

**REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**  
**HUISHOUELIJK REGLEMENT**  
**VAN HET GEBOUWENCOMPLEX “RESIDENTIE KAPITEIN GILSON”**  
**Gilsonplein 30-34**  
**3200 AARSCHOT**

Onderhavig reglement is van toepassing op de appartementsgebouwen Residentie Kapitein Gilson en de ondergrondse garage van het gebouwencomplex “ Residentie Kapitein Gilson“, maar kan per ingang en de ondergrondse garage worden gewijzigd door de bijzondere algemene vergadering, waarin enkel de mede-eigenaars zetelen die de desbetreffende blok of ondergrondse garage gerechtigd zijn. Na de wijziging werkt de syndicus het zonder verwijl bij.

De eigenaars dienen een exemplaar te laten ondertekenen aan hun huurders voor ontvangst en voor akkoord, voor de inhuizing.

De door de algemene vergadering benoemde syndicus dient maatregelen te nemen indien er misbruiken of inbreuken worden vastgesteld.

*Deze overeenkomst is gebaseerd op het respect voor eenieders goed en heeft als doel overlast en financiële schade te vermijden die onze eigendom kan ontwaarden.  
Elke eigenaar / bewoner moet het rustige genot van andermans eigendom waarborgen.*

**ARTIKEL 1: Schilderen**

Het schilderen van de gevels, zowel aan de voor- als achterzijde, inbegrepen de ramen, leuning, de halls, trapzaal en andere gemeenschappelijke delen, moeten plaatsgrijpen in de periode bepaald door de algemene vergadering en onder toezicht van de syndicus. Het buitenschilderwerk van de toegangsdeuren tot de privatieve kavels dienen in dezelfde kleur en kwaliteit te geschieden, dit alles mits voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring van de syndicus van het gebouw.

**ARTIKEL 2: Uitzicht/Publiciteit**

**Uitzicht**

De mede-eigenaars en de bewoners zullen aan de vensters en op de terrassen en de balkons geen eetkastjes, linnen, vogelkooien, keukenbenodigdheden, vuilzakken en andere voorwerpen mogen plaatsen die het goed uitzicht van het gebouw kunnen schaden; het drogen van linnen kan enkel met droogrek.

Overgordijnen, zonneblinden en zonneschermen dienen aan de gemeenschappelijke zijde de kleur wit te hebben.

Airco's met een buitenmodule zijn niet toegelaten.

De werken aan de privatieve delen, waarvan het onderhoud, de harmonie van het gebouw aanbelangt, zullen ten gepaste tijde moeten uitgevoerd worden door iedere eigenaar op

zulke wijze dat het gebouw steeds zijn uitzicht van zorg en goed onderhoud behoudt. Zij moeten zonder uitstel uitgevoerd worden als de algemene vergadering hiertoe besluit. Ingeval van ingebreke blijven na een aangetekend schrijven dat vijftien dagen onbeantwoord is gebleven, zal de syndicus de werken laten uitvoeren betrekkelijk de privatieve delen op kosten, risico en gevaar van de eigenaar(s).

### Publiciteit

Het is verboden, behoudens bijzondere toelating van de algemene vergadering, reclame op gevels van het gebouw aan te brengen; geen enkel opschrift mag worden aangebracht op venster, balkons en terrassen, deuren en buitenmuren, noch in de trappen, inkomhall en doorgangen.

Het is toegelaten op de ingang deur van het appartement (of studio) een plaatje aan te brengen, met de naam van de bewoner. Het is toegelaten aan de hoofdingang een plaatje aan te brengen, naar het model voorgeschreven door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars; deze plaat zal de naam van de bewoners vermelden en het nummer van de privatieve kavel.

Bij de ingang zal iedereen over een brievenbus beschikken; hierop mag de naam van de titularis worden aangegeven, evenals de verdieping waar zich de privatieve kavel bevindt; deze opschriften zullen volgens eenzelfde model zijn, aangenomen door de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars.

Ingeval van te koop- of te huurstelling is het de eigenaars toegelaten een klassiek model van publiciteitsbord aan te brengen op het balkon met de melding “Te Koop” of “Te Huur”, alsmede het telefoonnummer, de eventuele bezoekdagen en het embleem van het agentschap/kantoor dat gelast is met de verkoop of de verhuring.

Het is de bouwpromotor toegelaten reclamepanelen aan te brengen aan de gebouwen, en dit tot dat al de privatieve kavels zijn verkocht.

Deze reclamepanelen zijn niet onderworpen aan enige limitatieve grootte, alsook is toegelaten deze reclameborden te verlichten 's avonds, op voorwaarde dat dit geen hinder veroorzaakt.

### ARTIKEL 3: Doorgangen-overlopen

De gemeenschappelijke delen, namelijk de inkomhal, de toegangsweg, de trappen, de lift en de overlopen moeten altijd vrijgehouden worden; er mag nooit om het even wat worden neergelegd of geplaatst. Er moet steeds vrije doorgang zijn (belangrijk bij brand). Dit verbod treft in het bijzonder speelgoed, fietsen, kinderwagens en andere voertuigen. De ondergrondse parking dient alleen voor het stallen van wagens en doet in geen geval dienst als stapelplaats. Het is daarom ook ten strengste verboden om grote voorwerpen tijdelijk onder te brengen in de garage. Dit kan schade veroorzaken aan de garagepoort, geparkeerde wagens, de binnenpoorten, enz. en vooral aan de afvoer-, water-, elektriciteit- en gasleidingen die bevestigd zijn aan het plafond. Ook rond het gebouw laat men geen onnodige voorwerpen staan die de veiligheid van anderen in het gedrang kunnen brengen. Ook komt dit het algemene uitzicht van het gebouw ten goede.

De garage en de gangen dienen niet als speeltuin (of strafruimte) voor kinderen. 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, enz....

De mede-eigenaars of bewoners zullen aan de vensters, balkons en terrassen geen was linnengoed mogen uithangen of plaatsen. Het is ten strengste verboden: water, etensresten, kruimels of wat dan ook vanaf het balkon of vanuit het raam naar beneden te gooien. De tapijten, tafelkleden en beddengoed mogen niet uitgeschud en geborsteld worden in de gemeenschappelijke delen en op de balkons en de terrassen. Ook schoenen poetsen of haarlak spuiten op het terras is niet toegestaan. De bewoners die één of meerdere bloembakken hebben hangen aan de borstwering van hun balkon, letten erop dat er geen water, aarde of bladeren terecht komen bij de benedenburen.

#### **ARTIKEL 4: Dieren**

De bewoners van het gebouw mogen slechts ten titel van gedoogzaamheid honden, katten en vogels houden, en dit voor zover deze de andere bewoners niet storen.

Indien evenwel één van deze huisdieren oorzaak zijn van stoornis in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid van het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, zal de algemene vergadering een schadevergoeding kunnen eisen ten belope van vijftientig euro per dag vertraging, geïndexeerd vanaf heden aan de index van de consumptieprijzen, aanvang nemend vanaf de betekening der beslissing der algemene vergadering. Het bedrag dezer dwangsom zal in het reservekapitaal of bij gebreke hieraan in het werkkapitaal gestort worden, alles onverminderd de beslissing der algemene vergadering te nemen met een meerderheid der drie/vierden van de stemmen en inhoudende ambtshalve verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade.

#### **ARTIKEL 5: Rust**

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. De rust van de bewoners van het gebouw, mag nooit verstoord worden tussen 22.00 uur en 07.00 uur. Dit geldt eveneens voor de halls en rond het gebouw. Ook overdag wordt vrijwillig en onnodig burengerucht vermeden.

Er mag geen enkel abnormaal lawaai worden gemaakt. Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisietoestellen is toegelaten, doch de bewoners zijn gehouden er voor te zorgen 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. Ook dient men er rekening mee te houden dat er 's nachts geen lawaai ontstaat door dingen mee te nemen naar het appartement.

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

Geen enkele motor mag in de privaatieve kavel worden geplaatst met uitzondering van apparaten voor schoonmaak en keukenapparaten.

De appartementen of andere privaatieve lokalen mogen slechts verhuurd worden aan eerbare en solvabele personen. Dezelfde verplichting berust op de huurders ingeval van onderverhuring.

De mede-eigenaars en hun rechthebbenden en bewoners dienen zich te schikken naar de voorschriften aangaande het bewonen dienaangaande opgelegd door de stad, politie of gemeenterecht, teneinde de gemene delen niet in waarde te doen verminderen.

#### **ARTIKEL 6: Deuren sluiten**

De voordeur en de deur naar de garage van het gebouw moeten altijd dicht zijn. Vanaf 22.00 uur dienen deze deuren te worden gesloten zodat iedereen er zich van kan vergewissen in een veilige omgeving te vertoeven; ongewenste bezoekers kunnen wij best missen. Wij raden u aan, steeds te vragen aan de parlofoon wie de bezoeker is, alvorens de knop te bedienen om het elektrisch slot van de voordeur te openen.

#### **ARTIKEL 7: Handel, vrij beroep**

Er mag in het gebouw handel worden gedreven in de drie daartoe voorziene commerciële ruimtes..

De overige privaatieve delen zijn bestemd tot residentiële bewoning; ze mogen ook voor de uitoefening van een vrij of dienstverlenend beroep worden gebruikt? Alle hinderlijke inrichtingen van industriële aard of in hinder gelijk te stellen, zoals handel, werkplaatsen, opslagplaatsen, enzovoort zijn verboden. Functies die storend zijn ten aanzien van het wonen en het genot van andere bewoners schenden zijn niet toegelaten.

Indien de uitoefening van een van de hierboven opgesomde beroepen of activiteiten in de gebouwen talrijke bezoeken meebrengt van personen die gebruik maken van de trappenhal of andere gemeenschappelijke delen, kan de verhouding van de gemeenschappelijke lasten voor dit appartement worden verhoogd bij beslissing van de algemene vergadering, met gewone meerderheid van stemmen.

#### **ARTIKEL 8: Opslag van stoffen**

Er mag in het gebouw geen opslagplaats bestaan van gevaarlijke, brandbare, hinderlijke, ontplofbare, slecht ruikende of ongezonde materialen.

#### **ARTIKEL 9: Schoonmaken**

Het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen en het onderhoud wordt uitgevoerd door één of verschillende door de syndicus aangestelde personen en/of firma's.

Respecteer altijd de goede staat, inwendige orde en netheid van de gemeenschappelijke delen in en rond het gebouw.

De gebruikers van de privaatieve delen moeten er zorg voor dragen dat bij het reinigen van ramen of terrassen, enz. de andere privaatieve of gemeenschappelijke delen niet bevuild

worden. Wordt er door omstandigheden de gemeenschappelijke delen overmatig vuil, dient de verantwoordelijke veroorzaker in te staan voor een onberispelijke reiniging. Wekelijks worden de gemeenschappelijke delen gepoetst, draag zorg voor dit werk en heb er respect voor. U bent verantwoordelijk voor de netheid van uw verdiep, tussen de poetsbeurten in.

Laat nooit reclamefolders, ongewenste briefwisseling of andere papieren rondslingeren in de trap- of inkomhal. Ledig steeds op tijd uw brievenbus of laat dit doen als uzelf voor enige tijd afwezig bent. Indien u geen reclamefolders in de brievenbus wenst, kunt u een desbetreffende sticker aanvragen bij de dienst leefmilieu en deze op de brievenbus kleven. Zorg ervoor dat met het spoel- of afvalwater geen kleine stukjes lijnzaad, vetten, (frietvet!) keukenresten e.d. terecht komen in de riolering. Let er steeds op geen papieren luiers, maandverbanden e.d. door te spoelen via het toilet. Hogergenoemde feiten hebben zeer zeker verstoppingen van de afvoerbuizen tot gevolg. Om het typische verschijnsel van schuimstoppen, dat veelvuldig voorkomt in appartementsgebouwen, te vermijden, raden wij aan zoveel mogelijk gebruik te maken van schuimremmende middelen, te verkrijgen in de handel. Gelieve er alleszins over te waken, een normale hoeveelheid wasproduct te gebruiken.

#### **ARTIKEL 10: Water – elektriciteit – gas – leidingen**

Het individueel verbruik van koud en warm water, elektriciteit en gas wordt door iedere eigenaar van een kavel betaald volgens de aanduidingen van de tellers of door de syndicus voorgelegd. De eerste abonnementen bij diverse nutsvoorzieningen, zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw, mogen door de syndicus worden onderschreven.

Het is ten strengste verboden in het gebouw rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; de gastoevoer dient met vaste metalen buizen uitgevoerd te worden.

#### **ARTIKEL 11: Televisieantenne**

Het plaatsen van privatieve antennes is verboden, behoudens bijzondere toestemming van de algemene vergadering van de vereniging der mede-eigenaars, beslissend met drie/vierden van de stemmen. Alleen aansluiting op de gemeenschappelijke kabeltelevisiedienst is toegelaten.

#### **ARTIKEL 12: Verhuizingen**

Toegang tot de brandweg dient steeds aan de politie van Aarschot aangevraagd worden.

Het plein (met de zitbanken, uitgevoerd in zwarte betondallen) bevindt zich boven een gedeelte van de kelder, en is niet berekend voor verkeer. Deze zone is bijgevolg verboden voor ALLE verkeer. Enkel de brandweg is toegankelijk voor vrachtwagens met een maximum gewicht an 16 ton.

Grote meubelen en zware omvangrijke voorwerpen moeten worden verhuisd langs de trap of opgehesen worden langs de voor- of achtergevel op uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuizer. Zij mogen niet verhuisd worden via de lift.

Wanneer er een verhuis is geweest en er worden beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen vastgesteld, waaronder de lift, zal de veroorzaker een boete aangerekend worden van 250 €.

De balkons/terrassen mogen indien nodig en mits overleg met de desbetreffende bewoners en de syndicus benut worden om de voorwerpen ter plaatse te krijgen.

Voor iedere verhuis, zullen de eigenaars en of de bewoners, de syndicus er schriftelijk van verwittigen, omtrent de bestaande schaden aan de gemene delen. Indien deze maatregelen door de betrokken eigenaar en/of bewoners niet wordt in acht genomen voor de komst van de verhuizers, zullen de eigenaars kunnen aansprakelijk gesteld worden voor de na de doortocht der verhuizers door de syndicus vastgestelde schade aan de gemene delen.

De niet vooraf bestaande beschadigingen worden op onweerlegbare wijze vermoed te zijn veroorzaakt door de verhuis en zijn ten laste van de eigenaar.

### **ARTIKEL 13: Lift**

Het gebruik van de lift wordt geregeld door de syndicus. Hij zal namens de vereniging van mede-eigenaars een abonnement onderschrijven voor het periodieke onderhoud van de lift.

De lift mag niet worden gebruikt door bedelaars, leurders, kinderen beneden de tien jaar, die niet vergezeld zijn door ouderen, voor zware vrachten, fietsen of verhuizingen. Een lift mag nooit gebruikt worden in geval van brand.

De lift mag niet vaker gebruikt worden dan nodig en wordt niet langer vastgehouden dan nodig om in- en uit te stappen. De lift dient niet als speelgoed en ook niet om zwaar meubilair te verhuizen.

### **ARTIKEL 14: Huisvuil**

Het huisvuil wordt opgehaald volgens het huidige gemeentereglement en kan ieder jaar aangepast worden. Raadpleeg hiervoor uw afvalkalender die u op het einde van het jaar krijgt voor het volgende jaar. Het is bij politiebevel alleen toegelaten huisvuilzakken buiten te zetten vanaf 18.00 uur, de avond voor omhaling, en ten laatste om 07.00 uur 's morgens op de dag van omhaling. Het gebruik van niet officiële vuilniszakken kan eveneens aanleiding geven tot een proces-verbaal.

Vuilniszakken worden tussen de ophaalbeurten bewaard door uzelf; zij dienen steeds behoorlijk afgesloten te zijn om het verspreiden van hinderlijke geuren te voorkomen.

Wij dulden in geen enkel geval dat er een vuilniszak zou geplaatst worden op gelijk welk bordes van het trappenhuis. U kan tussen de ophaalbeurten door, altijd terecht in het containerpark om uw afval te deponeren.

### **ARTIKEL 15: Garage**

Bezoekers hebben geen recht op onvergezeld toegang tot de garage.

Het is de bezoekers niet toegelaten hun auto te parkeren in één van de nog niet verkochte garages. De toegangscode tot de garage blijft ten alle tijde bij de bewoner.

Gelieve bij het rijden in de garage uw snelheid aan te passen alsook wanneer u de garage uitrijdt. Er kunnen altijd voetgangers passeren!

De voertuigen die beneden vertrekken (de “oprijdenden”), hebben STEEDS voorrang op de voertuigen die langs de straatzijde de residentie wensen binnen te rijden.

**ARTIKEL 16: Basisakte**

Ook de basisakte van Residentie Kapitein Gilson, u toegestuurd door de notaris, moet worden nageleefd.