

**RESIDENTIE WITHEREN  
STATIONLEI 1 TOT 7 – WITHERENSTRAAT 43  
1800 VILVOORDE  
Ondernemingsnummer 0847.606.685**

## **REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**

Het reglement van interne orde is een geheel van bijzondere regels, door de syndicus wettelijk verplicht opgesteld, bekrachtigd door de Algemene Vergadering van de VME. Het zijn geen reële rechten en hun transcriptie is dus niet noodzakelijk. Het is een aanvulling met specifiek-eigen regels van de VME Witheren en geen vervanging van het steeds geldende BINNENHUISREGLEMENT zoals dit opgenomen is in de notariële basisakte, Hoofdstuk III. Daarom is de hier gebruikte indeling identiek aan, en in dezelfde volgorde als deze in de basisakte.

De naleving van deze voorschriften moet opgelegd worden bij elke akte of huurovereenkomst.

Het spreekt voor zich dat elke eigenaar, die zijn appartement verhuurt, verplicht is een kopie van het huishoudelijk reglement door te geven aan zijn huurder en hiervan een ontvangstbewijs bij te houden. Dit moet bijgevoegd worden aan de huurovereenkomst en kan in geval van geschillen bevestigd worden.

## AFDELING 1. ONDERHOUD.

### HET GEVEN VAN OPDRACHTEN.

- *Met vragen of problemen kunt u terecht bij de syndicus of bij de leden van de beheerraad van het gebouw.*
- *Klachten dienen steeds schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus*
- *De afrekening van de onkosten gebeurt jaarlijks volgens het B.W. art. 577 door de syndicus. De afrekening met de huurders gebeurt door de eigenaar aan de hand van deze afrekening.*

### ONDERHOUDSWERKEN.

- *Het onderhoud en schilderen van ramen en balkonafsluitingen valt ten laste van de eigenaar (privatief). Voor het schilderen dient gebruik gemaakt van duurzame decoratieve houtbeits (filmvormend houtbeits in gel-vorm), ral-nummer 3080 (bijv. Xylandecor palissander).*
- *Het onderhoud en de herstellingen van de gemeenschappelijke delen valt uitsluitend onder de bevoegdheid van de syndicus. In geval van dringende herstellingen wordt eerst de syndicus of een lid van de raad van beheer verwittigd. Pas in laatste instantie en alleen in geval van hoogdringendheid zal een bewoner rechtstreeks een herstelling aan een gemeenschappelijk deel laten uitvoeren.*

### ONDERHOUD SCHOORSTENEN.

- *De gemeenschappelijke gasafvoerkanalen (schouwen van de gasverwarmingstoestellen) worden 2-jaarlijks gekuist, georganiseerd door de syndicus, telkens in de loop van de maand september. Hierbij worden ook de privatieve verbindingen gekuist. Een wettelijk verplicht attest wordt afgeleverd. Kosten ten laste van elke eigenaar volgens zijn deel in de tienduizendsten.*

## AFDELING 2. UITZICHT.

### ESTHETIEK.

- *Het is niet toegelaten om kledingstukken, was, dekens, tapijten, enz. door de ramen of over de balkons te hangen of deze uit te schudden;*
- *Op de vensterbanken, balkons of terrassen mogen geen voorwerpen gehangen worden (ook televisieantennes- en schotels zijn verboden) die het aspect van het appartementsgebouw schaden of hinder of gevaar kunnen meebrengen voor medebewoners of derden.*
- *Er mogen geen wijzigingen aangebracht worden indien deze wijzigingen vanaf de straat of vanaf de gemeenschappelijke delen binnen het gebouw zichtbaar zijn;*
- *In de gemeenschappelijke delen mogen geen karweien van gelijk welke aard uitgevoerd worden; de traphal dient volledig vrij te blijven. Dit is in het belang van alle bewoners met het oog op brandveiligheid en op een goede evacuatiemogelijkheid;*
- *Op de bellen, brievenbussen, appartementsdeuren en in de liftcabines mogen enkel naamplaatjes aangebracht worden volgens het standaardmodel. Er mag niet met plakband gewerkt worden. Naamplaatjes worden schriftelijk, bij voorkeur per e-mail aangevraagd via de syndicus. Gezien het private karakter worden de kosten hiervan doorgerekend naar de eigenaar. Bij verhuur staat het de eigenaar vrij de kosten te verhalen op de huurder.*
- *De zonneblinden/zonneschermen die eventueel worden geplaatst, moeten van eenzelfde kleur zijn voor het hele complex, volgens het eerst gekozen model. Vooraleer tot bestelling en plaatsing over te gaan, dient dit voorgelegd te worden aan de syndicus die naziet of het voorstel conform is.*

*Voor de zonnetenten is dit model een gesloten bekisting in standaardkleur RAL 1015 en doekkleur 0681 (standaard collectie Orchestra).*

- *Rolluiken zijn eventueel enkel aan de achterzijde van het gebouw toegestaan en van eenzelfde kleur en model. Vooraleer tot bestelling en plaatsing over te gaan, dient dit voorgelegd te worden aan de syndicus die naziet of het voorstel conform is.*
- *Gordijnen aan de voorgevel moeten eenvormig zijn zoals bepaald door de Algemene Vergadering.*

*Het lastenboek beschrijft ze als volgt :*

- *van boven- tot onderkant van de ramen met omslag van 30 cm. (zoom)*
- *speling en golf : 2 à 3 lm stof per lm raam*
- *Kleur : natuurkleur, geen tinten*

*Materiaal : woonappartementen : voile vitrage of gelijkaardig.*

*Samengevoegde appartementen "vrije beroepen": eventueel verticale lamellen.*

*Kleur : ecru (d.i. de natuurkleur van de stof, ongebleekt, ongetint)*

### AFDELING 3. INWENDIGE ORDE.

#### HOUT – KOLEN

##### PLAATSING VAN VOORWERPEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.

- *Gemeenschappelijke delen (ingang, hall, gangen, trappen, overlopen, ...) moeten vrij gehouden worden. Dus geen fietsen, steps, kindervoertuigen, speelgoed, paraplu's, vuilzakken, rekken, schoenen ...*
- *Gemeenschappelijke delen (ingang, hall, gangen, trappen, overlopen, ...) zijn geen speelruimtes voor kinderen.*
- *Indien er schade aangebracht wordt aan gemeenschappelijke delen, dient dit onmiddellijk gemeld te worden aan de syndicus. De betreffende eigenaar of bewoner is volledig aansprakelijk voor de vergoeding van de volledige herstelling.*
- *Reclamefolders mogen niet bovenop de brievenbussen achtergelaten worden of in andermans brievenbus gedeponereerd.*

##### HUISHOUDELIJKE WERKEN.

- *Op de overlopen en in de gangen zal geen enkel huishoudelijk werk mogen verricht worden zoals het uitborstelen van tapijten, beddengoed, kledingstukken, meubelen, het poetsen van schoenen, enzovoort. De tapijten zullen niet mogen uitgeschud of uitgeslagen worden; de bewoners zullen te dien einde moeten gebruik maken van gepaste huishoudapparaten.*

##### GASINRICHTING

- *De eigenaars en/of bewoners zullen de wettelijk verplichte keuringen (gas, elektriciteit, ...) op eigen initiatief laten uitvoeren, tenzij anders bepaald door de A.V. Op eenvoudig verzoek moet de bewoner steeds het onderhoudsattest van de gasboilers kunnen voorleggen. Het onderhoud dient 2-jaarlijks uitgevoerd te worden.*

##### DIEREN.

- *De inwoners van het gebouw mogen, in het gebouw, kleine huisdieren houden zoals honden, katten, vissen, vogels.*
- *De syndicus mag steeds beslissen een verleende toelating in te trekken indien hij oordeelt dat de orde en stilte gestoord worden of dat er, door het feit van de aanwezigheid van het dier, nadeel berokkend wordt aan de andere eigenaars. Zijn beslissing dienaangaande zal door aangetekend schrijven betekend worden.*
- *De eigenaar van het dier welke zich niet onderwerpt aan het verbod van de algemene vergadering of van de syndicus zal een boete van ~~honderd frank~~ € 3,00 per dag en per dier oplopen per dag vertraging vanaf de dag van de betekening van de beslissing. De vergadering heeft ook het recht het dier door de Maatschappij voor Dierenbescherming te laten weghalen.*
- *Bij een ongevalletje zal de verantwoordelijke voor het huisdier de uitwerpselen of het braaksel verwijderen en de plaats ontsmetten.*

## AFDELING 4. RUST.

### BEWONING IN HET ALGEMEEN.

- *Hinderlijke geluiden moeten zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedereen moet ervoor zorgen de rust van de bewoners te eerbiedigen. In het bijzonder tussen 22u00 en 06u00 en op zondagen is er absolute stilte vereist.*
- *Volgende leefregels zijn in het bijzonder van kracht in een appartementsgebouw:*
  - o *Sla niet met de deuren;*
  - o *Het geluid van radio, TV en andere klankinstallaties dient 's avonds gedempt te worden.*
  - o *Luid spreken of roepen in de traphal en op de terrassen is hinderlijk en getuigt van weinig respect voor de medebewoners en is niet toegestaan.*
- *De persoonlijke brievenbus dient dagelijks of meermaals per week leeggemaakt. Bij meerdaagse afwezigheid (vakantie, reizen) wordt best een buur of derde gevraagd dit te doen.*
- *Open de deuren met de deurklink of het daartoe voorziene paneel, niet door op de ruit te drukken*
- *Het is verboden maandverband, Pampers, doekjes... in het toilet te werpen. Ze kunnen de kanalisaties verstoppem. De ontstopping valt ten laste van de verantwoordelijke. De eigenaar kan dit verhalen op zijn eventuele huurder.*

### HUUROVEREENKOMSTEN.

- *Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet een exemplaar van het huishoudelijk reglement (laten) overhandigen aan de huurder. Hij zal het daarbij laten tekenen voor ontvangst en voor akkoord, zodat hij/zij steeds kan aantonen dat zijn huurders het reglement ontvangen hebben.*
- *In geval van overtreding van een bepaling van dit huishoudelijk reglement kan de Algemene Vergadering een eigenaar verplichten zijn huurovereenkomst te verbreken, onder voorbehoud van de rechten, schadevergoedingen/belangen indien nodig.*
- *Verhuur of onderverhuur van appartementen of woonsten in Residentie Witheren voor periodes korter dan één maand is niet toegelaten.*
- *De eigenaar-verhuurder is verplicht de naam van de huurder aan de syndicus te melden.*
- *Het reglement van mede-eigendom en de basisakte blijven steeds van toepassing en moeten gerespecteerd worden door de eigenaars en de bewoners. De verhuurders zullen de naleving hiervan door hun huurders strikt opvolgen.*
- *Bij stopzetting van een huurcontract is de eigenaar-verhuurder verplicht er voor te zorgen dat alle sleutels en afstandsbedieningen worden teruggegeven.*

### GEMEENTELIJKE LASTEN.

- *Voor de netheid en de hygiëne van het gebouw dient u het vuilnis correct te sorteren volgens de instructies van de ophaalkalender van Incovo en de juiste vuilniszakken op het juiste ogenblik te deponeren op de stoep aan de straat.*
- *Glas en groot vuil moet u zelf naar de glascontainers of naar het containerpark voeren.*
- *Er mag geen vuil noch papier in de inkomhall, traphall, kelder, open staanplaatsen, garageruimtes, noch rond het gebouw geplaatst worden.*

## **AFDELING 5. LIFT.**

### **GEBRUIK.**

- *Het gebruik van de liften is verboden voor kinderen jonger dan 12jaar die niet begeleid zijn door een volwassene.*
- *Het aantal toegelaten mensen wordt in elke lift aangegeven en moet strikt worden nageleefd.*
- *Social distancy tijdens corona pandemie : enkel leden van hetzelfde gezin zijn samen toegelaten in dezelfde lift.*
- *Gebruik van de lift dient beperkt tot het rechtstreekst bereiken van de verdieping van bestemming. Maak geen tussenstops. De lift is geen speeltoestel.*
- *Zet geen vingerafdrukken op de spiegel in de lift.*
- *De "STOP" en "ALARM" toetsen mogen enkel in nood worden geactiveerd.*
- *Blokeer de lift te blokkeren niet voor een langere periode dan nodig voor in- en/of uitladen*
- *Het gebruik van de liften is strikt verboden in geval van brand.*
- *Elke accidentele verontreiniging van de liften of van de gemeenschappelijke delen (uitlopen van vuilniszakken of dergelijke) moet schoongemaakt worden uit respect voor de andere bewoners.*
- *De bewoner die een onregelmatige werking van de lift vaststelt, wordt verzocht de syndicus hiervan te verwittigen.*

## **AFDELING 6. BESTEMMING VAN DE LOKALEN.**

### **BESTEMMING VAN DE APPARTEMENTEN.**

#### **PUBLICITEIT.**

- *Elke affiche (reclamefolder op brievenbussen en dergelijke), zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuur of verkoop van de betrokken kavel beogen met een formaat A4 of uiterlijk A3, is verboden. Vrije en intellectuele beroepen mogen hun naamborden en raamaffiches plaatsen volgens model van hun beroepsvereniging. Mededelingen met een sociaal kader (jeugdverenigingen, ...) kunnen tijdelijk geafficheerd worden mits deze de medebewoners niet storen.*

## **AFDELING 7. ONDERHOUDSDIENST.**

### **KUISVROUW / KUISFIRMA AANWERVING.**

#### **OPDRACHT.**

- *Kuisen en schilderen van de privatieve gedeelten (ramen, terrassen, borstwering ..) dient te gebeuren met respect voor de (onder)buren.*
- *Toon respect voor de kuisploeg en uw mede-bewoners : gemeenschappelijke ruimtes, die bevuild werden door een bewoner of bezoeker moeten onmiddellijk opgekuist worden door de verantwoordelijke bewoner.*

## **AFDELING 8.**

### **VERHUIZINGEN - SCHADE.**

- *Bij elke verhuis zal de eigenaar de syndicus schriftelijk verwittigen van de datum en van de contactgegevens van de huurders (telefoons, e-mailadressen), samen met de te plaatsen namen op bellen en brievenbussen.*
- *De liften mogen niet gebruikt worden voor het transport van meubels of omvangrijke stukken. Hiertoe dient een buitenlift gebruikt te worden, en dient de eigenaar of huurder zelf de nodige parkeertoelatingen te vragen indien deze lift of vrachtwagen op de openbare weg geplaatst wordt. Een buitenlift plaatsen op de roofing palend aan de openluchtparking is verboden.*

*Bij gebruik van de lift dienen alle mogelijke voorzorgen genomen te worden door het afplakken en beschermen van de liftkooi, om beschadiging te vermijden.*

### **VEILIGHEID.**

- *Het is strikt verboden om, in het gebouw of in de ondergrondse parkings, personen binnen te laten die niet begeleid zijn door een inwoner van het gebouw. Dit geldt ook voor auto's, zelfs voor korte duur.*
- *Toegang tot het gebouw is verboden voor marktkramers en straatverkopers.*
- *Voor de veiligheid van het gebouw is het verboden om deuren in open positie vast te zetten zonder toezicht.*
- *Om vandalisme te vermijden, dient elke bewoner er steeds op te letten dat de deuren en garagepoorten correct sluiten. De gemeenschappelijke deuren werken met pompen en vallen normaal automatisch in het slot. De garage/parkingpoorten werken elektrisch (sleutel of afstandsbediening), met automatische sluiting na doorrijden. Elke hapering zal onmiddellijk gemeld worden aan de syndicus of een lid van de beheerraad.*
- *Het afdekken van een elektronische bewegingsdetector, welke het ook weze, is verboden.*
- *Verlies van afstandsbediening of sleutels wordt onmiddellijk gemeld aan de syndicus.*
- *Verwittig de politie indien er veiligheidsincidenten zijn.*
- *Het gebouw is voorzien van blusmiddelen. Indien een brandalarm afgaat, verlaat u rustig het gebouw, u controleert of u rook of vuur ziet, en verwittigt de hulpdiensten. U sluit deuren en ramen wanneer u naar buiten gaat. U ziet best op voorhand eens na waar de nooduitgangen zijn en waar de brandblusmiddelen zich bevinden.*
- *Indien u brand opmerkt verwittigt u brandweer, beheerraad en syndicus.*
- *Het is eveneens verboden om gassen, in om het even welke vorm of recipiënt, solvents, schadelijke of ontvlambare producten in grote hoeveelheden, ander dan voor huishoudelijk gebruik te stockeren in de private ruimtes (garages en kelders).*

#### ALGEMENE OPMERKINGEN BETREFFENDE GARAGES, PARKINGS, AUTOSTAANPLAATSEN.

- *De ondergrondse garageruimte is uitsluitend bestemd voor het stallen van voertuigen. Deze ruimte kan niet dienstig zijn als speelruimte.*
- *Zakken met vuilnis en/of afval zijn verboden in de ondergrondse garageruimte.*
- *In gans het niveau -1 is het verboden te roken. Er mogen dan ook geen sigarettenpeuken achtergelaten worden.*
- *Het stallen van rijwielen op staanplaatsen mag geenszins hinder vormen voor de doorgang en dient binnen de afgelijnde zone te blijven.*
- *Staanplaatsen mogen niet gebruikt worden als stapelplaats.*
- *Enkel voertuigen die voldoen aan de wettelijke voorschriften zijn toegelaten. Zij dienen binnen de afgelijnde zones geplaatst.*
- *Vrije parkeerzones mogen niet ingenomen worden door niet-rechthebbenden tenzij hiervoor speciale toelating wordt gevraagd aan de rechthebbende en de syndicus en door hen toegestaan wordt. Bij overtreding kan het betrokken voertuig hetzij geïmmobiliseerd worden (politie en/of wielklem), hetzij op kosten van de eigenaar verwijderd worden.*
- *In de kelders mogen geen bederfbare producten bewaard worden.*
- *De openluchtparkings mogen enkel gebruikt worden door de rechthebbenden (eigenaars).*
- *Het roofing-gedeelte, in de notariële basisakte beschreven als tuin, is geen privaat eigendom van de gelijkvloerse appartementen. Er mogen geenszins voorwerpen of toestellen, van welke aard dan ook, op geplaatst worden. Bijgevolg is het lopen of spelen op de roofing verboden, behalve voor het verwijderen van zaken die onverhoeds van de terrassen zijn gevallen of voor het onderhoud van de plantbakken. In voorkomend uitzonderlijk geval dienen deze zaken onverwijld verwijderd te worden. Hiertoe kan men de toegang gebruiken via de branddeur aan de in/uitrit van niveau -1.*
- *Wie aan de gemeenschappelijke delen schade aanbrengt, zal de kosten voor de herstellingen dragen. Een eenvoudige vaststelling door de syndicus is hiervoor voldoende. De vergoeding zal ten goede komen aan de vereniging van mede-eigenaars en op eenvoudig verzoek van de syndicus betaald worden.*
- *Toegang tot de garages is verboden aan voertuigen en personen die het recht niet hebben om zich in de mede-eigendom te bevinden. De syndicus heeft het recht een takelwagen in te schakelen op kosten van de betrokkenen.*
- *Voor ieders veiligheid : het is ten strengste verboden wat dan ook te plaatsen of achter te laten in de technische lokalen (waar de tellers staan).*



## **AFDELING 9. VERSCHIEDENE.**

- *Iedere mede-eigenaar of bewoner moet de syndicus vrije toegang verlenen tot zijn al dan niet bewoond privaat goed zodat de syndicus de toestand van gemeenschappelijke delen kan onderzoeken en de nodige maatregelen treffen. Hij moet de syndicus ook vrijwillig toegang verlenen tot zijn privaat eigendom om er noodzakelijke herstellingen en werken te laten uitvoeren ten behoeve van andere privaat gedeelten. Elke mede-eigenaar of inwoner zal met de syndicus overeenkomen welke procedure hierbij gevolgd wordt. Bij ontstentenis van deze overeenkomst zal de syndicus vergezeld worden door een deurwaarder die, op kosten van de mede-eigenaar of de bewoner, een proces verbaal opstelt over de omstandigheden die geleid hebben tot de gedwongen toegang tot het appartement en de mogelijk genomen beslissingen.*
- *In geval van noodzaak en in geval van brand, moet elke mede-eigenaar of bewoner toegang verlenen tot zijn appartement of zijn terras, met name om de doorgang mogelijk te maken met ladders, noodtrappen of om andere terrassen te bereiken.*
- *Indien de omstandigheden het toelaten zal de Statutaire Jaarlijkse Algemene Vergadering van de VME-Witheren steeds plaatsvinden in de loop van de tweede helft van de maand maart.*
  
- ***Het reglement van interne orde is bindend voor alle mede-eigenaars en huurders en voor ieder die op het gebouw of op enig deel ervan enig recht van welke aard ook bezit.***
- ***Het reglement van interne orde is niet beperkend noch uitsluitend en kan te allen tijde veranderd worden door de beslissing van de Algemene Vergadering;***

## ONTVANGSTBEWIJS

Ondergetekende, .....  
huurder van het appartement gelegen in de Residentie Witheren,  
Blok **A B C D E** Verdieping **GV 1 2 3** Richting **L R**

Adres : ..... 1800 Vilvoorde  
Verklaart hierbij een exemplaar van het reglement van interne orde "Res. Witheren"  
te hebben ontvangen en verbindt zich ertoe het te (laten) eerbiedigen.

Opgesteld in twee exemplaren, één voor de eigenaar en één voor de huurder

te ..... op ...../...../.....

De eigenaar /verhuurder

De huurder