

**RESIDENTIE WATERKANT**

**Zakkaai 7**

**9500 GERAARDSBERGEN**

**REGLEMENT**

**VAN**

**ORDE**

## **REGLEMENT VAN ORDE**

### **Vereniging van mede-eigenaars**

**Residentie WATERKANT, Zakkaai 7, 9500 GERAARDSBERGEN**

#### **Afdeling 1. Algemene uiteenzetting**

##### *Artikel 1. Algemeen*

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder artikel 51 van het reglement van mede-eigendom, werd dit 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 artikel 52 van het reglement van mede-eigendom, én aan alle huurders of andere rechtverkrijgers te gelijk welken titel, volgens artikel 46 van hetzelfde reglement.

##### *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 enkele duidelijke afspraken en regels, opdat enerzijds op die wijze respect kan 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*

Daarnaast bevat dit reglement ook nuttige inlichtingen over het gebouw en het functioneren van de beheersvoering. Voor nieuwe bewoners kunnen zij een welkome hulp zijn; voor de anderen helpen zij een en ander te memoriseren.

##### *Artikel 5. Aanvullingen en/of wijzigingen*

Alle wijzigingen en/of aanvullingen van onderhavig reglement van orde moeten opgenomen worden in de notulen van de algemene vergaderingen (zie art. 45. Reglement van mede-eigendom). 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 aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigendom.

##### *Artikel 7. Huurders*

De eigenaars/verhuurders zijn verplicht hun huurders kennis te geven van de statuten en van onderhavig reglement van orde, alsook van de beslissingen van de algemene vergadering.

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.

In geval 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.

## **Afdeling 2. Inlichtingen en aanbevelingen**

### *Artikel 8. Syndicus*

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

syndicus: SMET IMMO SERVICE B.V.B.A. – BIV 203024

kantoor: Sint-Pietersstraat 5 – 9402 Meerbeke-Ninove

tel.: 054/34.22.00

fax: 054/32.02.24

### *Artikel 9. Residentierekening*

Alle betalingen ten laste van de gemeenschap worden door de syndicus verricht via de residentierekening, toebehorende aan, en op naam van de residentie. Het is dan ook logisch en noodzakelijk dat alle betalingen, hetzij voorschotten op kosten en verbruik, hetzij betalingen van kwartaalafrekeningen e.d., steeds op die residentie-rekening worden gestort en niet op de bankrekening van de syndicus die het beheer waarneemt.

### *Artikel 10. Referentienummer*

Om vergissingen te vermijden en de automatisering van de residentieboekhouding mogelijk te maken, worden de mede-eigenaars verzocht om bij elke betaling op de residentierekening steeds het hen toegekende referentienummer te vermelden.

### *Artikel 11. Het geven van opdrachten*

1. Bij eventuele defecten, storingen of opmerkingen, moet men steeds de syndicus op de hoogte brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele mede-eigenaar of gebruiker mag in naam van de gemeenschap opdrachten geven.

2. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte gesteld worden.

3. Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die géén betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of diensten, aan de syndicus door te geven. De syndicus bezit in deze aangelegenheden geen enkele bevoegdheid.

4. De bewoners die geen eigenaar zijn van hun kavel moeten, voor aangelegenheden waar geen hoogdringendheid is, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte stellen.

5. De facturen voortvloeiend 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 12. Onderhoud van de lift*

Zodra de waarborgperiode van de lift is verstreken, staat een onderhoudsfirma in voor het periodisch nazicht en onderhoud van deze installatie. Ook zal zij instaan voor alle dringende depannages, waarvoor zij rechtstreeks door de gebruikers mag gecontacteerd worden.

### *Artikel 13. Technische controle van de lift*

Om de veiligheid optimaal te waarborgen en overeenkomstig de ARAB-reglementering, wordt een nazichtcontract afgesloten bij een erkend controleorganisme. Deze instantie voert geen herstellingen of depannages uit. Zij levert enkel periodisch een verslag van nazicht af. Dit verslag wordt door de syndicus aan de onderhoudsfirma overgemaakt teneinde de eventuele opmerkingen te laten behandelen.

### *Artikel 14. Toeleveringsbedrijven*

#### 1. Water

Het waterverbruik dat door de syndicus wordt betaald, betreft enkel de gemeenschappelijke waterinstallaties.

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

#### 2. Elektriciteit

Het elektriciteitsgebruik dat door de syndicus wordt betaald, betreft enkel de gemeenschappelijke installaties en algemene verlichting.

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

#### 3. Telefoon

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

#### 4. Tv-en Radiodistributie

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

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

### *Artikel 15. Andere defecten of herstellingen*

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

### *Artikel 16. 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 formele opdracht geen instructies op te volgen van eigenaars of gebruikers. Om alle misverstanden en misbruiken te vermijden, ontvangen zij dan ook enkel opdrachten vanwege de syndicus of een daartoe aangesteld persoon. Daar de ophaaldienst van het huisvuil (GFT, PMD, grof huisvuil) uitgevoerd wordt door de overheid aangestelde maatschappijen, zullen de bewoners/gebruikers van de appartementen zelf instaan om het huisvuil te plaatsen op het openbaar domein, het huisvuil mag niet in de gemeenschappelijke delen achtergelaten worden.

Het huisvuil mag vooraan het gebouw ordentelijk geplaatst worden ten vroegste om 20 uur voorafgaandelijk aan de dag van de ophaling.

Het huisvuil moet verpakt worden zoals voorgeschreven door de aangestelde maatschappij van de overheid.

Elke bewoner/eigenaar blijft aansprakelijk voor het door hem/haar geplaatste huisvuil.

### *Artikel 17. Verzekeringen*

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 syndicus:

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

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

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

### **Afdeling 3. Reglementen**

#### *Artikel 18. Ramen en balkons*

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen of de balkons reclame, wasgoed, of welke andere voorwerpen ook, aanbrenghen.

2. Indien de ramen van het gebouw voorzien worden van gordijnen; zullen deze van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

3. Voorgaande bepaling is niet van toepassing op de promotor zolang niet alle panden verkocht zijn.

4. Op de gevels mogen noch koepels, tentjes, reclame of 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 en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

5. Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden. Enkel wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand, kan dit toegelaten worden door de algemene vergadering.

#### *Artikel 19. Verwarming van de kavels*

De eigenaar/huurders zullen erover moeten waken dat hun kavel steeds op normale wijze verwarmd wordt, dit onafgezien van het feit of het al dan niet bewoond is.

#### *Artikel 20. 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.

Men mag echter niet nalaten volgende wenken, die specifiek in een residentieel gebouw van belang zijn, in acht te nemen.

##### 1. Deuren

Het sluiten van deuren (privé -ingangsdeur op de overloop) kan bijzonder veel lawaai teweegbrengen door de weergalming in de ruimte van de trapzaal. Te dien einde is het verboden om tijdens de nachturen de deuren dicht te trekken; doe ze met gebruik van de sleutel in het slot.

Overtuig u er niettemin van dat deze deuren wel degelijk dicht zijn.

Nota: De ingangs- 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 dat geval het sluittoestel normaal zijn werk laat verrichten en zonder verdere tussenkomst de deur langzaam laat sluiten.

## 2. Boven elkaar liggende kavels

Zelfs in gebouwen met een zeer 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 zijn voor de onderburen. Een vloerkleed in de woonkamer en eventueel in andere vaak gebruikte lokalen kan dan ook in vele gevallen aangewezen zijn (speelkamer e.d.).

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 degene 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, want zelfs met de beste voorzorgsmaatregelen is lawaai niet volledig te vermijden, net zomin in een appartementsgebouw als in andere woonvormen.

## 3. Radio, tv, klankinstallaties, machines

Afzonderlijk wordt hier vermeld dat het geluid van radio, tv, 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 zoldering te plaatsen.

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

De telefoonbel steeds op het minimumvolume regelen a.u.b.

### *Artikel 21. Overlast*

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.

2. De gemeenschap kan terzake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhal, de trappen, het gebruik van de lift, enz.

3. Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder artikel 20 en 21, blijven de eigenaars van de privatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

### *Artikel 22. Lichtreclame en publiciteit*

In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.

### *Artikel 23. Aanplakbrieven*

In geval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavel.

#### *Artikel 24. Toegang tot de privatieve kavels*

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al 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 hij, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaatief pand ten voordele van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

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 te allen tijde zal kunnen uitvoeren.

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 oog op het treffen van de nodige schikkingen.

In een 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.

4. Indien het 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 erfdienstbaarheid 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 herstellings- en onderhoudswerken, zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen, te kunnen overgaan.

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 25. Dak*

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 zal belast zijn met een erfdienstbaarheid ten voordele van de privatieve kavels die over een terras beschikken. De terrassen zullen belast zijn, zowel in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor het gebruik van de verhuiskalken en voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

2. De verkrijgers van de terrassen zullen te allen tijde moeten instaan voor het onderhoud van het terras.

3. De niet-privatieve gedeelten van het dak zijn slechts toegankelijk in geval van verhuizing, noodzaak of ramp.

#### *Artikel 26. Binnenkoeren en tuinen*

1. De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

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 27. Esthetisch uitzicht*

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.

2. Concreet betekent dit het verbod tot het plaatsen van reclameborden, kentekens, aanplakbrieven en andere voorwerpen aan vensters en balkons, in de gemeenschappelijke hal en trapzaal. Ook kinderwagens en rijwielen worden niet toegelaten in de inkomhal.

3. Op van buitenuit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden.

4. Zo zonnetenten, ventilators 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.

5. De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijke delen dienen steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

#### *Artikel 28. Netheid*

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. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat de onderwonenden hiervan grote hinder kunnen ondervinden en gezien de gevaren voor de voorbijgangers op de straat en binnenkoer.

2. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen advertentiebladen en/of andere publiciteit in de inkomhal achter te laten.

3. De gebruikers worden ook verzocht regelmatig hun privé-kelder te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.

4. Het houden van kleine huisdieren, is toegestaan enkel bij wijze van «gedoogzaamheid» en kan steeds verboden worden op verantwoorde gronden. Een toelating schept geen rechten voor derden. Let er dan ook op de gemeenschappelijke delen niet te laten bevuild en er de oorzaak van te zijn dat deze gedoogzaamheid door de algemene vergadering zou worden ingetrokken.

#### *Artikel 29. Sanitaire leidingen*

##### 1. Afvoerleidingen

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

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door:

- doorspoelen van papier; enkel toiletpapier, in beperkte hoeveelheden, kan door de wc-leidingen verwerkt worden;
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers;
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet, e. d.;

– 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.

## 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 (o. a. nooit een aansluiting op een mengkraan).

Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

## *Artikel 30. Veiligheid*

1. De gebruikers zijn ertoe gehouden de deur in de hal tussen 22 uur en 7 uur door middel van de sleutel op nachtslot te doen. De gebruikers zullen zich er moeten van overtuigen dat de deur wel degelijk zowel bij dag als bij nacht in het slot vergrendeld is. Het ontgrendelingsmechanisme mag door de gebruikers niet ontgrendeld worden. Dat deze maatregel door veiligheidsoverwegingen is geïnspireerd hoeft geen verder betoog.

2. Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot, mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich aan u bekendmaken en u ook bekend zijn.

3. De toegankelijkheid tot elke gemeenschappelijke ruimte dient steeds verzekerd.

4. Eveneens is het verboden in de kasten waarin zich gemeenschappelijke apparatuur bevindt, o. a. brandhaspels, tellers, enz. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van genoemde toestellen verhinderen.

5. De «STOP»-en «ALARM»-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

## *Artikel 31. Schadevergoedingen bij overtreding*

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, zal de overtreder, een schadevergoeding ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars moeten betalen.

De schadevergoeding wordt bepaald op minimum 50 Euro per overtreding/inbreuk, én per dag dat de overtreding/inbreuk blijft voortduren.

De kosten van vaststelling en eventuele betekening zijn ten laste van de overtreder.

Dit 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/inbreuk en hogere schadevergoeding te eisen.

Voor de uitvoering van bovenstaande beschikkingen, moet de syndicus zorgen.