

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Vereniging van Mede-eigenaars

Residentie Amphora I-II-III

0.817.479.475, 0.881.836.502, 0.891.831.163

HOGHE WEG & GROTEWEG - 9500 GERAARDSBERGEN

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekkelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door Notaris De Man op 22 juni 2007.

Dit reglement van orde werd aangenomen en goedgekeurd op de Algemene Vergadering dd. 22 juni 2015 en aangepast op de Algemene Vergadering dd. 24 juni 2019.

Het is bindend en afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw.

Art. 1 – Toegang tot het gebouw

- a) De toegangsdeur tot het gebouw dient steeds zorgvuldig gesloten te worden:
 - Trek de deur manueel in het slot . Laat ze niet van op grote afstand dicht slaan, want op deze manier kan ze terug uit het slot springen.
 - Druk niet op de deur-openknop (van de videofoon) zonder iemand binnen te laten. Als dit toch gebeurt, ga dan dadelijk naar beneden om de deur te sluiten.
 - Verwittig uw bezoek dat ze de deur moeten sluiten.
- b) De bewoners zullen alleen bekenden tot het gebouw toelaten. Voor wie zich via de parlofoon niet bekend wil maken, blijft de deur gesloten.
- c) De bewoner is, voor de naleving van dit reglement, verantwoordelijk voor diegenen aan wie hij toegang verleende.
- d) Nutslokalen dienen te allen tijde gesloten te blijven. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke water- en elektra-aansluitingen in de gemeenschappelijke delen te gebruiken voor privé doeleinden.
- e) Eigenaars of gebruikers van een parking die geen eigenaar of gebruiker zijn van een ander privaat in Amphora II en/of in Amphora III dienen toegang en uitgang tot de autostandplaats nemen via de in- en uitrit van de parking uitgevend op de Groteweg. Indien privatieven van Amphora I van de toegang naar de parkings via Amphora II zouden gebruik maken, dienen zij hiertoe een verzoek te richten aan de syndicus, bekomen zij dan de sleutel van de inkomdeur van Amphora II doch dienen zij bij te dragen in de kosten van de lift van Amphora II, op basis van een proportie alsdan te bepalen door de syndicus.
- f) Eigenaars of gebruikers van een appartement in Amphora I, II en III dienen toegang te nemen tot hun appartement via het sas, de traphall en/of de lift van die sectie tot dewelke hun appartement behoort.

- g) De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Dit verbod treft in het bijzonder fietsen en gelijkaardige voertuigen. De rolstoel van de eigenaar van Amphora 2.4 mag beneden in de gang staan. Toelating hiervoor is gegeven door de brandweercommandant.

Art. 2 – Lift

- a) Het gebruik van de lift is ten strengste verboden voor kinderen, beneden de 12 jaar die niet door volwassenen vergezeld zijn.
- b) Het maximum gewicht of aantal personen mag in geen geval overschreden worden. Aan de personen die de lift overbelasten, zullen eventueel daaruit voortvloeiende depannage- en herstellingskosten aangerekend worden.
- c) Het vervoer van omvangrijke voorwerpen, die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is verboden (ook bij verhuizing).
- d) De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de lift moet zo snel mogelijk ontruimd worden.
- e) De lift mag niet gebruikt worden in geval van brand.
- f) Het is verboden te roken in de liftkooien, alsook op de gangen, trappen en overlopen.
- g) Elke onregelmatigheid of defect aan de werking van de liften, dient gemeld te worden aan de syndicus van het gebouw (cf. art. 11).
- h) De bewoners dienen hun bezoekers en leveranciers in te lichten omtrent deze reglementering. In geval van nalatigheid zullen alle eventuele kosten aan de ingebreke zijnde bewoner verhaald worden.

Art. 3 – Afvalbehandeling

- a) *Gewoon huisvuil*
Volgens de reglementering van de gemeente
- b) *Groot huisvuil*
Dient door de bewoners zelf naar het containerpark gebracht te worden. Het mag noch in de gemeenschappelijke delen van het gebouw noch in de gemeenschappelijke berging worden opgeslagen.
- c) *Afval (zelfs vloeibaar)*
Wordt nooit door de afloop van keuken, badkamer of toilet verwijderd. In het bijzonder frituurvet en maandverbanden/tampons/vochtige doekjes (zowel voor kleine kinderen als volwassenen) zijn beruchte oorzaken van verstopping der afvoerbuizen.
Denk erom dat verstopte afvoerbuizen niet alleen veel ongemak veroorzaken, maar dat ook alle kosten verbonden aan ontstopping (inclusief schoonmaak en eventuele herstelling) zonder uitzondering aan de bewoners worden aangerekend.
- d) Elk appartement heeft de keuze om zijn vuilniszak in zijn desbetreffende garage, kelder en/of berging te plaatsen. Indien dit door plaatsgebrek niet mogelijk is, mag de vuilniszak op het terras achteraan het gebouw worden geplaatst op voorwaarde dat deze in een afgesloten omhulsel wordt geplaatst zodat ook geen geurhinder wordt veroorzaakt. Vuilniszakken mogen niet op de gemeenschappelijke plaatsen geplaatst worden.

Art. 4 – Lawaai

- a) De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw bewonen en ervan genieten als goede huisvader. Zij moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik wordt gestoord door hen, de leden van hun gezin, hun huurders of hun bezoekers.
- b) Hinderlijke geluiden moeten steeds, zowel overdag als 's nachts, vermeden worden.
- c) Iedereen moet ervoor zorgen dat de rust van de bewoners niet verstoord wordt en iedereen respecteert de nachtrust na 22u.
- d) Volgende zaken dienen vermeden te worden:
 - Het dichtslaan van deuren
 - De luidruchtige afstelling van radio, televisie, enz.
 - Het geluid van schoenen op harde bevloeringen
 - Het herhaaldelijk en langdurig gebruik van de bel
- e) Volgende zaken zijn verboden:
 - Het uitvoeren van werken of verplaatsten van meubels en voorwerpen na 22.00u 's avonds en vóór 06.00u 's morgens
 - Het luid spreken of roepen in de traphal en op de terrassen

Art. 5 – Uitzicht van het gebouw

- a) Verbod om kledingstukken, was, dekens, e.d. door de ramen te hangen.
- b) Verbod om (schotel) antennes, uithangborden, lichtreclames en vlaggenmasten en dergelijke te plaatsen op de gevels en/of terrassen.
- c) Verbod voorwerpen achter te laten in de gemeenschappelijke delen van het gebouw (dit geldt ook voor het achterlaten van reclamefolders e.d. op de brievenbussen).
- d) De trapzaal dient volledig vrij te blijven; het gaat hier ook om uw veiligheid (b.v. in geval van brand).
- e) De naamplaatjes voor de bellen, brievenbussen kunnen enkel door toedoen van de syndicus of de blokverantwoordelijken aangebracht worden om reden van eenvormigheid.
- f) Elke bewoner of eigenaar dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten of gebroken ruiten onmiddellijk vervangen worden.
- g) De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen geen uithangborden (behoudens dat een privaatief te koop of te huur wordt aangeboden), reclameplaten of eetkastjes mogen plaatsen. .
- h) De mede-eigenaars mogen geen 'vaste' wasdraad installeren op hun terras.
- i) Alle ramen, zichtbaar van de straat, worden voorzien van dezelfde kleur van gordijnen, vastgesteld door de eerste algemene vergadering. Hiervan kan worden afgeweken mits gewone meerderheid van stemmen op de algemene vergadering.
- j) Belangrijke veranderings- en verbouwingswerken mogen slechts uitgevoerd worden mits dat daarvoor een toestemming vanwege de algemene vergadering bekomen wordt; indien de algemene vergadering dit niet toestaat dient deze dit ernstig te motiveren.

Art. 6 – Reinheid van het gebouw

- a) Het is verboden:
 - In de gemeenschappelijke delen van het gebouw werken, van welke aard ook, uit te voeren.
 - Door de ramen, op de balkons of terrassen, tapijten, bed- of tafellinnen uit te kloppen en etensresten of dergelijke, naar beneden te gooien.
 - Aan de ramen, balkons of terrassen, voorwerpen of versieringen aan te brengen die de andere bewoners hinder of schade zouden kunnen berokkenen.
- b) Bij transport van goederen van welke aard ook, dienen alle voorzorgen genomen te worden om de stoep, de inkomhal, de liftkooi, de trapzaal proper te houden. Meer in het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor het transport van planten. Bij het verwijderen van kerstbomen moeten vuilniszakken gebruikt worden, zodat de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij blijven van dennennaalden.
- c) Wie door transport van goederen of dergelijke, de gemeenschappelijke delen van het gebouw bevuilt, wordt verzocht de betrokken plaatsen zelf schoon te maken. Wie aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw schade aanbrengt, zal de kosten voor herstelling dragen.
- d) Deuren hebben een handvat; gelieve het te gebruiken. Afdrukken van vingers op de deuren en muren kunnen niet doorlopend verwijderd worden.
- e) Gelieve de voetmatten te gebruiken.
- f) Er mag in de gangen en gemeenschappelijke overlopen geen enkel huishoudelijk werk worden verricht, zoals het borstelen van tapijten, beddengoed, klederen, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort.

Art. 7 – Fietsen

Kinderwagens en (brom)fietsen mogen niet in de gemeenschappelijke ingang geplaatst worden, noch tegen de gevels van het gebouw. Deze mogen ook niet vastgemaakt worden aan de balustrades vooraan de gebouwen. Eigenaars en huurders moeten hun bezoekers hier ook attent op maken. (Brom)Fietsen horen thuis in de privatieve garages/staanplaatsen.

Art. 8 – Huisdieren

De bewoners van het gebouw mogen geen huisdieren houden. Het is evenwel toegelaten, om teneinde een korte periode van ziekte of vakantie te overbruggen, kleine huisdieren van familieleden in de eerste graad tijdelijk onderdak te geven. De syndicus moet hiervan op de hoogte gebracht worden en deze zal op zijn beurt de raad van mede-eigendom op de hoogte brengen. De bewoners zorgen ervoor dat deze huisdieren geen schade veroorzaken aan het gebouw en/of aan gemeenschappelijke delen in het algemeen, alsook overlast en/of schade veroorzaken voor de andere bewoners.

Mocht door deze huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaats vinden, dan is de bewoner verplicht de verontreiniging onmiddellijk te verwijderen en de betreffende plek te reinigen en te ontsmetten.

Alle schade welke voortvloeit uit het niet respecteren van bovenstaande regels, zal worden verhaald, hetzij op de bewoner in kwestie, hetzij op de eigenaar/verhuurder.

Art. 9 - Bestemming van de privéleven

- a) De appartementen op de verdiepingen zijn uitsluitend bestemd voor privé-bewoning iedere vorm van handel is daar verboden. Voor het uitoefenen van vrije beroepen alsook het uitbaten van een kantoor wordt verwezen naar de statuten en de stedenbouwkundige vergunningen.
- b) De appartementen zijn bestemd voor privé-bewoning en mogen bijgevolg niet verhuurd worden via AirBnB.
- c) Elke handelsuitbating binnen de horeca (met inbegrip van een dancing en lunapark) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- d) Iedere eigenaar is verplicht zijn woning schoon en vrij van ongedierte te houden.
- e) De autostandplaatsen mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen met afmetingen passend in de constructie (poort gesloten). Het onderbrengen van boten, waarvan de afmetingen die van een auto, zoals hierboven beschreven, niet overtreffen, is eveneens toegelaten. Het is verboden er een werkplaats in te richten.
- f) Het is verboden op de in- en uitrit en de doorrit/manoeuvrerruimten werken van huishoudelijke aard uit te voeren, auto's te wassen en/of te herstellen.
- g) Het gebruik maken van toeters of andere geluid makende verwittigingstoestellen, het testen van de motor, het laten proef- of warmdraaien, het inrichten of gebruiken van de garages als spuitcabine is eveneens verboden.

Art. 10 - Veiligheid

- a) Parlofoons moeten na gebruik goed ingehaakt worden. Dit voorkomt verbranding van de leidingen en verspilling van elektriciteit. Eventuele herstellingskosten komen ten laste van wie het defect veroorzaakte.
- b) Vermijd het nutteloos gebruik van de minuterie. Neem bv. afscheid van uw bezoekers in de hal van uw appartement. Dit voorkomt tevens lawaaihinder.
- c) Stapelen van ontvlambare of ontplofbare producten is verboden in de gebouwen en in de garages.
- d) Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die stoornissen teweeg brengen, zullen ze moeten worden voorzien van toestellen die deze stoornissen doen verdwijnen. In de privatieve kavels mogen enkel motoren worden geplaatst die normaal gebruikt worden in het privéleven (apparaten voor schoonmaak, keukenapparaten, computers, audio- en videoapparatuur, ...). Functionerende was- en vaarwasmachines mogen niet zonder toezicht blijven. Waterschade t.g.v. het niet naleven hiervan, valt ten laste van de overtreder.
- e) Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde en van bij wet verboden materialen en stoffen.
- f) Teneinde de waterdichtheid van de terrassen niet in het gedrang te brengen is het verboden barbecues op houtskool op de terrassen te houden – hetgeen ook de medebewoners kan hinderen - of er bijtende vloeistoffen te gebruiken.

Art. 11 - Beheer van het gebouw

Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus van het gebouw:

U hoeft niet te aarzelen om contact op te nemen met de syndicus. Wel kan u gevraagd worden uw verzoek of klacht schriftelijk te bevestigen. Anonieme klachten zullen volledig worden genegeerd en als onbekend beschouwd.

Art. 12 – Verhuizing

- a) Er wordt een bedrag van 75 euro aangerekend zowel voor de uitgaande huurder als voor de ingaande huurder/eigenaar, bij elke verhuis. Het leveren en plaatsen van nieuwe huishoudtoestellen is uitgesloten. Elke verhuis dient aan de syndicus schriftelijk te worden gemeld met naam van huurder en verhuurder.
- b) Dit houdt uiteraard geen vrijstelling in m.b.t. het vergoeden voor alle aangebrachte schade.
- c) Grote meubelen, zware omvangrijke voorwerpen, bouwmaterialen e.d. moeten via een verhuislift langs de voorgevel naar de verdiepingen verhuisd worden op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Bij verhuis van deze zaken via de personenlift van het gebouw, wordt 250€ aangerekend.
- d) De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de verhuizer.

Art. 13 – Auto's

Het is verboden auto's te parkeren:

- a) Op alle plaatsen waar de normale doorgang verhinderd wordt
- b) Ter hoogte van de inrit geldt er een snelheidsbeperking van 5km/h.

Art. 14 – Diverse

- a) De eigenaars zijn ertoe gehouden hun huurders in te lichten over de bepalingen van dit reglement.
- b) Het reglement is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.
- c) Dit reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden door beslissingen van de algemene vergadering.
- d) De bewoners (en bezoekers) met kinderen zien er op toe dat deze kinderen de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw, inclusief de liftinstallatie, niet als speelplaats gebruiken en geen hinder/overlast veroorzaken voor de andere bewoners.
- e) De eigenaars zullen hun huurders contractueel verplichten om een verzekering af te sluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw en inhoud.

Art. 15 – Inbreuken op het reglement

- a) De syndicus heeft sinds 22 juni 2015 het mandaat om samen met de leden van de raad van mede-eigendom, een raadsman/advocaat/deurwaarder te gelasten en indien noodzakelijk over te gaan tot dagvaarding van huurder(s) en/of eigenaar(s) wanneer herhaaldelijke pogingen en/of minnelijke schikkingen niet leiden tot het gewenste resultaat.
- b) Bovenop de dagvaarding zal de huurder en/of eigenaar een schadevergoeding dienen te betalen aan de VME Amphora I-II-III enerzijds en anderzijds aan de syndicus voor de overlast en extra prestaties.

- c) Er dient een gemeenschappelijke belang te zijn in geval van een klacht, zodat pesterijen ten opzichte van bepaalde individuen worden uitgesloten.