooit gebruikt worden.

Omwille van veiligheid en reukhinder is het verboden te roken in de liften.

Elk defect of onregelmatigheid in de werking van een lift moet aan de syndicus meegedeeld worden.

Artikel 14. - Dieren

Met uitzondering van Blok 143 waar geen honden zijn toegelaten, geldt het volgende:

Dieren worden slechts op het domein en in de kavels geduld voor zoveel als ze geen hinder, van welke aard ook, veroorzaken aan de medebewoners.

Zelfs toegelaten dieren mogen nooit vrij loslopen op het domein of in de gemeenschappelijke gangen.

Honden moeten op het domein en in de gangen steeds aan de leiband gehouden worden.

De beheerder zal de plaats aanwijzen die eventueel als hondentoilet zal voorbehouden worden en waar de honden hun natuurlijke behoeften moeten doen.

Artikel 15. — Huisvuil

Het huisafval zal degelijk verpakt in de vuilnishokken moeten gedeponneerd worden volgens reglement van de stad Leuven. Het is formeel verboden in die vuilnishokken brandende sigarettenpeukjes of brandende en zelf ontvlammende voorwerpen te werpen of er vloeistoffen in te gieten.

Artikel 16. – Rijgedrag op de wegen.

Kinderen en voetgangers hebben absolute voorrang op al de wegen van het domein. De in- en uitrijdende bestuurders van voertuigen zullen dan ook hun snelheid aan die voorrang aanpassen.

Anderzijds mogen de wegen van het domein niet als speelplein gebruikt worden: daartoe is de recreatiezone voorbehouden. De bestuurders van voertuigen zullen hun auto toeter slechts gebruiken in uitzonderlijke omstandigheden. Ook in de garages zelf zullen zij zich daaraan houden en er hun motoren niet langer laten draaien dan nodig voor het rijden zelf.

Het is uitdrukkelijk verboden op de wegen te stationeren of stil te staan behalve in uitzonderlijke gevallen (bv. Ziekenwagens, brandweerwagens) en voor verhuizingen alleen bij laden en lossen.

Artikel 17. – Beplantingen en recreatieplein.

De beplantingen en het park mogen niet als speelplein gebruikt worden. Het betreden van de grasperken is verboden, ook voor kinderen en voor honden.

De recreatiezone en het park zijn in ieder geval uitsluitend bestemd voor de bewoners en hun kinderen. Het domein mag enkel door hen en hun bezoekers gebruikt worden en mag niet als park- en recreatiezone beschouwd worden voor de omwonenden, aan wie steeds de toegang mag ontzegd worden.

Artikel 18. – Parkings

De open parkeerplaatsen die op het domein voorzien zijn, zijn alleen bestemd tot stalling van voertuigen van de bewoners en hun bezoekers. Er mag dan ook geen gebruik van gemaakt worden door derden of omwonenden.

De bewoners van het domein zullen hun voertuigen in principe in hun privaatieve garages stallen zodat er steeds voldoende parkeerplaatsen ter beschikking staan van de bezoekers.

Indien de beheerraad zou beslissen na voorlegging en goedkeuring van de algemene vergadering de parkings per woonblok te verdelen, zullen daaromtrent instructieborden worden aangebracht die strikt moeten nageleefd worden door de bewoners en hun bezoekers.

Artikel 19 – Conciërge

In principe zal door de syndicus, na afspraak met de beheerraad een conciërge of huisbewaarders worden aangesteld voor gans het domein.

De mede-eigendom van het domein zal daartoe een van de appartementen huren om de conciërge gratis woonst en eventueel andere voordelen in natura te verschaffen en zal het loon nauwkeurig bepalen.

De beheerder zal de taakomschrijving van de conciërge nauwkeurig vastleggen evenals het uurrooster en de verplichte wekelijkse rustdag op een andere dag dan de zondag.

Het alles met eerbiediging van de collectieve arbeidsovereenkomst van 22 november 1977 betreffende de huisbewaarder van flatgebouwen en de eventuele wijzigingen daaraan gebracht of te brengen.

Artikel 20. – Verhuizingen.

Aan alle nieuwe bewoners zal bij het betrekken van een appartement een eenmalige provisie verhuiskosten van **50 €** (per appartement) aangerekend worden. Deze kosten worden verrekend via de eigenaar/verhuurder.

De lift mag onder geen enkel beding gebruikt worden bij verhuizingen.

Er mag tevens niet verhuisd worden via de trappengang.

Uitbreiding Artikel 20. – Verhuizen via de binnenlift of trap

Zoals besloten op de A.V. van het domein Hertogenpark dd. 28 maart 2019, wordt dit artikel aangepast: indien de lift of de traphall wordt gebruikt om te verhuizen (inboedel), zal een retributie van toepassing zijn van 300,- € per inbreuk.

Bijvoegsel onder Artikel 8 – Aspect- van het Reglement van orde, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd op de algemene domeinvergadering van Hertogenpark d.d. 16 maart 2009

De terrassen mogen gekuist worden, echter niet met overvloedig water, chemische of bijtende producten.

Artikel 21. - Rolluiken

Het is toegestaan aan de eigenaars van rolluiken te plaatsen aan de achterzijde van de gebouwen 139, 141 en 143/145 op het gelijkvloers. In de andere gebouwen is er sociale controle van de andere appartementen en meer zichtbaarheid, waardoor inbrekers minder geneigd zullen zijn hier in te breken.