



Aan alle huidige en toekomstige bewoners

Residentie 4 - Koningin Fabiolapark 9100 Sint-Niklaas

VME 10601 – FABIOLA IV (huisnrs 600 – 799) - (Ond.Nr. 0850.437.503)

te 9100 ST. NIKLAAS

REGLEMENT VAN ORDE

Mevrouw, Mijnheer,

Het leven in de grote gemeenschap “**Fabiola 4** “ heeft zijn voordelen en zijn charmes. Het kan er “**goed** “ wonen zijn, rustig en zindelijk, maar het kan ook, spijtig genoeg, onaangenaam zijn indien niet alle bewoners zich aan bepaalde regels houden. Regels die moeten instaan voor de leefbaarheid van de gemeenschap. Indien alle bewoners deze naleven, bereiken we het wooncomfort waarop iedereen recht heeft. De mede-eigenaars die hun appartement verhuren, zijn ertoe gehouden ook deze in acht te nemen voor hun huurders, en hun een exemplaar van dit reglement te overhandigen.

Het is onze plicht om, in het belang van onze ganse woongemeenschap, U oprecht en met de beste bedoelingen te wijzen op een correcte toepassing van het reglement van inwendige orde.

DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

1 Toegang tot het gebouw

De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw (eventueel ook poort en deuren van de garage) steeds zorgvuldig te sluiten;

Gebruik ook de voorziene handvatten of deurklinken. Vuile vingers op de glazen en deuren kunnen niet permanent verwijderd worden.

Gebruik ook de voetmatten, vooral bij slechte weersomstandigheden.

De toegang is **verboden aan leurders en bedelaars**. Geef hen ook niet de kans. Sluit de deuren !

De inkomhallen zijn geen speelplaatsen voor kinderen en het betreden met rolschaatsen of skating boards is verboden.

2 Uitzicht van het gebouw

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op de volgende punten.

- a) Het is verboden kledingstukken, was, lakens en dekens zichtbaar op te hangen op het terras
- b) Het is verboden affiches of dergelijke aan te brengen op ramen, terrasruiten of muren.
- c) Elke bewoner dient er voor te zorgen dat de ruiten regelmatig worden gereinigd en dat gebarsten ruiten onmiddellijk worden vervangen.
- d) Schade aan balustrades en plafonds die slecht onderhouden zijn zullen op kosten van de eigenaars hersteld moeten worden. Normaal onderhoud en schilderen zeker om de 5 jaar.
- e) De gemeenschappelijke delen, dus ook aan de brandtrap, de tussenschotten, de gangen, ... dienen ten allen tijde te worden vrijgehouden. Er mag geen enkel voorwerp worden geplaatst.
- f) Het is ten stelligste verboden kabels e.d. aan te brengen aan de gevels.
- g) Ook is het verboden van de terrassen een opslagplaats te maken.
- h) Wij wensen hier nogmaals de nadruk te leggen op uw verantwoordelijkheid mede ingevolge de verplichting opgelegd door de brandweer, de terrassen te allen tijde vrij te houden als vluchtweg.

Controle kan steeds gebeuren.

3 Groenzone en beplanting

Beschadig het groen niet. Werp geen afval in de grasperken. Eerbiedig de beplantingen.

4 Verhuizingen

De raad van mede-eigendom dient vooraf op de hoogte gebracht te worden van datum en uur van een verhuis. **Verhuizen mag en kan enkel op werkdagen van 8 tot 22 uur**. Een formulier voor aanvraag van naamplaatjes zal u worden overhandigd. Naamplaatjes zijn verplicht op bel, brievenbus en appartementsdeur.

De verhuisvergoeding bedraagt **120€ (60€ in & 60€ uit) per verhuis (onderhevig aan de index en/of beslissing van de vergadering)**. Deze kosten dienen desgevallend door de eigenaar opgevraagd aan zijn huurder. De verhuisvergoeding zal worden geïnd via 'privatieve kosten' van de afrekening. Dit zal ook het geval zijn voor de kosten van de naamplaatjes

U mag in geen geval de beide liften gebruiken voor het transport van kleine stukken.

De grote stukken moeten met ladderlift worden op - en afgehaald.

Na de verhuis zal de raad van mede-eigendom of conciërge het dak en de lift controleren.

Alle schade veroorzaakt bij het verhuizen zal door de verantwoordelijke eigenaar of diens huurder moeten betaald worden.

Karton - piepschuim of isomo verpakkingen van leveringen of verhuis mogen **NIET** meer in de afvalcontainers gedropt worden. Deze dienen door de leverancier terug mee genomen te worden.

Indien deze verpakkingen wel in de containers gedropt worden zullen wij hiervoor een boete aanrekenen.

5 Personeel

Het personeel is ten dienste van, en werkzaam voor de gemeenschap van eigenaars. Geef echter nooit opdrachten aan het personeel omtrent hun werk. De kans is groot dat deze in tegenspraak zijn met deze die door de raad van mede-eigendom werden opgegeven.

Klachten hierover kunnen steeds aan de raad van mede-eigendom worden gegeven, die dit dan zullen nazien.

6 Gebruik van de liften

Hieraan zijn strenge voorwaarden verbonden.

- a) Het gebruik ervan is verboden aan kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen. **Onverantwoord gebruik en onoplettendheid kunnen ernstige letsels tot gevolg hebben.** Het is het eerste kind niet waarvan de haren tussen de deur blijven zitten e.d.
- b) Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
- c) De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Ook de leveranciers dienen hierover ingelicht te worden.
- d) Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is te allen tijde, ook bij verhuizing verboden. **Ook fietsen mogen niet in de lift !!!**
- e) Er mag in geen geval gerookt worden in de lift.
- f) Het is ten strengste verbodensigarettenpeuken of papier tussen de liften en liftschacht te deponeren. Deze komen in de liftkoker terecht en kunnen storingen /of brand veroorzaken.
- g) Indien u toch ingevolge werken of andere redenen de lift zou bevuilen dient u zelf in te staan voor de opkuis.
- h) Voor alle overtredingen worden boetes aangerekend conform de beslissing van de algemene vergadering en onderhevig aan de index.

!!! GEBRUIK DE LIFT NIET IN GEVAL VAN BRAND.

Meld elk defect of onregelmatigheid aan de raad van mede-eigendom.

Dit in uw eigen belang. Het zal de gemeenschap véél geld besparen.

7 Oprit parkings en garages

- a) Het is verboden te roken in de garages
- b) Het is ten strengste verboden om benzine, mazout of gasbidons in de garage te brengen. IJskasten en diepvriezers, waarmee gebruik wordt gemaakt van de elektriciteit ten laste van de gemeenschap, horen hier niet thuis.
- c) Ook is het verboden om opritten en de zones van de garage en parking te gebruiken als speelplaats.
- d) Gelieve uw snelheid aan te passen. Gebruikers van parking- of garage peinture mogen zich niet plaatsen voorbij de afgebakende verflijn.
- e) Op de dagparkings buiten mogen er geen twee wagens achter elkaar geparkeerd worden.
- f) Voor alle overtredingen worden boetes aangerekend conform de beslissing van de algemene vergadering en onderhevig aan de index.

8 Fietsen en kinderwagens

Deze mogen slechts gestald worden in private kelders en garages. In geen geval mogen kinderwagens of fietsen in de gemeenschappelijke ingang, of in gangen geplaatst worden, dus ook niet in de keldergangen en gangen van de garages. Fietsen, bromfietsen, of moto's mogen in geen geval aan de gevel geplaatst worden. Het blijft een voetpad.

9 Reinheid van het gebouw

Het is verboden om het even welk huishoudelijk werk (o.a. reinigen van tapijten) uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, tapijten, beddengoed uit te kloppen op de terrassen of door de ramen.

Huisvuil dient correct gesorteerd te worden, bij niet naleving worden boetes opgelegd (onderhevig aan de index).

Het is verboden sigarettenpeuken, etensresten, of om het even wat door de ramen of over het terrassen te gooien.

!!! let ook op het probleem van de duiven.

10 Lawaai

Hinderlijk geluid van **welke aard ook**, moet steeds, zowel overdag als 's nachts worden vermeden. Iedere bewoner, eigenaar of huurder, moet ervoor zorgen dat de rust van het gebouw niet wordt verstoord door:

- a) Dichtslaan van deuren.
- b) Luidruchtige afstelling van radio of T.V.
- c) Gebruik van waterkranen of het lopen van baden (**proberen te vermijden na 23 uur en vóór 6 uur**).
- d) Luid spreken en roepen in de gemeenschappelijke delen.
- e) Het gebruik van huispantoffels in de appartementen is ten zeerste aanbevolen.
- f) Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubels moet vermeden worden vóór 7 uur en na 22 uur.
- g) **Eerbiedig de “zondagsrust”**, kloppen of boren is verboden !

11 Bezitters van honden

Door de grote problemen die er geweest zijn, worden enkel nog aanwezige kleine honden toegelaten (30 cm). Nieuwe honden worden niet meer toegelaten.

- a) Laat uw honden tijdig en regelmatig uit, doch steeds aan de leiband. Honden hebben geen vrije loop.
- b) Zie er zelf op toe dat de honden geen gemeenschappelijke delen bevuilen, niet op de voetpaden, niet op de muren, enz. wanneer dit dan toch per ongeluk zou gebeuren, gelieve dan zelf in te staan voor het opkuisen van deze verontreiniging, door uw huisdier en dit extra werk niet over te laten aan anderen.
- c) Let op de geluidshinder van uw hond. Vermijd zoveel mogelijk deze alleen achter te laten.
- d) Geef in liften steeds voorrang aan mensen zonder hond.

Honden op het dak

De aandacht van de bewoners van de dakappartementen wordt gevestigd op het feit dat het ten strengste verboden is honden en katten los te laten op het dak.

Eigenaars van dakappartementen doen hun beklag inzake de vervuiling door hondenpoep op het dak.

Bewoners van dakappartementen is het ten strengste verboden via de omheining zich toegang te verschaffen tot het gemeenschappelijk dak.

Deuren die toegang verlenen tot het dak dienen gesloten te worden.

12 Andere huisdieren

Er worden geen nieuwe huisdieren meer toegelaten, (honden, katten, vogels, slangen, hamsters, konijnen, geen exotische dieren, e.a.)

Ook papegaaien kunnen niet toegelaten worden omwille van de mogelijkheid **papegaaienziekte** “ te verspreiden.

De algemene vergadering, de raad van mede-eigendom en de syndicus hebben steeds het recht de verwijdering van hinderlijke of agressieve dieren te eisen.

13 Mogelijkheid tot wassen van auto's

Mits het opruimen van zeep- en vuilresten kunnen auto's gewassen worden aan de voorziene gemeenschapskranen.

- a) Deze mogelijkheid is **strikt voorbehouden aan de bewoners van Fabiola IV.**
- b) Geparkeerde auto's mogen geen hinder vormen voor de in- en uitritten van garages, zowel boven- als ondergronds.

14 Er is mogelijkheid tot kabel tv-aansluiting

De kabels mogen in geen geval aan de gevel aangebracht worden.

Verkeerde snoeren voor radio en tv geven slecht resultaat en storen ontvangst van andere aangeslotenen.

Schotelantennes voor privaat gebruik zijn verboden.

15 Huishoudapparaten

Deze moeten onstoord zijn.

16 Brandveiligheid

- a) De deuren die toegang geven tot de appartementen moeten een brandweerstand van een half uur hebben. Bij vernieuwing van een inkomdeur van een appartement dient een attest betreffende deze brandweerstand te worden voorgelegd aan de syndicus.
- c) De vluchtterrassen moeten in alle omstandigheden vrij zijn. De tussenschotten zijn scharnierend bevestigd en moeten eenvoudig geopend kunnen worden.
- d) Het terras is de enige vluchtweg die de mensen in nood zal toelaten zich van de vuurhaard te verwijderen en zich in veiligheid te brengen.
- e) Het gebruik van open haarden wordt omwille van brandgevaar door de brandweer sterk afgeraden

Elke eigenaar van een appartement blijft ten allen tijde zelf verantwoordelijk voor bovenvermelde punten waarin de vereniging van eigenaars geen enkele verantwoordelijkheid kan dragen.

17 Verder wordt aandacht gevraagd voor volgende zaken:

- a) Brood of andere etensresten mogen niet over de balustrade gegooid worden (duivenplaag op het vernieuwde dak).
- b) Er mogen geen voorwerpen geplaatst worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- c) Petroleum – en butagasvuren zijn **ten strengste verboden** door de verzekering.
- d) Respect voor de groenzone; het is geen voetbalterrein.
- e) De deuren op het gelijkvloers dienen gesloten te worden.
- f) De bewoners die gebruik maken van grootwarenhuiskarretjes dienen deze terug te bezorgen aan die instelling. Het vervoer met deze karretjes op de openbare weg, valt volledig onder hun verantwoordelijkheid. Wat in geval van ongeval?
- g) De garagepoort dient altijd gesloten te worden, om vandalisme tegen te gaan, en om personen vreemd aan het gebouw geen gemakkelijke toegang te verlenen.
- h) Bij zeer hoge buitentemperaturen is het toegelaten de garagepoort overdag open te laten, om aldus meer verluchting te creëren en reukhinder van containers of gassen van auto's zoveel mogelijk te vermijden.
- i) Terrassen dienen steeds vrij toegankelijk te zijn, aangezien zij de functie hebben van vluchtweg bij een eventuele brand. Bij de stedelijke brandweer zal een verzoek gericht worden tot controle terzake.

Huidig reglement van inwendige orde wordt aan elke belanghebbende overgemaakt. Het is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie in het gebouw enig recht van welke aard ook bezit.

Het reglement is niet beperkt noch uitsluitend, en kan te allen tijde veranderd worden volgens beslissingen van de algemene vergadering of beheerders.

Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, dient zijn huurder op de toepassing en naleving van dit huisreglement te wijzen.

DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM DANKT U BIJ VOORBAAT