

Gebouw : Turnhoutsebaan 455/457 te Borgerhout

RESIDENTIE RIVIERENHOF I

Reglement van interne orde (RIO)

Ten einde conform te zijn met de wettelijke bepalingen en de orde, zindelijkheid, rust en veiligheid in het gebouw zo optimaal mogelijk te verzekeren, dienen de volgende voorschriften strikt te worden nagevolgd, voor zover hierna niet is afgeweken blijven de bepalingen van de basisakte van kracht.

Eventuele wijzigingen, en / of bijkomende regels, die door de algemene vergadering worden beslist, zullen als bijvoegsel bij het reglement worden gevoegd. Dit bijvoegsel zal binnen de termijn van een jaar aan het reglement van inwendige orde worden bijgevoegd en ter goedkeuring van de door de volgende algemene vergadering worden voorgelegd. Zij zijn reeds geldig en dienen te worden nageleefd vanaf de beslissing van de algemene vergadering.

1 Regels betreffende de algemene vergadering.

1.1 De algemene vergadering bestaat uit al deze die eigenaar zijn, 't is gelijk voor welk gedeelte van het gebouw. Indien een gedeelte van het gebouw aan verschillende personen toebehoort dan zullen deze een mandataris aanwijzen die hun vertegenwoordigd in al de vergaderingen. Doen deze dit niet dan wordt hun recht om aan de beraadslagingen geschorst totdat de belanghebbenden een persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn en zij de syndicus hiervan schriftelijk verwittigd hebben.

1.2 De algemene vergadering zal verplichtend eenmaal per jaar plaats hebben, de maand en dag vast te stellen door de Syndicus van het gebouw, in de 2e helft van maart, **telkens tussen 15 en 30 maart** .

1.3 Buiten deze jaarlijkse verplichte vergadering zal de Syndicus een vergadering beleggen elke maal wanneer hij het werkelijk nodig acht ofwel mits een schriftelijke aanvraag van de eigenaars van minstens 2 appartementen.

Alle vergaderingen hebben plaats in een op de convocatie te vermelden lokaal, hetzij in het gebouw zelf, hetzij ergens in de stad, volgens de beslissing van de Syndicus .

1.4 De convocaties voor de algemene vergaderingen zullen per aangetekende -briefwisseling verstuurd naar het laatste door de syndicus gekende adres tenzij de geadresseerde individueel uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd de convocatie via een ander communicatie middel te ontvangen. Ze moeten verzonden worden 15-vrije dagen voor de dag der vergadering en ze moeten in elk geval de plaats, een uur en de dagorde opgeven.

1.5 Indien er binnen de 10 dagen na de aanvraag van 2 eigenaars om een vergadering te beleggen geen gevolg gegeven wordt vanwege de Syndicus, dan zullen deze twee eigenaars of meerdere eigenaars een vergadering mogen beleggen zonder tussenkomst van de Syndicus.

1.6 Twee eigenaars of meer mogen in elk geval een vergadering beleggen als er geen Syndicus in functie is. Een buitengewone vergadering kan belegd worden wanneer minstens 1/5 van de eigenaars hierom verzoeken.

1.7 De vergadering is voorgezeten door een mede eigenaar.

Bij de opening van de vergadering wordt een secretaris aangeduid.

De stemming gebeurt met handopsteking of met geschreven bulletins volgens dat de vergadering het zal beslissen.

Elke eigenaar bezit zoveel stemmen als hij aandelen in het gebouw bezit. De breuken van aandelen worden niet in aanmerking genomen. In geval van gelijkheid van stemmen wordt het voorstel verworpen.

1.8 Het is iedere eigenaar toegelaten zich op de vergadering te laten vertegenwoordigen. De volmachten moeten speciaal aan de voorzitter van de vergadering overgemaakt worden om aan het proces-verbaal gehecht te worden.

Zij bevatten de naam van de lasthebber. Een volmacht kan slechts dienen voor 1 vergadering behoudens een algemene of specifiek notariële volmacht.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden.

Een lasthebber mag echter meer dan 3 volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zal beschikken niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels.

1.9 De raad mag slechts beslissen wanneer meer dan de helft van de eigenaars van de appartementen tegenwoordig is voor zover zij tenminste voor de helft van de aandelen in de algemene delen bezitten.

Indien de vergadering niet voldoende in aantal is zal na het verstrijken van een termijn van minstens 15 dagen een tweede algemene vergadering bijeenkomen ongeacht het aantal aanwezigen. Zij zal terug bijeengeroepen worden op dezelfde wijze en met dezelfde dagorde.

In dit geval mag ze beraadslagen welk ook het aantal der aanwezige eigenaars zij.

1.10 De algemene vergadering is geroepen zich uit te spreken nopens de rechten en verplichtingen die het onroerend goed betreffen.

De beslissingen worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig zijn of vertegenwoordigd zijn tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

1.11 De Algemene Vergadering moet beraadslagen en beslissen omtrent:

a) De machtigingen te verlenen aan de eigenaars in de gevallen voorzien onder artikel 11 van het origineel algemeen reglement van mede-eigendom hieraan voorafgaande, volgens de meerderheden door de wet bepaald.

b) De toelatingen te verlenen aan eigenaars van appartementen, welke een voorlopige of definitieve verbinding zouden willen daarstellen met een naburig gebouw;

c) Iedere toepassing van het huidig reglement, die niet uitdrukkelijk voorzien werd, of wanneer een onderwerp aanleiding zou geven tot een betwisting;

d) Het beheer van het gebouw of het betrekken er van te regelen, namelijk het toepassen van het huidig reglement en de wijzigingen welke dienen aangebracht aan dit beheer;

e) Het aanwijzen van een raad van mede-eigendom die zorg draagt voor het beheer

f) Wat betreft de jaarlijkse zaakvoering van de beheerder, de ontlasting hem te verlenen of de eventuele acties tegen hem te treffen

g) Het opstellen van een huishoudelijk reglement en het reglement van de conciërge.

h) Wat betreft de rechtsvervolgingen in te spannen in naam van al de mede-eigenaars.

i) Het nemen van de beslissingen inzake de vorming en de modaliteiten van het reservefonds.

Dit alles volgens de door wet vastgestelde meerderheden.

1.12 De Algemene Vergadering is tevens geroepen beslissingen te nemen in verband met het heropbouwen van het eigendom in geval van volledige vernieling van dit laatste ten gevolge van brand of om het even welke andere oorzaak.

Meer details staan in het algemeen reglement van mede eigendom .

1.13 Handtekening bevoegdheid

Met betrekking tot de handtekeningbevoegdheid op de bankrekeningen van de VME wordt beslist dat er een dubbele handtekeningbevoegdheid geldt, d.w.z. iedere betalingsopdracht van een rekening van de VME aan derden, dient te worden ondertekend door een afgevaardigde van de syndicus, en een lid van de raad van mede-eigendom.

2 Regels betreffende de Syndicus

2.1 Het beheer wordt toevertrouwd aan een syndicus, te benoemen door de algemene vergadering. Mandaat/contract syndicus is in basis een contract van 1 jaar en drie maanden maar kan ten allen tijden door de algemene vergadering worden afgezet worden. Hij is altijd herkiesbaar. Hij is voor de duur van zijn functie de mandataris van al de eigenaars, zelfs van deze die bij zijn verkiezing afwezig of tegenstanders waren.

Hij is gelast met het algemeen beheer van het gebouw en met het onderhoud ervan.

2.2 Het beheer van het gebouw heeft betrekking, op alles wat verband houdt met :

- a) het onderhoud en het gebruik van de gemeenschappelijke delen;
- b) de dringende herstellingen aan de privatieve delen, wanneer de eigenaars verwaarlozen deze zelf uit te voeren en wanneer het uitblijven van de herstelling een nadeel voor het gebouw zou veroorzaken;
- c) de wijze waarop het gebouw dient bewoond te worden;
- d) de betrekkingen tussen de mede-eigenaars, aangaande hun wederzijdse rechten van bewoning;
- e) de betrekkingen tussen de eigenaars en derden, eveneens aangaande het bewonen van het gebouw

2.3 Onder de bevoegdheid van de syndicus vallen ook de algemene inkomsten en uitgaven, alsook het houden der boekhouding dezer inkomsten en uitgaven. Hij heeft ook als opdracht te waken over de bewoning van het gebouw derwijze dat het gebouw zijn aard en bestemming behoudt zoals hierboven uiteengezet werd.

De Syndicus moet zorgen voor alle verzekeringen; hij is gelast met het nazicht der liften, van de centrale verwarming, van alle gemeenschappelijke leidingen en in het algemeen is hij gelast met alle beschikkingen van dit reglement, het algemeen reglement van mede eigendom, alsook van alle beslissingen van de algemene vergadering, uit te voeren of te doen uitvoeren.

De Syndicus heeft het beheer van een kas om alle lasten te betalen en alle ontvangsten te innen betreffende de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het is de Syndicus die toezicht houdt over de conciërge, die de conciërge aanstelt of haar afzet. De syndicus moet een dossier bijhouden, waarin hij de namen en woonplaats der eigenaars inschrijft, alsook de exploten die hem zouden betekend worden, de herstellingen waarvoor hij opdracht geeft, deze die uitgevoerd worden en de opmerkingen die er aanleiding toe geven, de bemerkingen die hij aan de bewoners meent te moeten geven, en in het algemeen alle feiten die van aard zijn enige invloed uit te oefenen op het beheer van het gebouw.

Daarenboven moet hij een boek houden met de algemene inkomsten en uitgaven en een boek met de afzonderlijke rekening van ieder eigenaar.

2.4 De algemene vergadering kan een of meer toezichters aanduiden belast met het beheer van de Syndicus na te zien in de loop van het jaar.

De Syndicus is verplicht zijn registers, stukken en rekeningen, zonder verplaatsing mede te delen aan deze toezichters die afzonderlijk of gezamenlijk kunnen handelen.

Hij zal ook gedurende de 14 dagen voorafgaand aan de algemene vergadering zijn rekeningen ter beschikking houden van alle mede-eigenaars.

Meer details staan in het algemeen reglement van mede eigendom.

Met betrekking tot de takenverdeling wordt gemeld dat ingeval van een probleem altijd eerst met de conciërge dient te worden contact genomen op het tel. 03/325.21.11.

Enkel in geval van nood en indien de conciërge dan niet bereikbaar is, dient u contact te nemen met de raad van mede-eigendom of de syndicus.

2.5 De syndicus zal ook binnen de 30 dagen na de algemene vergadering de beslissingen van deze vergadering opnemen in het daartoe bestemde register en bezorgt deze aan de mede-eigenaars.

Regels betreffende de bewoning

3. Toegang tot het gebouw

- In uw eigen belang, voor de veiligheid van Uzelf en alle medebewoners, dienen alle gemeenschappelijke deuren goed gesloten te worden:

o.a. - deuren in de inkomhallen nooit onbeheerd open te laten staan, zelfs niet bij verhuis

- ervoor zorgen dat de garagepoort niet langer openstaat dan nodig

- bij het niet volledig dichtvallen van de deuren , deze dichttrekken of duwen.
 - Nooit onbekenden in het gebouw binnenlaten zeker niet deuropener, onder welk voorwendsel ook.
 - De toegang van het gebouw is verboden aan leurders en bedelaars.
 - Gebruik het handvat aan de deur. Vuile vingers op de ruiten kunnen niet permanent verwijderd worden.
- Het is niet toegelaten om met een Hooverboard (of iedere ander gemotoriseerd toestel) in het gebouw rond te rijden met uitzondering van elektrische invalide scooters .

Eigenaars die gedurende een lange periode afwezig zijn, worden verzocht om hun sleutel na te laten bij familie, of vrienden (of de raad van mede-eigendom) zodat ingeval van een probleem op het appartement dit toch toegankelijk zou zijn. Men wordt dan ook verzocht om op te geven waar de sleutel wordt achtergelaten.

(03/2018)

- Nieuwe huurders of eigenaars moeten contact opnemen met de conciërge voor afwerking van de administratie.

4. Gebruik van de lift.

Aan het gebruik van de lift zijn strengere voorwaarden verbonden.

- a) het gebruik van de lift is verboden aan kinderen onder de 12 jaar, niet vergezeld van volwassenen.
- b) het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval worden overschreven.
- c) het vervoer van te zware en/of omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden beschadigen is verboden; voor het vervoer van omvangrijke voorwerpen, dient verplicht de speciale sleutel te worden gebruikt (te verkrijgen via de conciërge). Verder wordt verwezen naar de bepalingen van artikel 3 van huidig reglement.
- d) de liftdeuren mogen in geen geval worden geblokkeerd en de liften moeten steeds zo snel mogelijk worden ontruimd.
- e) gebruik van de lift in geval van brand is streng verboden
- f) nutteloos gebruik maken van de lift vermijden (dit ten einde de hoog oplopende kosten van verbruik, onderhoud en herstellingen te drukken)
- g) geen fietsen mogen via de lift worden vervoerd; deze kunnen worden opgeborgen in het "fietsenlokaal".
- h) Voor de veiligheid wordt beslist dat de kleine liften vanaf heden met maximum 3 volwassenen mogen worden betreden (max. 300kg).
- i) Vervoer van allerlei toestellen of meubels mag enkel gebeuren via de grote lift na verwittiging van de conciërge.

De bewoners zijn verplicht hun bezoekers en leveranciers hierover in te lichten.

In geval van nalatigheid kan het gebruik van de lift verboden worden, en zal een nazicht van de liftinstallatie, kosten uitsluitend ten laste van de gebruiker, verplicht worden uitgevoerd door de onderhoudsfirma.

Defecten: elke onregelmatigheid in de werking van de lift moet gemeld worden aan de beheerder of beheerraad.

5. Verhuizen - gebruik van de liften

Er dient zo veel mogelijk te worden verhuisd met ladderliften.

Enkel de "grote" lift mag gebruikt worden, rekening houdend met onderstaande voorwaarden:

- elke verhuis, in- en uitgaand (of het binnen- of buiten brengen van meubels of allerlei grote voorwerpen), dient minstens 1 week op voorhand te worden gemeld aan beheer of medebeheer
- het verhuizen mag enkel gebeuren mits gebruik te maken van het speciaal daartoe voorzien slot in de grote liften, waarvan de sleutel kan worden bekomen bij de conciërge
- het is ten strengste verboden te verhuizen op zon- en feestdagen alsook op donderdag voormiddag.

- de liftcabine dient voorafgaandelijk te worden voorzien van beschermplaten (voorkomen van beschadigingen) die kunnen worden bekomen bij de conciërge, en door de gebruiker persoonlijk dienen geplaatst en terugbezorgd aan de conciërge

- de aanvrager zal via de conciërge een document dienen te ondertekenen, voordat het gebruik van de grote lift zal worden toegestaan, waarin de betrokkene verklaart verantwoordelijk te zijn voor de eventueel veroorzaakte beschadigingen, en deze te zullen vergoeden, op basis van de hem voorgelegde offerte
- in geval van weigering tot ondertekening van de voorgelegde verklaring inzake verantwoordelijkheid of bereidheid tot betalen van de liftvergoeding, door de gebruiker (aanvragen) van de lift, zal, na de verhuis, opdracht worden gegeven aan de onderhoudsfirmat van de lift om een volledige controle uit te voeren en de nodige herstellingen of oppunt stellingen, regelingen enz. uit te voeren. De hiearaan verbonden kosten zullen integraal van de betrokkene worden gevorderd, of bij onmogelijkheid, via de code 05 van het betrokken dienstjaar worden ten laste gelegd van het desbetreffend appartement
- ten behoeft van een aantal rolwagenpatiënten, die enkel de grote lift kunnen gebruiken, wordt ter zake het nodige begrip gevraagd, en dient de lift niet nodeloos lang geblokkeerd te worden
- per verhuis dient, alvorens de lift te gebruiken, een "liftvergoeding" te worden betaald ten bedrage van **125€** tegen ontvangstbewijs
- de liftvergoeding zal in ieder geval (behoudens indien de volledige verhuis (in 1 maal) wordt gedaan via een ladderlift), steeds worden aangerekend bij elke wijziging van bewoner (in of uit)
- het betalen van de verhuisvergoeding verleent aan de bewoner het recht ,mits aan de voorgaande voorwaarden is voldaan, om de grote lift gedurende maximaal 4 (vier) uur aaneensluitend te gebruiken.
- de liftvergoeding wordt aan de eigenaar doorgerekend ingeval de huurder deze niet spontaan betaald.

6. Huisvuil

In de kelder zijn containers voor PMD-afval en containers voor REST-afval voorzien. Alle bewoners moeten de vuilniszakken voor PMD- en REST-afval in deze containers plaatsen. Dit dient te gebeuren op vaste tijdstippen en onder toezicht van de conciërge, teneinde te voorkomen dat verkeerd afval in een container wordt geworpen. Deze containers zullen dan 1 maal per week door de Stad Antwerpen worden opgehaald. Het papier en karton wordt apart opgehaald. Het glas dient door de bewoners zelf in de glascontainer van de stad Antwerpen te worden geworpen. (Deze bevindt zich niet op het terrein van het gebouw.)

De conciërge heeft de volmacht van de algemene vergadering om zakken waarin huisvuil zit dat niet correct werd gescheiden te weigeren.

Op volgende tijdstippen kunnen de bewoners hun huisvuil in de containers werpen:

Woensdag avond vanaf 17.00 uur tot en met donderdag 17.00 uur.

Indien de donderdag een feestdag is moet de regeling ,die zal worden opgehangen in de "berichten kast", gevolgd worden.

Het is enkel op deze tijdstippen dat er vuilnis in de containers mag geworpen worden. Op andere tijdstippen zullen geen vuilzakken kunnen weggezet worden.

Het niet opvolgen van deze regel zal leiden tot een overlast vergoeding.

7. lawaai

Het probleem "lawaai" is steeds een kies probleem.

Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedere bewoner moet ervoor zorgen dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.

Oorzaken van storend lawaai zijn o.a.:

- dichtslaan van deuren
- luidruchtige afstelling van geluidsinstallaties
- gebruik van waterkranen, douches, baden of wasmachines.

Teneinde het lawaai van dichtslaande deuren te vermijden kan de betrokken bewoner eventueel een tochtstrip aanbrengen, zodat rechtstreeks contact deur / deurkader wordt verhinderd.

Teneinde de zondagsrust te respecteren werd door de algemene vergadering van mede-eigenaars besloten dat het ten strengste verboden is op zon- en feestdagen, storende werken uit te voeren op de appartementen. Op de andere dagen niet voor 0800 's morgens en na 1800 uur 'avonds'. Ingeval er werken op zaterdag worden uitgevoerd mag dit enkel tussen 8u00 en 18u00, doch mits voorafgaandelijke verwittiging aan de raad van mede-eigendom minsten één week vóór de werken. Ingeval dit niet strikt wordt nageleefd, zal de overlastvergoeding worden geheven. **Deze vergoeding bedraagt 50€ per overtreding.**

Voor de goede orde wordt dan ook herhaald dat het absoluut verboden is om lawaai te produceren na 22u00.

Ingeval van lawaai-overlast dient men zelf ook de politie te verwittigen (dit dient te gebeuren door de persoon die er hinder ondervindt).

8 Onderhoud van het gebouw - huispersoneel

- a) Het reinigen en onderhouden van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door het huishoudpersoneel of onderhoudsdienst.
- b) De uurrooster van dienst van het huishoudpersoneel kan altijd geraadpleegd worden bij het beheer.
- c) Het huishoudpersoneel moet slechts bevelen opvolgen van de syndicus en de raad van beheer.
- d) De bewoners worden verzocht het werk van het huishoudpersoneel te respecteren en in de mate van het mogelijke te vergemakkelijken.

Dat wil zeggen, bijvoorbeeld:

- de bewoners die de trapzaal en / of overloop extra bevuild worden verzocht die zelf te reinigen
- de bewoners die werken laten uitvoeren of zelf uitvoeren in de privatieve delen worden verzocht de hierdoor veroorzaakte bevuilding van de gemeenschappelijke delen (trapzaal, liftvloer, liftwanden, inkomhal, enz.) zelf te kuisen of te laten kuisen door hun werknemers of hun persoonlijke werkvrouw
- e) Het onderhoudspersoneel heeft niet het recht werkopdrachten uit te voeren in de privatieve delen tijdens hun diensturen.

f) Alle klachten en/of voorstellen worden overgemaakt aan de beheerder of medebeheerder, liefst schriftelijk.

Het is de bewoners / eigenaars ten strengste verboden opdrachten of opmerkingen rechtstreeks aan de conciërge te formuleren.

9 . Uitzicht van het gebouw

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- a) verbod in de appartementen kledingstukken, was, lakens, dekens, handdoeken e.d. op te hangen door open ramen of derwijze dat ze zichtbaar zijn van de straat.
- b) verbod speelgoed, dag – en weekbladen of om het even welke voorwerpen die een storend uitzicht vertonen op te stapelen op de vensterbanken.
- c) op de bellen, brievenbussen, en op de inkomdeuren der appartementen mogen enkel plaatjes aangebracht worden waarvan het model werd goedgekeurd door de algemene vergadering, de beheerraad of de beheerder;

Terzake wordt duidelijk gesteld dat

- elke nieuwe bewoner dient binnen de week dat hij / zij het appartement betreft, mits het invullen van het desbetreffende formulier (te verkrijgen via conciërge of medebeheer) op te geven welke naamaanduiding dient vermeld op de naamplaatjes
- de naamplaatjes zullen door conciërge of medebeheer worden besteld en geplaatst
- de kosten zullen worden opgevorderd van de betrokken bewoner of bij weigering tot betaling worden ingeboekt via de code 5 "private kosten" van de jaarafrekening van het desbetreffend dienstjaar.
- d) de gemeenschappelijke delen van het gebouw, in het bijzonder de ingangen, trappen en trapzalen, moeten ten allen tijde vrij gehouden worden, dit ook voor de veiligheid. Er mag in deze delen geen enkel voorwerp geplaatst worden.

- e) plaats geen fietsen, bromfietsen e.d. tegen de gevels van het gebouw of voor de inkomhallen
- f) werp geen kranten, reclaimedrukwerken of ander papier boven of in andermans brievenbussen
- g) elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat de gebarsten ramen onmiddellijk worden vervangen
- h) het is verboden om het even welke vorm van publiciteit op deuren, muren of ramen aan te brengen, propagandavignetten inbegrepen (behoudens deze publiciteit m.b.t. de verkoop of verhuur van een appartement of garage in het gebouw) .

Er mag echter niets in hal worden opgehangen ook geen borden of pamfletten affiches betreffende verkoop of huur van een appartement.

Uithangborden (te koop of te huur) welke haaks op de balustrades worden geplaatst zijn ten allen tijde verboden. Ze mogen enkel op de balustrade of op de ramen van het betreffende appartement gehangen worden of via de conciërge voor info in de berichten kast.

- i) bewoners van het gebouw, die door een of andere oorzaak schade toegebracht hebben aan de gemeenschappelijke delen, dienen hiervan onmiddellijk de beheerder te verwittigen
- j) niemand mag -op eigen initiatief- de naar buiten uitgevende delen van zijn privaatief bezit laten schilderen. Het onderhoud van het schilderwerk is inderdaad aan de gemeenschap toevertrouwd. Voordeuren van de appartementen uitgevend op de gemeenschappelijke gang dienen compleet, zuiver en in degelijke staat te zijn met volledig beslag. Zie hiervoor ook artikel 19

k) het is verboden schotelantennes te installeren.

l) Aan alle eigenaars wordt gevraagd om er op toe te zien dat er enkel deftige gordijnen, scaniaflexen, stores... in een lichte kleur, aan de ramen worden geplaatst. Het is ten strengste verboden om krantenpapier, voden of andere zaken tegen de ramen te hangen.

m) Bij werken aan de privaatieve delen (bv vervangen ramen) mag het uitzicht van het gebouw niet wijzigen, indien het werken betreft zichtbaar in de gangen kunnen die enkel uitgevoerd worden volgend op een akkoord van het medebeheer.

n) Zonneluifels zijn enkel toegelaten in de kleur en vorm zoals overeengekomen in de algemene vergadering en na akkoord van het medebeheer. (Deze kleur is rood).

Bestaande luifels goedgekeurd door het medebeheer in andere kleur mogen blijven tot vervanging.

10. Reinheid van het gebouw en veiligheid

Het is verboden;

- a) om het even welk huishoudelijk werk uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- b) tapijten, beddengoed, tafellakens, of andere voorwerpen uit te kloppen of uit te schudden op de terrassen of door de ramen.
- c) etensresten of om het even wat naar beneden te gooien.
- d) afval te plaatsen in de keldergangen en andere gemeenschappelijke delen of de liften.
- e) werp geen sigarettenpeuken, lucifers, papier, enz. in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (zoals bv. in de keldergangen, trapzalen, op de trappen in de lift, in de garage).
- f) bewoners die rechtstreeks of onrechtstreeks verantwoordelijk zijn voor abnormale bevuiling van de gemeenschappelijke delen, worden verzocht deze op eigen initiatief zo vlug mogelijk te reinigen. Een abnormale bevuiling zou bijvoorbeeld kunnen veroorzaakt zijn door
 - het laten vallen van een fles met vloeistof
 - een natuurlijke behoefte van een huisdier
 - werkzaamheden in private delen
- g) Er mogen geen fietsen via de inkomhallen in het gebouw gebracht worden. Vouwfietsen of steps zijn wel toegelaten als ze in de hand gedragen worden.
- h) Bij uitvoering van werken op de appartementen dienen materialen aangevoerd worden via de garage (niet via de inkomhal).de betrokken leveranciers of werklieden dienen hun wagens te parkeren op de voorziene parkingplaatsen.

i) Het is niet toegelaten omwille van veiligheidsredenen om brandstoffen (bvb. petroleum, gasflessen ...) in het gebouw te brengen.

Het eveneens is verboden om op de appartementen petroleumvuurtjes, gasvuurtjes, kolenvuurtjes... te plaatsen. Enkel een elektrische bijverwarming is toegelaten, aangezien dit geen brandgevaar en ook vooral geen geuren met zich meebrengt

k) Ingeval men grote werken gaat uitvoeren dient dit 2 weken op voorhand te worden verwittigd aan de raad van mede-eigendom.

l) het is niet toegelaten om te roken in de gemeenschappelijke delen als ook in de stookplaats .

m) Alle gangen dienen volledig vrij te zijn (ook geen , schoenen, kasten, schilderijen **of kindervagens, caddys ,mobiele invalide scooters of rolstoelen enz**) er mogen ook geen private foto's in de gangen, of andere gemene delen, worden opgehangen. een dunne voetmat mag **(80/40 maximaal) geen kokosmat.**

n) De terrassen moeten altijd vrij, proper en toegankelijk zijn. De tussenschotten moeten steeds kunnen open gedaan worden voor evacuatie. De terrassen mogen in geen geval gebruikt worden om een hond uit te laten, voor plaatsing van vuilniszakken, groot of grof huisvuil. Ook het uitkloppen van matten, ledigen van een vuilblik is verboden.

11. Dieren

Huisdieren, rekening houdend met de bepalingen van de basisakte ter zake, zijn slechts toegelaten in het gebouw in zoverre ze niet hinderlijk zijn voor de bewoners door lawaai, geur of welke andere reden ook. De algemene vergadering, het medebeheer en de syndicus hebben steeds het recht de verwijdering van het/de hinderlijke dier(en) te eisen.

Honden en katten moeten in de gemeenschappelijke delen steeds aan de leiband gehouden worden of gedragen worden

Het is ten strengste verboden om de hond uit te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, tuin, rijwegen, brandweg.

Het is niet toegelaten om huisdieren (zowel honden, katten ...) hun gevoeg te laten doen op het terras (indien het een "accidentje" betreft, dient het terras onmiddellijk te worden zuiver gemaakt). Deze beslissing wordt genomen omdat de uitwerpselen zowel voor geuroverlast zorgen alsook dat dit de terrassen aantast .

12 Garages

a) Fietsen en bromfietsen e. d. mogen slechts gestald worden in de privatieve kelders, in de gemeenschappelijke stalling of desnoods in de eigen autobox. De gemeenschappelijke verkeersruimten moeten ten allen tijde vrij zijn en het verkeer van de voertuigen mag niet belemmerd worden.

In geval inbreuken hierop worden vastgesteld, bekomt de beheerder en beheerraad het recht om de verkeerd en onrechtmatig geparkeerde wagen, te blokkeren met een "wielklem", die tegen het betalen van een forfaitaire vergoeding van 125€, zal worden verwijderd.

b) niet-eigenaars of huurders van een autostaanplaats mogen enkel de garage gebruiken voor het laden of lossen van de wagen. De wagen dient onmiddellijk daarna te worden verwijderd uit de garage en mag nooit onbeheerd achtergelaten worden.

c) met betrekking tot de veiligheid van alle bewoners worden de autovoerders beleefd verzocht bij het inrijden van de garage, de lichten van de wagen aan te steken en zeer traag te rijden.

d) het is ten strengste verboden olie te verversen in de garage en er werken uit te voeren die de garage bevuild of beschadigen.

e) ingeval autostaanplaatsen worden omgevormd tot "box" dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van de basisakte ter zake, namelijk enkel na schriftelijke toelating van beide bureaus.

f) Het wassen van de wagen in de garage is enkel toegelaten op de voorziene autowasplaats. (De sleutel dient bij de conciërge gevraagd te worden). Uiteraard dient na het wassen de garage terug in propere staat (zonder schuim ...) te worden achtergelaten.

De aandacht van de eigenaars wordt er op gevestigd dat het ten strengste verboden is garageverluchtingen af te sluiten, en de verplichting bestaat om ten allen tijde toegang tot hun box te verlenen, indien zich gemeenschappelijke afsluiters in hun garagebox bevinden.

13. Gemeenschappelijke parkings rond het gebouw

Met betrekking tot de dag parkings rond het gebouw, dient de aangebrachte verkeerssignalisatie strikt te worden gevolgd.

Er mag enkel worden geparkeerd binnen de lijnen op de aangeduide parkeerplaatsen.

Wagens die buiten deze afgebakende plaatsen worden geparkeerd, of wagens die een hindernis vormen voor de brandweer of het normale verkeer, zullen door de politiediensten worden weggesleept, zonder enige verwittiging.

Wagens zonder nummerplaat worden verwijderd.

Aanhangwagens worden niet toegestaan op de buitenparking.

Nogmaals wordt bevestigd dat de parkings rond het gebouw enkel toegelaten zijn voor bewoners (en niet voor bezoekers) van het gebouw, die ingevolge ontvangst van huidig reglement op de hoogte zijn van de bepalingen en zich hierbij onvoorwaardelijk neerleggen.

14. Gemeenschappelijke fietsenstalling en fietsplaatsen.

- in het gebouw is een gemeenschappelijke fietsenstalling
- betrokken ruimte is voorzien van een speciaal slot
- enkel de bewoners van blok I, die een fiets wensen te stallen in de fietsenbergplaats dienen zich schriftelijk kenbaar te maken de conciërge, en krijgen mits betaling van een waarborg en huur een sleutel overhandigd "
- aan betrokken bewoner zal een fietshaak worden aangewezen waarover enkel betrokken kan beschikken
- indien men niet langer gebruik wenst te maken van een plaats in de fietsenstalling dient de sleutel van de fietsenberging te worden ingeleverd en wordt de waarborg terugbetaald .

Met betrekking tot de fietsenbergplaats wordt het huur geld bepaald op €25 per fiets per jaar (zowel buiten als binnen). Op de buiten fietsenbergplaats mogen ook bromfietsen of moto's geplaatst worden. De vergoeding hiervoor bedraagt respectievelijk 50€ voor een bromfiets en 100€ voor en moto.

Enkel rijvaardige fletsen (met volle banden) mogen geplaatst worden.

- fietsenplaatsen enkel mogen gebruikt worden door bewoners van het gebouw.

15. Bepaling "stookperiode"

Ingevolge beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars werd de "stookperiode" bepaald van 15 september tot 15 juni van elk dienstjaar.

Buiten de periode wordt de centrale verwarmingsinstallatie niet opgestart welke ook de buitentemperatuur moge wezen in de periode tussen 15/06 eh 15/09; Het opstarten op 15/09 gebeurt enkel mits de temperatuur onder de 20° C is.

Tijdens de stookperiode zijn de verwarmingsketels in bedrijf. Wel wordt tussen 2400 uur en 0500 uur een "nachtverlaging" toegepast.

16. Jaarlijkse opname warmteverdelers op de radiatoren

Elk jaar worden de warmtemeters op de radiatoren van de appartementen opgenomen, teneinde het privaat verbruik van elke bewoner te kunnen vaststellen, en als dusdanig een verrekening te kunnen opstellen.

De opmeting zal telkens in december door ISTA gebeuren. De eigenaars die hun stand willen noteren kunnen dat dus steeds op die dag doen. Via de berichtenkas zullen de bewoners verwittigd worden van de datum van de opmeting.

Bij ontbreken van een radiator (wel verwittigd) dient het metertje te worden overhandigd aan de conciërge. Bij het ontbreken van het metertje, indien de radiator niet werd weggenomen, dient het metertje te worden aangerekend.

7) Bij de eerstvolgende opname zal ISTA een lijst van de vastgestelde onregelmatigheden doorgeven zodat de raad van beheer in samenspraak met de Syndicus de nodige opdrachten tot aanpassingen kan doorgeven

17. Parlofooninstallatie

Ter zake wordt verwezen naar de beslissing van de algemene vergadering van 28/04/1993 naar aanleiding waarvan de volledige parlofooninstallatie werd nagezien en in orde gebracht.

Rekening houdend met de genomen beslissing wordt de aandacht gevestigd op wat volgt

- defecte toestellen moeten steeds mits akkoord van de betrokken eigenaar worden vervangen

Aansluitingen dienen steeds te gebeuren door de firma die ter zake door de vereniging van eigenaars werd aangesteld.

- bij niet- akkoord door een eigenaar of bewoner om zijn defect toestel te laten vernieuwen, zal de parlofoonaansluiting van het betrokken appartement worden ontkoppeld.

- totdat eventueel een andere firma wordt aangesteld, worden alle werken aan de parlofooninstallatie uitgevoerd door de momenteel door de VME aangestelde firma, en mag aan de betrokken installatie niet door derden worden gewerkt, dit om latere betwisting te vermijden.

- in geval van panne wordt de betrokken kolom afgesloten, tot herstelling van het defect is uitgevoerd.

- in geval het defect door een specifiek appartement wordt veroorzaakt (oud toestel, slecht aangesloten enz. dienen de veroorzaakt opzoekingskosten gedragen door het betrokken appartement indien de bewoner zelf gewerkt heeft aan de parlofoon installatie.

18. Zedelijk gedrag-rust-verdraagzaamheid

De mede-eigenaars en huurders zullen het gebouw steeds bewonen en er het genot van hebben volgens het juridisch begrip van de "goede huisvader". Zij zullen erover moeten waken dat de rust van het gebouw geen enkel ogenblik wordt verstoord door hen, hun huisgenoten, de personen in hun dienst of hun bezoekers. Er zal zo weinig mogelijk gerucht gemaakt worden.

19. Verbouwingen aan de privatieve delen (ondermeer renovatie, herstellen en schilderen).

Eigenaars die verbouwingen in hun appartement willen uitvoeren, worden verzocht dit steeds voorafgaandelijk te melden aan de conciërge. Zij zal dan de nodige informatie geven. Zij zal een volledige informatie brochure aan de aanvragen overhandigen.

Alle eigenaars worden eraan herinnerd dat de toegangen tot de gemeenschappelijke schacht nooit mogen worden dichtgemaakt (zowel in keukens en badkamers). Indien dit toch is dichtgemaakt, zal de schacht op kosten van de betrokken eigenaar worden geopend. Alle extra kosten, ook deze voor het terug maken van de schachtopening, zullen ten laste zijn van het betrokken appartement (deze kosten worden niet door de VME betaald).

Er mogen GEEN dampkap en of droogkast afvoeren in de verluchtingen worden gestoken. Indien dit toch wordt vastgesteld zal deze op kosten van de betrokken eigenaar moeten worden verwijderd.

Bij werken aan de privatieve delen (bv. vervangen ramen) mag het uitzicht van het gebouw niet wijzigen, indien het werken betreft zichtbaar in de gangen kunnen die enkel uitgevoerd worden volgend op een akkoord van het medebeheer.

Voordeuren van de appartementen uitgevend op de gemeenschappelijke gang dienen compleet, zuiver en in degelijke staat te zijn met volledig beslag.

Zij dienen geschilderd te zijn in Satin lakverf. De deur in gebroken wit (RAL1250) en de omlijsting in doffijngrijs (RAL7410).

20. Plichten van alle eigenaars

a) in de verleende huurcontracten zullen moeten vermeld dat de huurders zich verplichten de lokalen te bewonen of te gebruiken als "goede huisvader", en dat zij zich dienen te schikken naar de voorschriften van het reglement van orde, waarvan zij geacht worden volmaakt kennis te hebben.

b) de eigenaars / verhuurders hebben als plicht het reglement van orde aan hun huurders te overhandigen, en ter zake een bewijs van ontvangst te behouden, zodat zij ten allen tijde kunnen aantonen, dat de betrokken huurder in het bezit werd gesteld van het huishoudelijk reglement. Zij dienen hun huurders in kennis te stellen van de beslissingen/opmerkingen die hen aanbelangen.

Alle eigenaars (ook diegene die zelf in het gebouw woonachtig zijn) dienen aan de hand van de inlichtingenfiche die verkrijgbaar is bij de conciërge of ten kantore van de syndicus, de syndicus of de raad van beheer op de hoogte brengen van de identiteit van de bewoner. Ingeval van nood zal de inlichtingenfiche gebruikt worden om de eigenaar of de bewoner op de hoogte te brengen (vb. bij een lekkage...)

Alle eigenaars worden er dan ook op gewezen dat ingeval de inlichtingenfiche niet wordt ingevuld er aan de bewoner geen sleutels of andere zaken m.b.t. de gemeenschappelijke delen worden overhandigd.

21. Sancties

In geval van ernstige en/of voortdurende inbreuk op het huishoudelijke reglement en/of andere door beheer of beheerraad opgelegde voorschriften waarbij de gemeenschap, eigenaars, huurders of bewoners schade en hinder ondervinden of waardoor de goede naam van het gebouw in het gedrang komt, wordt beslist dat beheer en medebeheer alle volmachten bekomen om de belangen van de vereniging van eigenaars te beschermen en te verdedigen (zelfs indien noodzakelijk via gerechtelijke weg).

Een overlastvergoeding wordt doorgerekend aan het betrokken appartement (de eigenaar dient zelf in te staan voor recuperatie bij zijn/haar huurder) of wordt in geval van grove of herhaaldelijke overtredingen desnoods een juridische procedure opgestart.

Deze overlastvergoedingen zijn de volgende:

Meldingsplicht(bewonersfiche) na verwittiging telkens 50,00 €

* Rookverbod negeren: 125,00 €

* Antennes op terras na verwittiging telkens: 125,00 €

* In verhuis met lift: 125,00 €

* uit verhuis met lift: 125,00 €

* Gelijkgestelde verhuis: 125,00 €

* Niet verwittigen van verhuis: 125,00 €

* Extra opruiming conciërge per uur: 45,00 €

* Foutief aanbieden huisvuil: 25,00 €

na verwittiging: 50,00 €

• Vuilzakken achter laten zonder, verwittiging: 125,00€

Lawaaihinder na verwittiging: 125,00 €

* Werken of, daden van lawaai op zondag of feestdag: 125,00 €

na verwittiging: 250,00 €

* Honden niet aan de lijn op gemeenschappelijke delen: 125,00 €

* Hondenpoep niet opruimen op terrein of in gebouw: 125,00 €

* Afsluiten gemeenschappelijke leidingen zonder toestemming: 125,00 €

* Verstoren uitzicht gebouw: 125,00 €

na verwittiging per maand: 250,00 €

* Niet toelaten borden :

Borden te koop - te huur per 14 dagen 250,00 €

* niet vrijhouden gemeenschappelijke gangen: 125,00 €

* Niet vrijhouden doorgangen terrassen naar brandladder: 125,00 €

* Overtreding parkeer en/of garageregels: 125,00 €

* Toebrengen schade aan gemeenschappelijke delen: kosten van de herstelling

- Fietsen mogen enkel via de garage In de kelderverdieping, Overtreders zullen een overlastvergoeding

t.h.v. €50 krijgen aangerekend.

22 Betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap binnen de maand van dag van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk ten laatste op 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen

dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12 euro administratiekosten zullen aangerekend worden. Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van 12 euro administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel (20 euro), de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.

Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november. Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het einde van die maand, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht. Het voorschot dient steeds in één maal dient te worden betaald.

23. Toepassing

Huidig reglement wordt overgemaakt aan alle betrokkenen. Het is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders of voor al wie in het gebouw, of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit. Huidig reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden volgens de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Betrokken reglement dient te worden beschouwd als uitbreiding en aanvulling van bepalingen die reeds werden opgenomen in de basisakte. Ingeval er een procedure tegen een huurder dient te worden gestart, wegens het niet naleven van de reglementen, zal de betrokken eigenaar mee in de procedure betrokken worden en dient deze aan te tonen dat de huurders voldoende op hoogte waren van de geldende reglementeringen. De eigenaars dienen het RIO in hun huurcontracten op te nemen.

24. Verzendingskosten

Alle kosten die ingevolge de wetgeving op mede-eigendom zouden worden veroorzaakt v.w.b. het verzenden van reglementen, berichten of documenten, zullen door de betrokken eigenaars worden gedragen. Deze kosten worden niet gedragen door de vereniging van eigenaars of door de syndicus.