

---

# *DEEL II - REGLEMENT VAN ORDE.*

---

## **AFDELING 1 - ALGEMENE UITEENZETTING.**

### Artikel 1 – Algemeen

Gebruik makend van de mogelijkheid voorzien onder art. 4 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

Elke bepaling van het reglement van orde en elke beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij kunnen worden tegengeworpen aan eenieder die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, en wel onder de volgende voorwaarden:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor het verlenen van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht door de verlener wordt gedaan op het tijdstip van de verlening van het recht, van het bestaan van het reglement van orde en van het register bedoeld in § 3, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief; de verlener is 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;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen, na het verlenen van het persoonlijk recht of na het ontslaan van het zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij ter post aangetekende brief.

Die kennisgeving hoeft niet te worden gedaan aan degenen die in de algemene vergadering stemrecht hebben.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

De vordering moet binnen drie maanden na de kennisgeving van de beslissing worden ingesteld.

### Artikel 3 – Doel van dit reglement

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 bevatten 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 aan dit reglement van orde moeten opgenomen worden in de notulen van de algemene vergadering. Zij worden vervolgens genoteerd in het register dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende worden geraadpleegd.

#### 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. De syndicus zal steeds een volledig aangepast reglement van orde, in aaneensluitende tekst, beschikbaar hebben op de zetel van de vereniging van mede-eigendom, Koningin Fabiolapark 401 te 9100 Sint-Niklaas.

#### 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 die kennisgeving.

Ingeval van overtreding van één of meer bepalingen van het reglement van mede-eigendom en/of het 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:

## Artikel 9 – Raad van Mede-eigendom

Door de algemene vergadering wordt een Raad van Mede-eigendom verkozen conform artikel 577-8/1 B.W.

Artikel 9bis De algemene vergadering wijst voorts jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast op de controle van de rekeningen en de boekhouding van de Vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

## Artikel 10 - Rekening van de vereniging der mede-eigenaars

Alle verrichtingen voor de vereniging der mede-eigenaars dienen door de syndicus te worden verricht via de rekening, toebehorende aan en op naam van de vereniging der mede-eigenaars. Alle betalingen door mede-eigenaars ten gunste van de vereniging der mede-eigenaars zullen steeds via deze rekening dienen te geschieden.

## Artikel 11 - 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 12 – 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, gebruiker of zelfs lid van de vereniging *van* mede-eigendom mag in naam van de vereniging opdrachten geven.
2. Van een persoonlijke ingreep, alleen wegens hoogdringendheid, moet de syndicus ten spoedigste op de hoogte worden gesteld.
3. Anderzijds is het niet wenselijk privé-opmerkingen, die geen 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 die van geen hoogdringende aard zijn, steeds voorafgaandelijk hun eigenaar op de hoogte brengen.
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 rekening zelf moeten betalen.

## Artikel 12 bis Personeel:

De syndicus is verantwoordelijk voor de uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering. De syndicus ziet erop toe dat het personeel zich houdt aan de nodige discretie en respect voor de privacy van alle bewoners. Het is absoluut verboden aan het personeel om leveranciers te promoten.

Alleen officiële berichten of mededelingen ondertekend door de syndicus zijn toegelaten in het berichtenbord in de gang van het gelijkvloers. In geen enkel geval is het geoorloofd aan het personeel om campagnes te organiseren om beslissingen van een algemene vergadering te beïnvloeden!

Het berichtenbord in de gemeenschappelijke keldergang is eigendom van de VME en mag gebruikt worden voor allerlei informatie.

Het is verboden voor politieke of commerciële activiteiten, behoudens de verhuur van een garage, staanplaats of appartement van Fab 3. Er moet een gedeelte vrij blijven van het berichtenbord om nuttige informatie uit te hangen (MIWA, etc.).

Iedere bewoner van Fab 3 mag gebruik maken van het berichtenbord op voorwaarde dat het geen kwetsende, immorele of aanstootgevende inhoud bevat. De conciërge hangt het bericht uit op eenvoudig verzoek.

De syndicus houdt toezicht op het personeel. Het personeel in dienst van Fab 3 mag geen werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de gebruikers van het gebouw. De taken en het uurrooster van het personeel moeten deel uitmaken van een door de syndicus speciaal daartoe opgesteld reglement. Dit reglement moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

#### Artikel 13 – Opname energiemeters radiatoren CV

Om de berekening van het individuele verbruik van de verwarmingskosten mogelijk te maken zijn op de radiatoren vd CV energiemeters aangebracht. Het verbruik wordt jaarlijks opgenomen door een gespecialiseerde firma. Indien er zich in de loop van het lopende boekjaar een wijziging van eigenaar voordoet, een vervanging van radiator (en) of een technisch defect aan de meter moet de syndicus hiervan zo spoedig mogelijk worden ingelicht, bij voorkeur voor er enige wijziging gebeurt. Indien niet tijdig de wijziging van de toestand aan de syndicus werd aangegeven zal het verbruik geschat worden. Een melding aan een lid van het personeel (conciërge) of een lid van de raad van mede-eigendom geldt niet als mededeling. De bewoners worden jaarlijks van elke opname vd energiemeters ingelicht.

Artikel 13 bis – Aflaten en opsteken van water voor privéwerken in de appartementen  
In de periode gelegen tussen 1 oktober en 31 maart van ieder jaar mag er geen water worden afgelaten van de leidingen voor renovatie- en/of aanpassingswerken aan de CV en of de waterleidingen.

Niet dringende herstellingswerkzaamheden moeten gebeuren buiten de vastgelegde periode. Bij dringende herstellingswerkzaamheden (voorbeeld: lekken, op hol geslagen thermostatische regelingskraan) moet de eigenaar de syndicus inlichten zodat er een bericht kan uitgehangen worden over de tijdelijke onderbreking van de verwarming en/of watertoevoer. Het is de opdracht van de conciërge het water af te laten, de leidingen te vullen en te ontluchten. Hij dient er zich van te verzekeren dat de installatie perfect werkt.

Ter gelegenheid vd SAV zal de syndicus de data meedelen waarop in groep herstellingswerkzaamheden kunnen gebeuren.”

#### Artikel 14 – Verzekeringen

1. Alle verzekeringspolissen van de vereniging worden door de syndicus beheerd. Elke mede-eigenaar ontvangt een afschrift van de onderschreven polissen. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij de aangestelde verzekeringsmakelaar.
2. Private schade en risico's dienen door de eigenaars of gebruikers individueel verzekerd en af gehandeld te worden. De huurders dienen hun huurrisico's evenals hun inboedel te verzekeren via een polis van het globale type, en daar steeds het bewijs van kunnen voorleggen.

## AFDELING 3 - REGLEMENTEN.

### Artikel 15 – 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 aanbrengeen.
2. 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 ganse gemeenschap.
3. *Het is verboden om satellietshotels te plaatsen en/of te hangen buiten het gabarit van het gebouw en aan de gemeenschappelijke gedeelten van of in het gebouw.*
4. Elke welkdanige affiche, zowel op het gelijkvloers als op de andere verdiepingen, uitgezonderd die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden.  
Enkel wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstraling van een commercieel pand, kan dit toegestaan worden door de algemene vergadering.

### Artikel 16 – Verwarming van de kavels

#### 1. Stookverplichting.

De eigenaars en 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.

2. Mochten zij in deze verplichting te kort schieten, kan de syndicus de in gebreke blijvende bewoner laten bijdragen in de verwarmingskosten op basis van het aantal aandelen die deze laatste heeft in de gemene delen.

### Artikel 17 - 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.

### Artikel 18 - 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 ter zake een bijkomende financiële tussenkomst opleggen i.v.m. onderhoud van de inkomhall, de trappen, het gebruik van de lift e.a.
3. In de gemeenschappelijke gedeelten v.h. gebouw geldt een algemeen rookverbod.
4. Voor de bovenstaande verplichtingen, opgenomen onder art.17 en 18, 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 kavels.
5. Het verhuizen van stukken die niet kunnen vervoerd worden in een personenwagen, is verboden in de liften.

6. *Elke verhuis met de lift dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren: de stukken in de lift moeten worden afgedekt zodat ze geen schade berokkenen aan de liften of het gebouw. Bij vaststelling van overtreding van dit artikel heft de VME een boete van € 250 (ABEX-index juni 2013) HBAV 10 december 2015 punt 13c. Elke verhuis die meer dan 1 keer het gebruik van lift nodig heeft moet men aankondigen aan de syndicus en de conciërge. Voor de start van verhuis maakt men samen met de conciërge een rudimentaire plaatsbeschrijving op met foto. Na de verhuis controleert de verhuizer samen met de conciërge de liften en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw (gemeenschappelijke gang + inkom) op gevolgschade. **Verhuizen mag en kan in principe alleen op werkdagen van 8 tot 22 uur.** U mag **nooit** de beide liften gebruiken voor het transport van kleine stukken. De grote stukken moeten met ladderlift van een verhuisfirma worden op- en afgehaald.*

#### Artikel 19 – Lichtreclame en publiciteit

1. In principe zal geen enkele lichtreclame of publiciteit geduld worden aan de gevels noch aan de ramen van het gebouw.
2. Aan de binnenzijde van de ramen van de benedenverdieping zullen nochtans luxueuze publiciteit en lichtreclame toegelaten zijn.
3. Deze uitzondering geldt ook voor het gedeelte van de gevel gelegen boven de ramen van de gelijkvloerse verdieping. De hoogte van deze lichtreclame en/of publiciteit mag niet meer dan 60 cm. bedragen te rekenen vanaf de bovenkant van de ramen van de gelijkvloerse verdieping, en nooit meer dan tot de onderkant van een mogelijke uitkraging van de gevel van de eerste verdieping. In geen geval mag het licht of het schijnsel van deze publiciteit de bewoners van de eerste verdieping op ernstige wijze hinderen.

In elk geval zal steeds een gedetailleerd ontwerp voorafgaandelijk dienen goedgekeurd te worden door de syndicus van het gebouw. De lichtreclame mag niet flikkeren en moet ontstoord zijn.

#### Artikel 20 – Naamplaten en aanplakbrieven

1. De eigenaars of uitbaters van de gelijkvloerse en de eerste verdieping, alsmede de beoefenaars van een vrij beroep in de andere kavels, zijn gemachtigd een luxe-plaat van ten hoogste 30 x 20 cm. op de voorgevel of in de inkomhal aan te brengen. Dit evenwel steeds op grond van een voorafgaand akkoord van de syndicus inzake de gelijkvormigheid met andere eventuele platen en de plaats en de aard van de bevestiging.
2. Ingeval van te koop- of te huurstelling van een kavel, zullen aanplakbrieven kunnen aangebracht worden aan de ramen van de betrokken kavels.
3. Op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, nl. op de gevel van de gelijkvloerse verdieping vlak naast de algemene inkom, of op de inkomdeur en de zijpanelen ervan, zal het eveneens toegelaten zijn dergelijke aanplakbrieven aan te brengen. In dit laatste geval behoudt de syndicus zich echter het recht voor de afmetingen van de aanplakbrieven vast te stellen, en de plaats te bepalen waar zij aangebracht zullen mogen worden.

#### Artikel 21 – Toegang tot de private kavels

1. Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang verlenen tot zijn private kavel, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in staat 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 de 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 kan 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 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 het privatieve kavel nodig hebben gemaakt en de eventueel getroffen maatregelen.

4. Indien het nodig is dient iedere mede-eigenaar, op elk oogenblik, 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 kunnen uitmaken voor de uitoefening van dit recht van doorgang.

#### Artikel 22 - 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, zo in het voordeel van de privatieve kavels in het gebouw, als in het voordeel van de gemeenschappelijke delen, met een erfdienstbaarheid van doorgang voor onderhoudswerken aan het dak of andere gemeenschappelijke delen van het gebouw.

2. *Kinderen spelen niet op of in de onmiddellijke nabijheid van de gemeenschappelijke gedeelten van het dak.*

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

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

#### Artikel 23 - 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 zouden 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 buiten uit zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen opgehangen worden.

4. Zo zonnetenten, ventilators e.a. 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 24 - Netheid.

1. Het is verboden voorwerpen door de ramen of van de balkons te *werpen en/of tapijten, matten, tafellakens, stofdoeken uit te schudden*. Deze maatregel is begrijpelijk als men bedenkt dat *bewoners* hiervan grote hinder kunnen ondervinden. *Het is bijzonder gevaarlijk voor toevallige voorbijgangers op de straat of op de dagparkings wanneer sigarettenpeuken of andere dingen plots naar beneden komen. Bovendien kan dit schade toebrengen aan zonnetenten en auto's.*
2. *Men gooit geen afval op het trottoir of op de dagparkings ook niet in de liften of elders in het gebouw.*
3. Er wordt bij alle gebruikers aangedrongen geen reamedrukwerk in de inkomhal achter te laten.
4. De gebruikers wordt ook verzocht regelmatig hun privé-kelders te onderhouden, vermits anders de gemeenschappelijke delen hieronder te lijden hebben.
5. Het houden van maximaal twee huisdieren die geen last berokkenen is toegestaan enkel bij wijze van "gedoogzaamheid". *Het kan verboden worden op verantwoorde gronden die de AV moet motiveren. Een toelating schept geen rechten voor derden. Let er dan ook op de gemeenschappelijke delen v/h gebouw niet te bevuilen zodat de gedoogzaamheid door de algemene vergadering niet zou worden ingetrokken. De eigenaars van honden waken over de zindelijkheid van hun dier, ook in de liften en op het trottoir.*
6. *Het is ten strengste verboden honden en katten los te laten op het dak.*
7. *Het houden van exotische dieren (slangen, hagedissen...) of bedreigde diersoorten en/of insecten (terrarium) is verboden.*

#### Artikel 25 - Organisatie van het huisvuil

De wet op het beheer van het afval maakt dat het voorsorteren van het huishoudelijke afval door iedere bewoner in het gebouw disciplinair moet worden opgevolgd:



- Het is iedereen verboden om glas in de gemeenschappelijke kelder achter te laten; dit hoort in de glasbol op het grasperk op loopafstand van appartement.
- PMD hoort in de daartoe voorziene containers te worden gedeponneerd.
- Restafval hoort thuis in de containers voor het huisvuil.
- Gevaarlijke producten (verf, chemisch afval, spaarlampen, enz..) zijn niet toegelaten en moet de bewoner zelf wegbrengen naar de MIWA.

De syndicus – het personeel onder zijn verantwoordelijkheid – staat in voor de organisatie van de verwijdering van het huishoudelijk afval. De bewoners dienen zich te houden aan de wettelijke opgelegde sorteringplicht. Bij het vaststellen van inbreuken zal aan de persoon - waarvan men zeker is dat hij zich niet houdt aan de sorteringplicht –alle opruimingskosten worden doorgerekend.

A. Elektrische apparaten, batterijen, gevaarlijke producten

Deze zijn absoluut verboden. De bewoner moet hier persoonlijk voor zorgen.

### **B. Grof huisvuil**

1. Grote partijen vallen onder volledige verantwoordelijkheid van de bewoner
2. Occasioneel kleine stukken kunnen in overleg met de syndicus voor afhaling door MIWA worden meegegeven op voorwaarde dat de bewoner het bewijs levert dat hij een overeenkomst heeft met MIWA (betalingsbewijs). Alleen op de voorafgaand vastgelegde data kan het betaalde occasionele grof huisvuil worden meegegeven.
3. Personen die men betrapt op het sluijken zullen alle opruimingskosten (personeel, stockage van alle voorwerpen) betalen bovenop de kosten die MIWA aanrekent voor de afhaling van het grof huisvuil aangerekend worden.

## Artikel 26 – 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 W.C.-leidingen verwerkt worden.
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten, zoals lijm, cement, plaaster, verf, olie, frituurvet e.a. - 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 medegebruiker 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 en dgl.

Het aansluiten van ongeacht welke apparatuur dient steeds te gebeuren overeenkomstig de voorschriften van het waterbedelingsbedrijf. Toevoerleidingen mogen nooit gebruikt worden als aarding.

## Artikel 27 - Veiligheid

1. Iedereen is ertoe gehouden de deur in de hall altijd dicht te doen.
2. Via de parlofoon, videofoon en elektrisch slot mag de voordeur slechts geopend worden voor personen die zich duidelijk bekend maken en die u kunt identificeren.

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 e.a. persoonlijke voorwerpen te plaatsen. Dit kan slechts een onmiddellijk gebruik van deze toestellen verhinderen.
5. De "ALARM"-toets die zich in de liften bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.
6. Kinderen onder de twaalf jaar mogen niet zonder begeleiding in de liften.

#### Artikel 28 – Garages, parkings en autostaanplaatsen

1. Het verkeer op de in- en uitrit, evenals op de rij- en keerstroken en binnenkoeren, mag nooit door ongeacht welk voertuig en/of voorwerp belemmerd worden. Het zal onder meer verboden zijn een voertuig op de gemeenschappelijke delen te stationeren, zelfs voor de eigen garagepoort. De vereniging heeft het recht om de in overtreding gestelde voertuigen te laten wegslepen op kosten van de overtreder. Voor de uitvoering van bovenstaande beschikking wordt bij onderhavige akte mandaat gegeven aan de syndicus. Dezelfde bepalingen zullen van toepassing zijn indien het voertuig gestationeerd wordt op de autostaanplaats van een eigenaar, indien die om de toepassing van deze beschikkingen verzoekt.

2. Op het hele grondgebied, voorwerp van onderhavige basisakte, geldt een snelheidsbeperking, desnoods opgelegd door een politiereglement.
3. Om veiligheidsredenen is het aan te bevelen in besloten parkings steeds met ontstoken kruislichten te rijden.
4. Het is verboden brandstof op te slaan in de privé-garages met uitzondering van de voorraadtank van het eigen voertuig.
5. Er dient vermeden te worden de motoren luidruchtig te laten draaien en nodeloos rook, gassen en oliën te laten ontsnappen.
6. Het is ten strengste verboden onnodig te claxonneren.
7. Alle garage-eigenaars of -gebruikers dienen bij het betreden van het gebouw via de garages, steeds alle toegangsdeuren te sluiten.
8. Alle garage-eigenaars en -gebruikers worden verzocht hun gezag en medewerking te verlenen inzake het misbruiken van de rijstroken door fietsers, bromfietsers, skateboarders, spelende kinderen e.a.
9. Het 's nachts stallen van de voertuigen zal zodanig moeten geschieden dat de rust in het gebouw niet verstoord wordt.
10. Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen in de gemeenschappelijke delen van de garages is verboden. Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.
11. Het is verboden aan niet garage-eigenaars of -gebruikers voertuigen te wassen.
12. Wassen en boenen van voertuigen kan slechts toegestaan worden bij het in acht nemen van de volgende bepalingen:
  - het wassen gebeurt in de nabijheid van een afvoerputje.
  - het waswater en ander vuil bij het beëindigen van de werkzaamheden volledig verwijderd wordt.
  - bij het uitvoeren van deze werkzaamheden de privé-poorten of muren van de andere garages niet bevuild worden.
  - men eigenaar of gebruiker is van een garage ter plaatse.
  - het bevuilen van muren en garagepoorten door uitlaatgassen van wagens vermeden wordt.

- de in- en/of uitrit (helling/tunnel) dienen steeds vrijgehouden te worden voor het verkeer in beide richtingen.
- Alleen de bedieningskraan vd VME Fabiola 3 mag gebruikt worden voor het wassen vd auto's van de bovengrondse garages – aan te vragen bij de conciërge.

## Artikel 29 – Elektriciteitsvoorzieningen in garage/kelder

*De garage-eigenaars en/of-gebruikers die beschikken over een elektrische aansluiting in hun garage dienen hiervoor zelf in te staan, op eigen risico, kosten en lasten. Zij dienen ermede rekening te houden dat er aan de buitenkant van hun garage, boven de poort, een tussenmeter dient geplaatst te worden waarvan zij de beginstand aan de syndicus dienen mee te delen. Deze opmerking geldt tevens voor alle privatieve kelders of andere ruimten.*

*Iedere garage is voorzien van elektriciteit (10 ampère) die voldoet aan elementaire behoeften: verlichting, stroom voldoende voor de bediening van een automatisch werkende garagepoort.*

*Bij een hoger elektriciteitsverbruik moet de eigenaar een tussenmeter laten plaatsen door een erkende installateur op eigen kosten en verantwoordelijkheid. De eigenaar moet zelf Eandis (meteropname) hiervan op de hoogte brengen en de syndicus hierover met een aangetekend schrijven informeren. De eigenaar dient rekening te houden met de algemene veiligheidsvoorschriften van toepassing in de garages; hij mag onder geen enkel beding toestaan dat risicohoudende werkzaamheden in de garages mogelijk zijn.*

## Artikel 30 –Gemeenschappelijke fietsenstalling

Er wordt geacht om alle regels van orde en respect voor iedereen in acht te nemen; alle fietsen en bromfietsen worden ordentelijk gestald. Men prutst niet aan een voertuig...

Het is verboden om voorwerpen vreemd aan het gebruik van fietsen en bromfietsen in de gemeenschappelijke fietsenstalling te bergen.

*Brom- en snorfietsen zijn toegelaten op voorwaarde dat ze op een sokkel kunnen staan en géén lekken vertonen.*

*Alle fietsen en/of bromfietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging zijn regelmatig in gebruik. Indien het personeel vaststelt dat het voertuig níét kan gebruikt worden zal de syndicus maatregelen nemen om het voertuig te verwijderen op kosten vd eigenaar vd kavel van de bewoner.*

*Opmaken inventaris fietsenberging om de 2 jaar: dit is van toepassing voor fietsen waarvan de syndicus niet weet wie de eigenaars zijn, Die fietsen worden opgehaald door de VZW Azalea nadat gedurende 1 maand hierover een bericht uithangt in de ad valvas.*

*Het stallen van Quads is absoluut verboden in de gemeenschappelijke gedeelten vh gebouw.*

*Het plaatsen van fietsen, bromfietsen en andere tuigen ergens anders in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw is verboden.*

*Dit is eveneens toepasselijk op de voertuigen van bezoekers of andere personen die toevallig in het gebouw verblijven.*

#### *Artikel 31 - Signalisatie parkeerverbod thv appartementsgebouw*

*Bij werkzaamheden waarvoor een parkeerverbod geldt, moet men voorafgaand de conciërge informeren – minstens 2 werkdagen vooraf. De conciërge plaatst de verkeersborden eigendom van VME Fabiola 3 nadat hij met mail de bevoegde overheid inlichtte.*

#### *Artikel 32 - onderrichtingen BAV december 2009*

##### *Wat te doen bij Gasreuk? **Probeer kalm te blijven en niet te paniker***

- 1. Telefooneer nooit vanop de plaats waar de gasgeur hangt of vanuit je woning(ook niet met de GSM).*
- 2. Bedien nooit elektrische schakelaars of apparaten*
- 3. Maak geen vuur: geen lucifer aanstrijken of een aansteker gebruiken.*
- 4. Zorg voor en maximale verluchting: open alle deuren en ramen*
- 5. Sluit de gastoevoer af aan de gasmeter*
- 6. Sluit elk gastoestel af door middel van een stopkraan*
- 7. Aardgas weegt lichter dan lucht, het stijgt snel overal in de woning, kelder, gang, ....*
- 8. Bij een sterke gasgeur verlaat je zo snel mogelijk de woning of het gebouw.*
- 9. Verwittig de brandweer buiten uit de buurt van uw woning of gebouw (noodnummer 100 of 112)*
  - Geef je naam op*
  - Waar is de gasgeur: gemeente, straat en huisnummer, nummer vd verdieping en het residentienummer (Fabiola 3).*
  - Verwittig de syndicus én de conciërge*
  - Eventueel het aantal bewoners, gebeurlijk gewonden, slachtoffers*

##### *Artikel 33 - Onderrichtingen voor Koningin Fabiolapark BAV december 2009*

- Rook niet in de kelders, liften, gangen, fietsenbergingen en ondergrondse garage*
- Gooi geen gedoofte peuken in het zakje dat je werpt in de vuilniscontainer in de gemeenschappelijke kelder. Ook brandende peuken zijn uit den boze.*
- Papier en karton hoort in de papiercontainer*
- Belemmer nooit de vrije doorgang in de kelders of gangen met meubilair of andere hinderende stukken.*
- Houdt de kelders proper, laat geen brandbaar materieel slingeren.*
- Houdt de terrassen bereikbaar als vluchtweg: geen kasten of grote onverplaatsbare stukken op het terras.*
- Onderhoudt goed de tussenschotten: ze kunnen uw leven redden.*
- Parkeer niet op de rode lijnen geschilderd op het wegdek of thv de achterkant op de belijnde stroken bestemd voor de in- en uitrit vd dagparkings en de bovengrondse garages.*



## **WAT TE DOEN BIJ BRAND ?**

Onderstaande richtlijnen kunnen uw leven en dat van anderen redden. Lees ze daarom aandachtig en bewaar ze op een vaste en goed zichtbare plaats!

### **PROBEER STEEDS KALM TE BLIJVEN EN PANIKEER NIET!**

#### **WAT TE DOEN ALS ER VERDACHTE ROOK OF BRAND IS?**

1. Bel naar de brandweer via het **NOODNUMMER 100** of **112** (het Europees noodnummer dat je moet vormen als je belt met de GSM) en geef bondig de volgende informatie:
  - Wie bent U? (geef uw naam op)
  - Waar brandt het of is er verdachte rook? dwz deel de gemeente (**SINT-NIKLAAS**), de straatnaam (**Kon. Fabiolapark**) en huisnummer, de verdieping en het residentienummer mee
  - Vertel kort als je dat weet wat de aard van de brand is (bv frituur in brand, er hangt veel rook in de gang, een vuilbak staat in brand,...)
  - Als je enig idee hebt over het aantal bewoners, gewonden of slachtoffers vertel je dat ook
2. Zorg er voor dat alle andere aanwezigen in het gebouw worden verwittigd door..... (dit moet door de beheerder van elke residentie worden bepaald; dit kan zijn door een alarmknop in te duwen of een verdiepingsverantwoordelijke te verwittigen,....)
3. Blus de brand indien dat mogelijk is, onderneem maar **1 poging** en **NEEM GEEN RISICO'S!**
4. Verlaat het gebouw onmiddellijk en doe alle deuren en ramen achter je dicht
5. Keer **NOOIT** terug!
6. Gebruik **NOOIT** de lift!
7. Help hulpbehoevenden en personen met een handicap bij het verlaten van het gebouw
8. Controleer indien mogelijk of alle bewoners van uw verdieping het gebouw hebben verlaten maar **BRENG** jezelf **NOOIT** in gevaar
9. Informeer ..... (te bepalen door de beheerder) of er vermiste personen zijn en over mogelijke bijzondere gevaren die aanwezig zijn
10. Volg de instructies van de brandweer en de politie ter plaatse nauwgezet op!

#### **Belangrijke opmerking!**

Een brand veroorzaakt steeds een hevige rookontwikkeling. Als de traphal onder de rook staat, loop dan **NIET** door de verstikkende rookwolk. Probeer, indien mogelijk, een kamer aan de terraskant te bereiken en sluit de deur van die kamer en leg een (nat) laken of deken tegen de kier onder de deur om de rook tegen te houden. Open dan pas de terrasdeur en evacueer via vluchtweg langs de terrassen naar beneden. Roep daarbij luid om hulp!