

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Bestemd om het gebouw genaamd **Kop 2**, gelegen te **3010 Kessel-Lo, Stoomstraat 9**, te beheren.

T A B E L.

Sectie 1 :	- Onderhoud.
Sectie 2 :	- Uitzicht.
Sectie 3 :	- Inwendige orde.
Sectie 4 :	- Zedelijkheid en rust.
Sectie 5 :	- Bestemming van de kavels.
Sectie 6 :	- Onderhoud der gemene delen.
Sectie 7 :	- Gemeenschappelijke lasten.
Sectie 8 :	- Algemene schikkingen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Er wordt tussen de eigenaars overgegaan tot het opmaken van een huishoudelijk reglement, bindend voor hen en hun rechthebbenden en dat slechts zal kunnen gewijzigd worden door de algemene vergadering van de mede-eigenaars met een meerderheid van vier/vijfde der stemmen.

De wijzigingen zullen onder hun datum in de processen-verbaal der algemene vergadering moeten vermeld worden en bovendien ingelast worden in een bijzonder boek genaamd "Boek van beheer", door de syndicus bijgehouden en dat in een aaneensluitende tekst het woningstatuut, het huishoudelijk reglement en de wijzigingen zal bevatten.

Ingeval van vervreemding van een kavel, zal de eigenaar die vervreemdt, de aandacht van de nieuwe belanghebbende moeten trekken op het bestaan van het boek en hem uitnodigen er kennis van te nemen. De nieuwe belanghebbende zal door het enkel feit van eigenaar, huurder of rechthebbende van om het even welk gedeelte van het gebouw te zijn, gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten voortvloeiende uit de voorschriften, vervat in dit boek van de processen-verbaal en de erin vastgestelde beslissingen. Hij zal gehouden zijn er zich naar te schikken, evenals zijn opvolgers en rechthebbenden.

Sectie 1. - Onderhoud.

Artikel 1. - De werken van het schilderen der gevels, zowel aan de voor als aan de achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de hals, trapzaal en andere gemene delen, zullen moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald volgens een plan, door de algemene vergadering opgemaakt en onder het toezicht van de syndicus.

Wat de werken met betrekking tot de private kavels betreft, waarvan het onderhoud de harmonie van het gebouw aanbelangt, deze zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar van een kavel, derwijze dat het gebouw zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud bewaart.

Wat betreft het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de kavels, zullen de eigenaars voorafgaandelijk de goedkeuring van de syndicus van het gebouw moeten vragen.

Sectie 2. - Uitzicht.

Artikel 2. - De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de gevels, ramen, terrassen en op het dak geen voorwerpen hangen of plaatsen die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden, zoals: was, uithangborden, reclameplaten, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie, dan ingevolge een beslissing van de algemene vergadering.

Airco-toestellen mogen geplaatst worden, mits voorafgaande toestemming van de algemene vergadering.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen door de mede-eigenaars slechts worden aangebracht, indien ze beantwoorden aan een eenvormig model, dat desgevallend door de syndicus zal worden bepaald.

Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes aan de appartementen van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen en bij de belinstallatie. De syndicus waakt hierover.

Eenvormigheid moet eveneens heersen voor het uitzicht van de gordijnen.

Horizontale zonnewering bevestigd aan het gebouw is niet toegelaten, verticale zonnescreens zijn wel toegelaten, doch slechts volgens een uniforme kleur aanvaard door de syndicus, evenwel op kosten en verantwoordelijkheid van iedere eigenaar te plaatsen.

Sectie 3. - Inwendige orde.

Artikel 3. - De gemene delen, namelijk de ingangshal, de toegangsweg, de trappen en overlopen zullen altijd moeten vrijgehouden worden; dientengevolge zal er nooit om het even wat mogen neergelegd, geplaatst of aangehaakt worden.

Dit verbod treft in het bijzonder fietsen, kinderwagens, speelgoed en andere voertuigen.

Artikel 4. - In de gemeenschappelijke delen mag geen huishoudelijk werk uitgevoerd worden, zoals tapijten, huishoudlinnen, meubels, kleding of schoeisel reinigen, borstelen, uitkloppen, wassen of uithangen.

Toegevingen of gedogen ten aanzien van welke activiteit ook die met de normale gebruikswijze van de gemeenschappelijke delen onverenigbaar is, kunnen niet als een stilzwijgende instemming worden uitgelegd en kunnen dus op ieder ogenblik worden herroepen.

Artikel 5. - De daken, gemene delen, blijven ontoegankelijk, behoudens ingeval van herstelling of onderhoud.

Sectie 4. - Zedelijkheid - Rust.

Artikel 6. - De bewoners van het gebouw zullen te allen tijde het gebouw naar burgerlijke normen bewonen en ervan genieten overeenkomstig het begrip van goede huisvader van het burgerlijk wetboek.

Zij zullen er moeten over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt, door hen, de leden van het gezin, hun huurders of hun bezoekers.

Er mag geen enkel abnormaal gerucht gemaakt worden. Het gebruik van muziekinstrumenten en namelijk van radio- en tv-toestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er over te waken dat het gebruik van de apparaten de andere bewoners van het gebouw niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag of de nacht.

Indien in het gebouw elektrische apparaten worden gebruikt die storingen teweeg brengen, zullen ze moeten voorzien worden van toestellen welke deze stoornissen doen verdwijnen.

Geen enkele motor mag in de privatieve kavel geplaatst worden, met uitzondering van deze die de lift, airconditioning en de huishoudelijke apparaten aandrijven.

Artikel 7. - De toegestane huurovereenkomsten zullen de verbintenis van de huurders bevatten naar burgerlijke normen en als goede huisvader de in huur gegeven lokalen te bezetten en zich te schikken naar de voorschriften van onderhavig reglement, waarvan ze zullen moeten erkennen kennis te hebben genomen.

Ingeval van degelijk vastgestelde grove overtreding zullen de huurovereenkomsten kunnen verbroken worden.

Artikel 8. - Iedere kavel mag slechts door één enkele familie betrokken worden.

Artikel 9. - De rechthebbenden moeten de voorschriften van de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom en huidig reglement van inwendige orde stipt naleven.

Artikel 10. - De eigenaars van een kavel en hun rechthebbenden moeten alle staats-, provinciale, regionale-, gemeente- en politielasten dragen, alsook de gemeenschappelijke lasten vanaf het ogenblik dat deze zullen eisbaar worden.

Artikel 11. - Het gebruik van de lift zal geregeld worden door de syndicus die hieromtrent een bijzonder reglement zal opstellen.

Sectie 5. - bestemming van de kavels.

Artikel 12. – Er mag in de residentie geen handel gedreven worden. De appartementen zijn bestemd om als residentiële woning te dienen. Zij mogen ook tot de uitoefening van een vrij beroep gebruikt worden. Het uitoefenen van een vrij beroep mag het genot van de andere bewoners echter niet schenden.

In de residentie mag geen enkele inrichting worden gevestigd of geen enkele activiteit worden uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Artikel 13. - Het is voor de eigenaars van de kavels verboden zonder bijzondere toelating van de algemene vergadering of wat dienaangaande voorzien is in de basisakte, reclame op de gevels van het gebouw aan te brengen. Geen enkel opschrift zal mogen aangebracht worden op de vensters en balkons, de deuren en de buitenmuren, noch in de traphal, de inkomhal en de doorgangen.

Het is toegelaten op de ingangdeur van het appartement een plaat aan te brengen, aanduidende de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaat aan te brengen, van het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars. Deze plaat zal de naam van de bewoner aanduiden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken. Hierop mag de naam van de titularis aangegeven worden, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel die hij bewoont bevindt. Deze opschriften zullen van een eenvoudig model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars.

Artikel 14. - Er mag in het gebouw geen opslagplaats van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke of ongezonde materialen worden opgericht.
Geen enkele opslagplaats van ontvlambare stoffen is toegelaten.

Artikel 15. - Ingeval van verhuring, zal de huurder de meubelen die zich bevinden in de verhuurde lokalen moeten laten verzekeren tegen brand, waterschade, en het verhaal dat de geburen tegen hen zouden kunnen uitoefenen voor aan hun goederen toegebrachte stofelijke schade. Deze verzekeringen moeten aangegaan worden bij een solvabele verzekeringsmaatschappij.

Op ieder verzoek van de eigenaar en/of de syndicus zal de huurder moeten kunnen bewijzen dat deze verzekeringen bestaan en dat hij er de jaarlijkse premies van betaalt. De kosten van deze verzekering zullen uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

De huurder verzaakt van nu af, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, en namelijk zijn onderhuurders en/of gebeurlijke bewoners, aan ieder verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen zijn eigenaar en de andere mede-eigenaars; en namelijk uit hoofde van de artikels 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek, voor alle schade die zou kunnen toegebracht worden aan de goederen die zich bevinden in de door hem gehuurde lokalen, of deze goederen nu aan hem toebehoren en/of aan derden.

De huurder zal zijn verzekeringsmaatschappij of maatschappijen van deze verzaking op de hoogte brengen en opdracht geven er uitdrukkelijk aan de eigenaar akte van te verlenen.

Sectie 6. - Onderhoud der gemene delen.

Artikel 16. - Het schoonmaken van de gemene delen zal uitgevoerd worden door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Sectie 7. - Gemeenschappelijke lasten.

Artikel 17. - Evenals de lasten van onderhoud en herstelling der gemene zaken, waarvan sprake in het statuut van het gebouw, zullen de lasten, ontstaan uit de gemeenschappelijke noodwendigheden, door de vereniging der mede-eigenaars gedragen worden, onder voorbehoud van bijzondere bepalingen. De verbruiksonkosten van de verwarming, voor de oplevering, om het gebouw te drogen, zijn ten laste van de eigenaars van de kavels.

De gemeenschappelijke lasten begrijpen namelijk het verbruik van elektriciteit en water van de gemene delen, de huur van de algemene waterteller, de aankoopkosten, onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijk meubilair, de schoonmaakkosten der gemene delen, de kosten van werktuigen en benodigdheden tot onderhoud van het gebouw, het salaris van de syndicus, de bureelbenodigdheden, de verlichtingskosten van de gemene delen, enzovoort.

Artikel 18. - Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en verwarming wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de

tellers. De eerste abonnementen bij de waterdienst voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus onderschreven worden.

Artikel 19. - Het plaatsen van private antennes is verboden. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

Sectie 8. - Algemene Schikkingen.

Artikel 20. - Het reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement) is verplichtend voor alle huidige en toekomstige eigenaars van één of meerdere kavels, evenals voor al deze die in de toekomst op het gebouw, of op om het even welk deel of kavel van dit gebouw, om het even welk recht zouden bezitten.

Alle akten van overdracht of aangifte van eigendom of van genot zullen de melding moeten inhouden dat de belanghebbenden volledig kennis hebben genomen van dit reglement, dat ze dit zullen eerbiedigen en dat ze in de plaats worden gesteld, door het eenvoudig feit eigenaar, bewoner of bezitter van om het even welk recht, op om het even welk deel van het gebouw, in alle rechten en verplichtingen die er kunnen uit voortvloeien.

In elke akte zullen de partijen woonplaats voor de rechtspraak moeten kiezen in het Gerechtelijk Arrondissement waarvan het goed afhangt, bij gebrek zal deze woonplaats rechs aanzien worden als gekozen in het gebouw zelf.

Opgemaakt te Herent op 5 oktober 2017.

Wouter

Uo