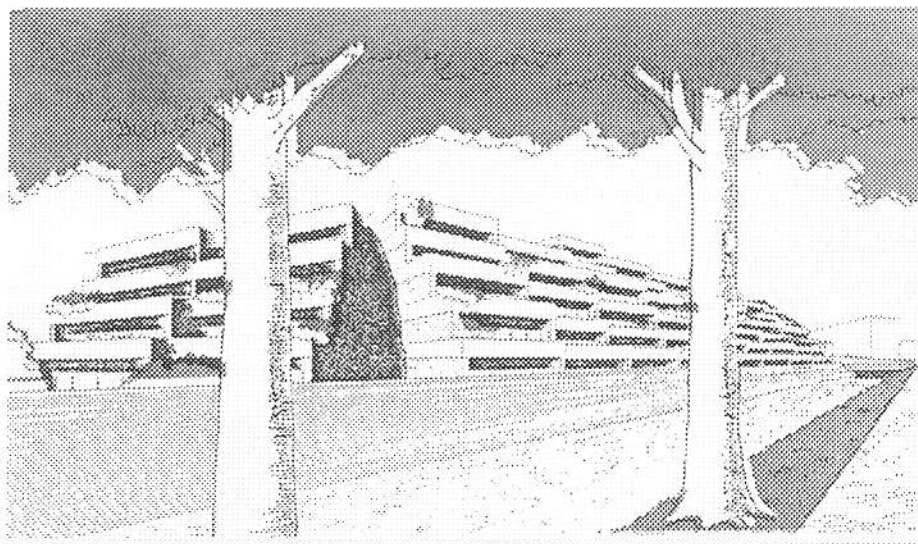


# Residentie Minnepoort

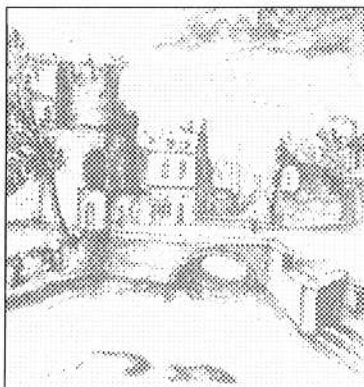
## Reglement van Orde



Vereniging van Mede-eigenaars  
Brouwersstraat 1  
3000 Leuven

# Inhoudstafel

1	INLEIDING.....	3
	Reglement van Orde.....	3
	Enkele nuttige gegevens.....	4
2	TOEGANG - VEILIGHEID.....	5
3	GARAGE.....	5
4	FIETSEN.....	6
5	ROKEN.....	6
6	LIFT - TRAPPEN.....	6
7	HUISDIEREN.....	7
8	VERLICHTING VAN ALGEMENE DELEN.....	7
9	BRANDVEILIGHEID.....	7
10	RUST.....	9
11	TERRASSEN.....	9
12	UITZICHT VAN HET GEBOUW.....	9
13	REINHEID.....	10
14	VERHUIS.....	11
15	DIVERSEN.....	11
16	BIJLAGE HUURCONTRACT - UITTREKSEL uit "REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM".....	12
	Artikel 14. Privatieve zaken die de gemeenschap aanbelangen.....	12
	Artikel 15. Werken aan de privatieve delen.....	12
	Artikel 16. Verhuring.....	13
	Artikel 17. Bestemming der plaatsen.....	13
	Artikel 18. Veiligheid.....	14
	Artikel 19. Rust.....	14
	Artikel 20. Vrije toegang tot de privatieve lokalen.....	14



Leuvense Minnepoort in 1615

# 1 INLEIDING

## **Reglement van Orde**

In lijn met de bestaande wettelijke en eigen reglementaire bepalingen werd een samenvattend document opgesteld. Het kreeg als naam “Reglement van Orde” en is van toepassing in de Residentie Minnepoort, gelegen te Brouwersstraat 1, 3000 Leuven.

Elke koper wordt door zijn notaris bij de aankoop van zijn kavel in de Minnepoort in kennis gesteld van de Basisakte die samen met het Reglement van Mede-eigendom de statuten vormen van het gebouw. Hierin wordt onder meer uiteengezet welk het onderscheid is tussen privatieve eigendom en gemeenschappelijke gedeelten en welke rechten en plichten hieraan verbonden zijn.

Ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering werd hieraan een Reglement van Orde toegevoegd. Hierin wordt meer aandacht gegeven aan praktische afspraken en leefregels om het wonen in het gebouw zo aangenaam en zo ordelijk mogelijk te laten verlopen.

Enkele belangrijke organen en functies hierbij zijn:

1. De Algemene Vergadering is een beraadslagend orgaan met beslissingsbevoegdheid die van rechtswege de mede-eigenaars groepeerd. De Algemene Vergadering kiest voor een bepaalde periode een voorzitter en benoemt de Syndicus.
2. De Raad van Bestuur is door de Algemene Vergadering aangesteld, staat de Syndicus bij in het dagelijks beheer van het gebouw en oefent toezicht en controle uit op het beheer.
3. De Syndicus dient de taken uit te oefenen die door de wetgever zijn omschreven en hem door de Algemene Vergadering zijn opgedragen. Zo is het zijn opdracht te zorgen voor de rust en de goede orde van de Residentie Minnepoort; hij neemt de nodige bewarende maatregelen en staat in voor het beheer van het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars.

## Enkele nuttige gegevens

Residentie Minnepoort (*)		☎	E-mail (Internet)
<b>Walter De Vlies</b>	<b>Syndicus</b>	<b>016 22 63 25</b>	<a href="mailto:immo@verimass.be">immo@verimass.be</a>
Mark Vanbrussel	Assistent Syndicus	016 22 63 25	<a href="mailto:m.vanbrussel@verimass.be">m.vanbrussel@verimass.be</a>
<b>Frank Van Steelandt</b>	<b>Voorzitter Raad van Bestuur (R.v.B.)</b>	<b>016 23 33 79</b>	<a href="mailto:frank.vansteelandt@skynet.be">frank.vansteelandt@skynet.be</a>
<b>Rit Elst</b>	<b>Lid van R.v.B.</b>	016 29 02 26	<a href="mailto:rit.elst@philips.com">rit.elst@philips.com</a>
<b>Patrick Quintens</b>	<b>Lid van R.v.B.</b>	011 88 66 40	<a href="mailto:quintens.patrick@abl.be">quintens.patrick@abl.be</a>
Jan Peeters	Uitgebreide R.v.B.	016 31 12 01	<a href="mailto:jan.peeters@vlafo.be">jan.peeters@vlafo.be</a>
Dany De Meirsman	Uitgebreide R.v.B.	016 22 34 41	<a href="mailto:dany.de.meirsman@pi.be">dany.de.meirsman@pi.be</a>
André De Clercq	Uitgebreide R.v.B.	016 23 64 36	<a href="mailto:andre.declercq@ping.be">andre.declercq@ping.be</a>
Valeer Van Rompuy	Uitgebreide R.v.B.	016 48 21 43	<a href="mailto:valeer.vanrompuy@chello.be">valeer.vanrompuy@chello.be</a>
Jan Van Horebeek	Uitgebreide R.v.B.	016 20 74 40	<a href="mailto:jan.vanhorebeek@skynet.be">jan.vanhorebeek@skynet.be</a>
<b>Algemeen - Leuven</b>			
<b>Brandweer – Noodnr.</b>		<b>100</b>	
<b>Brandweer – Leuven</b>		<b>016 22 33 33</b>	
<b>Politie – Noodnr.</b>		<b>101</b>	
<b>Politie – Leuven</b>	<b>Dringende oproep</b>	<b>016 21 04 11</b>	<a href="mailto:politie@leuven.be">politie@leuven.be</a>
Wijkcommissariaat	Leuven centrum	016 21 19 00	<a href="mailto:wijkleuven@leuven.be">wijkleuven@leuven.be</a>
Inspecteur Geert Merckx	Wijkagent	016 21 09 00	
Gasgeur – Oproepnr.		0800 65 0 65	
Noodcentrale Thyssen Liften		070 23 32 66	
Spoedgevallen U.Z.		016 34 39 00	
Spoedgevallen H.Hart.		016 209 211	
Cultureel Centrum Lv		016 23 84 27	<a href="mailto:cultureel.centrum@leuven.be">cultureel.centrum@leuven.be</a>
Toerisme Leuven		016 21 15 39	<a href="http://www.leuven.be/">(http://www.leuven.be/)</a>
Stadhuis Leuven		016 21 15 11	
Ombudsdienst Leuven		016 21 16 33	<a href="mailto:ombudsvrouw@leuven.be">ombudsvrouw@leuven.be</a>
Dienst Bevolking		016 21 17 35	<a href="mailto:bevolking@leuven.be">bevolking@leuven.be</a>
Openbare Bibliotheek		016 22 65 22	<a href="mailto:bibliotheek@leuven.be">bibliotheek@leuven.be</a>

- (\*) *Contact us if you need a brief translation  
 Veuillez nous contacter si vous désirez recevoir une traduction succincte  
 Wir stehen zur Verfügung, falls Sie eine kurzgefasste Übersetzung brauchen*

## 2 TOEGANG - VEILIGHEID

Er zijn in het gebouw **twee ingangen**:

- 1<sup>st</sup>e ingang: de inkomdeur op de Brouwersstraat
- 2<sup>de</sup> ingang: de deur tussen de garage en de sasruimte naar de lifthal in de kelderverdieping.

De inkomdeur wordt door de bewoners om 22.00 u op nachtslot gedaan. Na 22.00 u worden bezoekers uitgeleide gedaan en wordt de deur weer gesloten.

De deuren van deze ingangen sluiten normaal automatisch, maar de bewoners worden verzocht er zich telkens van te vergewissen of de deuren bij het dichtgaan wel degelijk op slot zijn.

Om ongewenst bezoek (en als gevolg hiervan mogelijke vandalenstreken) te vermijden, worden bij gebruik van uw deurtelefoon of videofoon geen personen binnengelaten die de bewoner niet (her)kent. Een medewerker van een openbare dienst heeft nooit bezwaar tegen een eventuele vraag om legitimatie.

Na gebruik van deurtelefoon of videofoon, is het belangrijk de hoorn steeds correct op te hangen, zoniet blijft de gemaakte verbinding bestaan en kan de deurtelefoon niet meer door andere medebewoners gebruikt worden. Een privé-ingreep uitvoeren aan de deurtelefoon of videofoon is niet toegelaten, omdat dit een nefaste invloed kan hebben op de volledige installatie van de residentie.

Om de voordeur te openen volstaat één druk op de knop van de videofoon of deurtelefoon; langer of herhaald drukken heeft geen zin.

Aan de toegangsdeur op de garageverdieping bevindt zich een deurbel **ten behoeve van de kantoren**. Deze is enkel bestemd voor personeel of klanten van de betrokken kantoren.

## 3 GARAGE

De garagepoort kan op verschillende manieren worden geopend:

- met het slot aan de straatkant,
- met de afstandsbediening,
- met de lus in het voetpad die werkt tijdens de kantooruren,
- door de tijds klok ingesteld op de weekdays,
- met behulp van de ketting aan het begin van de uitrit.

Indien géén van al deze systemen werkt, kan de poort manueel opgetrokken worden met een ketting die aan het poortmechanisme hangt. Vermits het gebruik van deze ketting de instellingen van het mechanisme ontregelt en het systeem onveilig maakt, wordt deze methode **uitsluitend gebruikt in een noodgeval**. Indien het systeem overdag faalt wordt altijd iemand van de (uitgebreide) Raad van Bestuur verwittigd, indien dit 's nachts gebeurt, wordt de volgende dag iemand verwittigd.

De hoogte van de geopende poort komt overeen met de hoogte van het plafond van de garageverdieping. Voertuigen met een hoger dak mogen/kunnen dus niet binnenrijden.

Aan wagens met LPG wordt strikt de toegang ontzegd.

Op de garagevloer geldt het Belgisch verkeersreglement:

- Op de garagevloer is er een verplichte rijrichting
- Er wordt stapvoets gereden
- Wagens worden uitsluitend gestald in een garagebox of op een staanplaats die uw eigendom is of die ter beschikking wordt gesteld, en dit strikt binnen de getrokken lijnen zodat andere wagens niet gehinderd worden
- Een motor nutteloos laten draaien of de hoorn gebruiken is niet toegelaten
- Aan de oprit hebben binnenrijdende wagens voorrang op buitenrijdende
- Bij het buiten rijden genieten voetgangers en fietsers altijd voorrang. Bij het buiten rijden wordt daarom altijd gestopt vooraleer de stoep op te rijden, en even gekeken in de spiegel bovenaan de garagepoort.

Om wagens te wassen is de garageverdieping niet uitgerust en niet geschikt.

Indien er toch water nodig is op de garageverdieping bevindt er zich een wasbak met kraantje in het lokaal van de watertellers. Dit waterverbruik gebeurt op gemeenschappelijke kosten, en wordt dus tot een minimum beperkt.

Waterplassen en andere bevuiling op de garagevloer worden door de veroorzaker zelf verwijderd.

Vermits het gebouw naast de Dijle ligt, is de grondwatertafel in dit gedeelte van Leuven relatief hoog. Bij langdurige en hevige regenval geraakt de straatriolering verzadigd en in dit geval verhindert een terugslagklep in het gebouw de terugloop van rioolwater. Een grote vergaarput met pomp zorgt voor de afvoer van het regenwater uit de afvoerbuizen onder de garagevloer rechtstreeks in de Dijle. Omdat altijd de mogelijkheid bestaat dat er iets misloopt, worden door de bewoner best de nodige voorzorgen in kelder of garage genomen.

## **4 FIETSEN**

Fietsen horen niet thuis in de gangen, in een appartement of in de lift, maar blijven altijd op de garageverdieping. Ze worden uitsluitend gestald in de twee gemeenschappelijke afgesloten fietsenstelplaatsen in de garage of in uw privé-garage of kelder.

## **5 ROKEN**

In de gemeenschappelijke delen is er een strikt rookverbod ingesteld. Vooraleer het gebouw te betreden worden alle rookartikelen in de asbakken gedoofd en peukjes worden zeker nooit op de grond achtergelaten.

## **6 LIFT - TRAPPEN**

Het gebruik van de lift is verboden voor kinderen jonger dan 14 jaar indien ze niet vergezeld zijn door een volwassene.

De lift mag nooit geblokkeerd worden. Om de deuren te laten openstaan wordt de aangewezen drukknop gebruikt of wordt de infrarood-straal met de hand onderbroken. Het automatisch sluiten van de liftdeuren mag nooit worden gehinderd.

Indien de lift tijdens gebruik buiten werking geraakt, kan hulp ingeroepen worden door gebruik te maken van de hulpbel of de oproeptelefoon die zich in de liftkooi bevindt. De lift kan dan door de opgeroepen onderhoudsman vanuit de machinekamer manueel tot op hoogte van de gewenste verdieping gebracht worden en de deuren kunnen met een sleutel worden geopend. De lift is voorzien van noodverlichting en panikeren is niet nodig.

Kleine kinderen wordt nooit toegelaten zonder begeleiding de trappen te gebruiken. In het trappenhuis stappen kinderen langs de muurkant en nooit langs de kant van trapleuning.

## **7 HUISDIEREN**

Het houden van huisdieren in het gebouw is niet toegelaten.

## **8 VERLICHTING VAN ALGEMENE DELEN**

De verlichtingslampen worden bediend door bewegingssensoren. In de gangen zonder daglicht is er verlichting voorzien met spaarlampen die permanent branden.

Indien een bewoner een defecte lamp opmerkt, wordt een lid van de (uitgebreide) Raad van Bestuur verwittigd.

Bij een algemene stroomonderbreking zorgen de lampen van de noodverlichting ervoor dat men de trappen, gangen en deuren nog veilig kan betreden. De tijdsduur van de noodverlichting is afhankelijk van de toestand van de batterij in de noodverlichtings-armatuur.

## **9 BRANDVEILIGHEID**

De deuren in de halls zijn branddeuren en worden dus omwille van brandveiligheid nooit opengelaten.

In geval van brand zijn er twee brandslangen op de garageverdieping en enkele poederblussers ter beschikking.

In ieder appartement is er een poederbrandblusser voorzien die eigendom is van de gemeenschap. Deze wordt door de bewoner op een bereikbare plaats gezet, en de bewoner wordt verondersteld de instructies voor bediening te lezen. De brandblusser wordt elk jaar op initiatief en op kosten van de gemeenschap nagekeken en zonodig bijgevuld. De syndicus geeft hiervoor de nodige richtlijnen.

Elke bewoner dient zich ervan te vergewissen waar in de gang op uw verdieping, de brandslangen zich bevinden en hoe ze functioneren.

Het wordt aanbevolen op elk telefoontoestel het telefoonnummer van de brandweer aan te brengen (noodnummer 100 of 016 22 33 33).

Enkele aandachtspunten om brand te vermijden:

- De filters van de dampkappen in de keuken moeten regelmatig gereinigd worden door de bewoner: vetaanslag is een frequente oorzaak van brand.
- Het gebruik van een open haard is maar mogelijk indien men zeker is dat de haard behoorlijk werkt, nl. indien de schoorsteen over zijn volledige lengte tot op het dak gesloten is, de rook zich niet kan verspreiden elders in het gebouw en de luchttoevoer voor de haard voldoende groot is. Jaarlijks onderhoud van de schoorsteen is noodzakelijk, om schouwbrand en CO/CO<sub>2</sub>-vergiftiging te voorkomen.
- Bij het waarnemen van een gasreuk moet onmiddellijk ingegrepen worden, door het afsluiten van de toevoer en het verwittigen van de bevoegde dienst.
- Verwarmingsinstallaties en boilers werkend met gas moeten een onderhoudsbeurt krijgen volgens de instructies van de installateur die per beurt een veiligheidsattest moet afleveren. De luchtaanvoer in het betrokken lokaal moet steeds voldoende groot zijn om verstikking te vermijden.

- Bij het jaarlijks onderhoud van het centrale luchtafzuigstelsysteem worden de dakventilatoren voor korte tijd buiten werking gesteld. De syndicus informeert de bewoners i.v.m. dit onderhoud. Een gasinstallatie zal normaal automatisch uitgeschakeld worden bij gebrek aan rookafzuiging, maar een gasinstallatie wordt best vooraf door de bewoner uitgeschakeld.
- Elektrische huishoudtoestellen die een verwarmingselement bevatten, worden nooit onder spanning achtergelaten wanneer het appartement verlaten wordt.
- Het wordt aanbevolen om in een appartement enkele rookdetectoren en eventueel gasdetectoren te plaatsen.

Elke bewoner vergewist zich ervan waar de hoofdschakelaar en hoofdkraan van water, gas, elektriciteit staan in het tellerlokaal op de kelder verdieping en in het eigen appartement, zodat de privé-toevoer van elektrische stroom, gastoevoer en waterleiding snel kan afgesloten worden indien nodig.

Enkele aandachtspunten i.v.m. veilig elektriciteitsgebruik:

- Defecte zekeringen worden enkel vervangen door nieuwe zekeringen van het juiste type.
- Wandstopcontacten worden regelmatig nagekeken door een elektricien. Stopcontacten die los zitten worden niet gebruikt.
- In het hoofdschakelbord van de elektriciteitsaansluiting in het appartement zijn de elektrische draden met schroeven bevestigd. Het wordt aanbevolen om deze om de 5 jaar te laten vastdraaien door een elektricien.

Voor de gemeenschappelijke delen is de residentie uitgerust met een alarminstallatie met rookdetectoren en sirenen. Privatieve detectoren zijn hier niet op aangesloten.

In het gebouw zijn twee vluchtwegen:

- De trap (de lift mag nooit gebruikt worden)
- Het balkon of terras van de appartementen. In geval van ontzetting door de brandweer, wordt hier gewacht.

Elke bewoner vergewist zich ervan dat alle leden van het gezin en medebewoners deze vluchtwegen kennen.

Enkele aandachtspunten i.v.m. brandveiligheid:

- De vluchtwegen in het gebouw moeten steeds vrij blijven. Hinderlijke voorwerpen of brandbaar materiaal worden nooit achtergelaten in de gangen, op de terrassen of op de garagevloer.
- Alle deuren (op iedere verdieping) die naar de traphal leiden, kunnen geopend worden door te trekken, niet door te duwen.
- Het bezit van een onbrandbare touwladder kan nuttig zijn.
- Het bezit van een branddeken in de keuken kan nuttig zijn, o.a. om brandend frituurvet te doven.
- Het gebruik of de opslag van brandbaar materiaal of andere gevaarlijke stoffen is strikt verboden in heel het gebouw, ook op de garageverdieping (kelders en garageboxen).

In een noodgeval is het mogelijk dat de voordeur van een appartement moet geopend worden bij afwezigheid van de bewoners (de brandweer gebruikt hiervoor bijlen). Daarom geeft elke bewoner een exemplaar van de toegangssleutel (en de eventuele alarmcode) aan een vertrouwenspersoon, en deelt deze naam mee aan de voorzitter van de Raad van Bestuur, die dit ter kennis brengt van de Syndicus. Privé-telefoonnummers en adressen worden door de Raad van Bestuur en de Syndicus als strikt vertrouwelijke materie behandeld.

## 10 RUST

Uit respect voor de rust van alle burens:

- wordt er vermeden om in een appartement rond te lopen met schoenen met lawaaijerige hoge hakken of met klompschoenen, tenzij op kamerbreed tapijt;
- wordt het geluidsniveau van een klankinstallatie tussen 22u en 08u lager ingesteld;
- worden "hoogoplopende" gesprekken vermeden, zeker in de zomer als men met open ramen wenst te slapen
- worden de burens vooraf verwittigd, indien een bewoner uitzonderlijk lawaai verwacht b.v. indien hij een party wenst te organiseren.

Er wordt zoveel mogelijk vermeden dat kwalijke geuren zich in gemeenschappelijke delen van het gebouw kunnen verspreiden. De gesloten lokalen in een appartement zijn verbonden aan een centraal verluchtingssysteem. Om efficiënte afzuiging te verzekeren, worden de zuigmonden jaarlijks gereinigd door de bewoner, zonder echter het debiet (de opening van de luchtdoorlaat) te wijzigen (hierdoor wordt het systeem algemeen ontregeld).

## 11 TERRASSEN

In een terrasbouw zoals Residentie Minnepoort moet bijzondere aandacht besteed worden aan het gevaar voor water-insijpeling. Om beschadiging te voorkomen wordt omzichtig omgegaan met de vochtisolierende bekleding van de terrassen en balkons en van de bloembakken:

- De bloembakken worden nooit gebruikt als opslagplaats voor scherpe of zware voorwerpen en lege flessen.
- De vochtisolatielaag moet bereikbaar blijven om een eventuele herstelling uit te voeren, en zware puntbelastingen op het terras moeten vermeden worden. Daarom worden tegels aangebracht op tegel dragers, en is het verboden om een vaste, gelijmde of gecementeerde, tegellaag aan te brengen op een terras of een balkon.
- Om dezelfde reden worden de bloembakken niet volledig gevuld met aarde, maar kan men wel gevulde bloempotten plaatsen, die op eenvoudige wijze kunnen uitgenomen worden.

Om verstopping van de waterafvoer van terrassen, balkons en bloembakken te vermijden, wordt van de bewoners verwacht deze waterafvoeren vrij te houden en terrassen en balkons regelmatig te reinigen, zeker in de herfst na het vallen van de bladeren. Uiteraard is het rein houden gemakkelijker indien geen bladverliezende planten geplaatst worden. Het gebruik van een hogedrukreiniger op de terrassen en balkons is echter niet toegelaten, om beschadiging van de deklaag te vermijden

Omwille van de veiligheid horen planten en bloemen thuis in de bloembakken, en worden geen voorwerpen (b.v. bloempotten en andere decoraties) geplaatst op de gele metalen vlakken die de bloembakken begrenzen. Zulke voorwerpen kunnen wegwaaien en een ongeval veroorzaken (hier wordt onder meer gewezen op de aansprakelijkheid bij ongevallen).

## 12 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Om een uniform buitenuitzicht van alle appartementen te bereiken, worden zonneweringen, rolluiken en gordijnen of lamellen van jaloezieën in een identieke kleur uitgevoerd, nl. gebroken wit.

Op de terrassen of balkons worden geen zaken geplaatst, die het esthetisch aspect van het gebouw nadelig beïnvloeden (b.v. ornamenten, droogdraden, wasrekken, kasten, fietsen, ...), en zichtbaar zijn voor de bewoners met zicht op de binnentuin en voor de voorbijgangers in Brouwersstraat en Handbogenhof.

Er worden door de bewoners of mede-eigenaars geen wijzigingen aangebracht of werkjes uitgevoerd aan gemeenschappelijke delen (b.v. aanbrengen van nagels, doorboringen, voorwerpen, versieringen, andere ophangingen aan muren, plaatjes op deuren en brievenbussen, ...), tenzij voorafgaandelijk akkoord van de syndicus.

- Affiches en aanplakbrieven worden enkel langs de binnenzijde van het raam op de overloop van de keldertrap opgehangen, en kunnen enkel van commerciële aard zijn (verkoop of verhuur van een appartement).
- Werken aan gemeenschappelijke delen worden uitsluitend uitgevoerd door personen die hiertoe aangeduid zijn door de Raad van Bestuur of door de Syndicus.
- Ophangen van omlijstingen als verfraaiing van de gangen wordt toegelaten, indien dit gebeurt na overleg en instemming van de burens en zonder merkbare beschadiging van de muren. De kosten voor eventuele verwijdering en herstel van muren en schilderwerken worden privaat aangerekend.

Ten behoeve van een vlotte doorgang in de gemeenschappelijke delen worden geen boodschappenkarren, laadkarren of kinderwagens in de gangen gestald.

De begroeiing van planten tegen de gemeenschappelijke muren van het gebouw wordt slechts toegelaten onder strikte voorwaarden:

- De planten mogen zich niet vasthechten aan de muur, en rechtstreekse bedrading op de buitenmuren van het gebouw is niet toegelaten; wel kan een voorzetscherm voor de begroeiing gebruikt worden.
- De maximale hoogte van plantengroei op muren van terrassen en tuinen is 2 m.
- Enige afwijking van de maximale hoogte wordt enkel aanvaard voor aanplanting tegen de scheidingsmuur met buur Bastin palend aan de binnentuin, en onder bepaalde voorwaarden van onderhoud door de eigenaar van de kantoren van de gelijkvloerse verdieping.
- Regelmatige verzorging is noodzakelijk, b.v. door tijdige snoei en onderhoud, om het uitzicht van het gebouw te behouden, en verstopping van de waterafvoer en doorgroei in de muur of onder de platen op de muur te vermijden. De planten mogen ook niet doorgroeien tegen ramen of tot openingen voor verluchting.
- De kosten verbonden aan onderhoud of herstel van schade, zijn ten laste van de eigenaar van het appartement waar de werken dienen uitgevoerd te worden, ook wanneer de syndicus hiervoor moet beroep doen op derden.

## 13 REINHEID

Indien een bewoner of een werkmans (door een bewoner of eigenaar aangesteld) de gemeenschappelijke delen bevuilt, wordt dit onmiddellijk door de bevuiler opgeruimd en/of gereinigd.

Indien een bewoner of werkmans iets in de gemeenschappelijke delen beschadigt, wordt onmiddellijk iemand van de Raad van Bestuur verwittigd. Deze zal het nodige door voor de herstelling, dit echter (na overleg) op kosten van de bewoner.

Vuilniszakken worden nooit in gemeenschappelijke delen binnen het gebouw achtergelaten. De instructies van de reinigingsdienst voor het selecteren en het ophalen van vuilnis worden strikt gevolgd. Hiertoe hangen de afvalkalender en -instructies op het mededelingsbord in het lokaal van de brievenbussen. Overtredingen worden geverbaliseerd door de politie.

Reinigen van privé-eigendom gebeurt nooit in gemeenschappelijke delen (b.v. borstelen of uitkloppen van tapijten, kuisen van meubels, ...).

## 14 VERHUIS.

Bij een verhuis wordt vooraf en tijdig de syndicus en de voorzitter van de Raad van Bestuur verwittigd, zowel door de vertrekkende als de inkomende partij.

Volgende tabel geeft een leidraad i.v.m. de nodige gegevens bij verhuizing:

<b>Coördinaten Inkomende / Vertrekkende bewoner</b>			
<b>Naam</b>			
<b>Adres</b>			
<b>Telefoon</b>		<b>Fax</b>	
<b>GSM</b>		<b>E-mail</b>	
<b>Verhuis door</b>	( ) Verhuiscfirma ( ) Zelf	<b>Gebruik van</b>	( ) Verhuislift ( ) Huislift ( ) Traphal
<b>Coördinaten Verhuiscfirma</b>			
<b>Naam</b>			
<b>Adres</b>			
<b>Telefoon</b>		<b>Fax</b>	
<b>GSM</b>		<b>E-mail</b>	

In geval van vaststelling van schade aan de gemeenschappelijke eigendom worden de kosten van herstelling ten laste gelegd van de eigenaar.

## 15 DIVERSEN

Indien een bewoner defecten vaststelt of enige hinder ondervindt, waarvan de oorzaken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw liggen, wordt de syndicus of iemand van de Raad van Bestuur verwittigd (via telefoon of e-mail).

Hierbij wordt eraan herinnerd dat de bewoner van een appartement aan de syndicus zonder belemmering toegang zal verlenen voor toezicht op de gemeenschappelijke eigendom in privaatief gebruik. Indien gewenst kan dit gebeuren in aanwezigheid van de voorzitter van de Raad van Bestuur.

## **16 BIJLAGE HUURCONTRACT - UITTREKSEL uit "REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM"**

Volgens het Reglement van Mede-eigendom (Artikel 16) dient de eigenaar onderstaande tekst (Artikels 14 t.e.m. 20) aan de huurders te overhandigen als bijlage bij het huurcontract.

### **Artikel 14. Privatieve zaken die de gemeenschap aanbelangen**

1. De individuele eigenaars hebben niet het recht private elementen te wijzigen die zichtbaar zijn van de openbare weg of van op de gemene plaatsen of achter de gebouwen.  
Dit geldt onder meer voor ramen, schilderwerken, bloembakken, terrassen, enz.
2. De onderhoudswerken van de elementen waarvan sprake onder 1. gebeuren volgens de beschikkingen van artikel 22 hierna.
3. De platen met aanduiding van naam en beroep van de bewoners, die worden aangebracht op de inkomdeuren en in de inkomhall, evenals de plaatjes met naam aan de bel en de brievenbus, moeten worden gemaakt volgens het model en de afmetingen voorgeschreven door de syndicus van de Algemene Vergadering.  
Door de zorgen van de syndicus kunnen de namen van de bewoners of de volgnummers ook uniform aangebracht worden in de lift of op andere plaatsen waar het zou nodig blijken.  
Platen met aanduiding van naam en beroep van bewoners die een vrij beroep uitoefenen of van de aard van het bedrijf dat in de kantooruimten wordt uitgeoefend, mogen worden aangebracht aan de voorgevel naast de inkomdeur. Ze moeten gemaakt worden volgens model en afmetingen voorgeschreven door de syndicus en aangebracht op de door hem aangeduide plaatsen.
4. Opschriften, insignes en reclame tegen de gevel, binnen en buiten het gebouw, zijn niet toegelaten, behoudens afwijking toegestaan door de Raad van Bestuur, en behoudens hetgeen in voorgaande paragraaf werd vermeld.

### **Artikel 15. Werken aan de privatieve delen**

1. Wanneer werken, hetzij binnen een kavel of zijn private toebehoren, hetzij een private aanhorigheden, de stevigheid of de esthetiek van de gemeenschappelijke delen zouden kunnen beïnvloeden of de rust in het gebouw zouden kunnen schaden, is de eigenaar ertoe gehouden de syndicus hiervan op de hoogte te stellen en hem de plannen van de voorziene werken en hun vermoedelijke duur voor te leggen.  
De syndicus zal alsdan de kwestie voorleggen aan de architect van het gebouw, of bij gebreke, aan een architect van zijn keuze.  
Deze zal verslag uitbrengen bij de syndicus. Deze laatste beslist of de werken al dan niet mogen uitgevoerd worden. In geval van weigering kan de belanghebbende mede-eigenaar de zaak voorleggen aan een Algemene Vergadering.  
Indien de syndicus geen beslissing neemt binnen de twee maanden nadat hem de plannen werden overgemaakt, mag de betrokken eigenaar de werken uitvoeren.  
In elk geval moeten de plannen uitgevoerd worden onder toezicht van de architect van het gebouw of een architect door de syndicus aangesteld en waarvan het honorarium ten laste valt van de belanghebbende eigenaar. Deze laatste blijft verantwoordelijk voor alle schade aan derden veroorzaakt door de uitvoering van de werken.
2. Indien de eigenaars nalaten de noodzakelijke werken aan hun eigendom uit te voeren en zij hierdoor de andere kavels of het gemeenschappelijk domein aan schade of gelijk welk ander nadeel blootstellen, heeft de syndicus alle macht om op hun kosten ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavels te doen overgaan. De werken worden alsdan toevertrouwd aan aannemers door de mede-eigenaars aanvaard zonder betwisting.

## Artikel 16. Verhuuring

1. De kavels mogen slechts in huur gegeven worden aan eerbare en betaalkrachtige personen, firma's of instellingen. Dezelfde verplichting rust op de huurder ingeval van onderhuur of afstand van huur.
2. De eigenaars zijn ertoe gehouden de letterlijke tekst van de artikels 14 tot en met 20 van huidig reglement in de huurcontracten, die zij met hun huurders afsluiten, over te nemen, ofwel deze tekst aan hun huurcontracten te hechten.  
De huurcontracten moeten de huurders verplichten, de beschikking in deze artikels vervat, de wijzigingen die eraan zouden toegebracht worden evenals de voorschriften en beslissingen van de Algemene Vergadering der mede-eigenaars die hen zouden aanbelangen, te eerbiedigen.
3. De eigenaars moeten hun huurders de verplichting opleggen hun huurrisico's en hun verantwoordelijkheid ten opzichte van de ander mede-eigenaars van het gebouw en van de burens voldoende te verzekeren.
4. De eigenaars moeten op eerste aanvraag van de syndicus indien deze het noodzakelijk acht, een kopie van de huurcelen betreffende hun eigendom overmaken, teneinde het bewijs te leveren dat hun huurders kennis hebben van de verplichting voorzien onder 3. hiervoor, en zich tot naleving ervan hebben verbonden.
5. Indien een huurder, een onderhuurder of een verkrijger van een huurdeel, de beschikkingen van de basisakte niet naleeft, is de eigenaar, na een tweede verwittiging door de syndicus gegeven, ertoe gehouden de verbreking van het huurdeel te vragen.
6. Door het enkel feit van hun aankoop geven de eigenaars volmacht aan de syndicus om de wijzigingen aan dit reglement alsmede de instructies en beslissingen van de Algemene Vergadering rechtstreeks aan de huurders ter kennis te brengen, voor zoveel als deze laatsten bij bedoelde beslissingen kunnen betrokken zijn.

## Artikel 17. Bestemming der plaatsen

1. a. De kavels, samengesteld door privé-modules, welke hetzij een studio hetzij een appartement vormen, zijn bestemd voor een residentiële woning; het is nochtans toegelaten in deze kavels een vrij beroep uit te oefenen of een kantoor in te richten, dat niet hinderlijk is voor de medebewoners inzake reuk-, geluids- of overdadige gebruikshinder of -last. Bijkomend overmatig gebruik van gemene delen daardoor ontstaan, zal het voorwerp uitmaken van herziening van bepaalde gemene kosten in samenspraak met syndicus en Algemene Vergadering.  
b. De kantoorruimten, samengesteld uit veranderlijk aantal kantoormodules, zijn bestemd voor het uitoefenen van niet storende beroepen van bij voorkeur administratieve aard of vrij beroep.  
De uitbating van horeca, restaurant, toonzaal of winkel is verboden en hierop kunnen geen afwijkingen worden toegestaan dan met instemming van de eigenaars van het gebouw, beslissende bij Algemene Vergadering en met meerderheid van twee/derden zoals voorzien in artikel 43.  
Het is in geen geval toegelaten de kantoorruimten of een gedeelte ervan om te bouwen tot privé bewoning.  
Indien het gebruik van kantoren een onevenredig meergebruik meebrengt der gemene delen (trap, lift, verlichting en andere), dan zal een herschikking van de kosten van verbruik en exploitatie dienen te gebeuren, op voorstel van de Raad van Bestuur en met de meerderheid voorzien in artikel 43, met dien verstande dat de eigenaars der kavels waarover wordt gestemd zich bij deze bijzondere stemming zullen dienen te onthouden.
2. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden publiciteitskasten, platen, borden, schilden of voorwerpen aan te brengen aan de vensters, in de in- of uitgangen, de inkomhall of op de trappen, ter uitzondering van hetgeen voorzien is onder artikel 14 van dit reglement.  
Plakbrieven met "te koop en/of te huur" mogen aan de vensters uitgehangen worden.

- Op de particuliere deur van elk appartement mag een plaat aangebracht worden met de naam en het beroep van de bewoner, volgens model en afmetingen voorgeschreven door de syndicus van de Algemene Vergadering te bepalen.
3. In het gebouw mag geen enkele bewaarplaats aangelegd worden voor gevaarlijke, ontvlambare, ongezonde of hinderlijke waren en voorraden.
  4. Dieren worden maar in het gebouw geduld voor zover ze geen hinder van welke aard veroorzaken aan de medebewoners.

### **Artikel 18. Veiligheid**

- Het is verboden in de kavels of in de gemeenschappelijke delen, voorraden van licht ontvlambare of ontplofbare stoffen of materialen op te slaan, evenals giftige of reukverspreidende waren.
- Elektriciteits- en gasleidingen moeten voldoen aan de voorschriften van de stroom- en gasleverende maatschappij.
- Butaan- of propaangas mag niet worden gebruikt in het complex.
- Het is verboden wegens, voorzien van LPG-gas, te parkeren in de ondergrond.
- Het intern reglement zal de sluitingsuren der gemene inkomdeuren bepalen; alle gebruikers van de woningen, garages, parkings of burelen, zullen zich ernaar dienen te richten in het belang van de collectieve veiligheid.
- Eveneens zal een intern reglement de toegang van en naar, het gebruik van, het ondergronds verkeer van en naar de diverse garages regelen; dat reglement zal bindend zijn voor alle gebruikers van de ondergrondse verdieping, ook toevallige bezoekers die principieel vreemd zijn aan het gebouw.

### **Artikel 19. Rust**

- De bewoners moeten hun kavels als goede burgers gebruiken.
- Het gebruik van muziekinstrumenten, van radio- en televisie-apparaten is toegelaten voor zover ze de andere mede-eigenaars niet storen.
- De elektrische apparaten moeten voorzien zijn van ontstoringen en aan de veiligheidsvoorschriften voldoen.
- Zij mogen geen hinder veroorzaken aan de uitbaters of bewoners.
- De bewoning of gebruik mag geen hinder veroorzaken door geluiden, door verluchting der lokalen, door geuren of anderszins aan de andere bewoners of gebruikers van lokalen.
- Het is alleen de syndicus of zijn gevolmachtigde toegelaten geschriften in het gebouw te verspreiden met betrekking op het gebouw, zijn bewoners en al wat er verband mede houdt.

### **Artikel 20. Vrije toegang tot de privatieve lokalen**

- De eigenaars moeten zonder schadevergoeding te kunnen eisen, toegang verlenen tot hun eigendom, ook al is dit niet bewoond, aan de syndicus om hem toe te laten de toestand na te gaan van de gemeenschappelijke zaken en er zich van te vergewissen of de maatregelen van algemeen belang in acht worden genomen.
- Zij moeten eveneens toegang verlenen aan de architecten, aannemers en uitvoerders in opdracht van de syndicus van noodzakelijke herstellingen en werken aan leidingen of installaties die aan andere mede-eigenaars toebehoren, en die door of boven hun kavel lopen met dien verstande dat deze werken moeten uitgevoerd worden binnen de kortst mogelijke termijn.
- Ieder mede-eigenaar of bewoner is verplicht aan de syndicus in een verzegelde omslag, een sleutel van zijn kavel te overhandigen. De syndicus mag die sleutel slechts gebruiken in uitzonderlijke en dwingende omstandigheden; hij zelf of een aangestelde, waarvoor hij instaat, moet dan in de kavel blijven, tot deze weer afgesloten wordt, zodat er niemand zonder toezicht kan binnenkomen of achterblijven.

Mede-eigenaars en bewoners Minnepoort

Geachte,

**Betreft: VME Minnepoort, Brouwersstraat 1 te 3000 Leuven**  
**KBOnummer: 0872.443.239**  
**Reglement van Orde Residentie Minnepoort - herinnering**

In de Algemene vergadering van de Residentie Minnepoort:

- werd op 10/4/2004 het Reglement van Orde goedgekeurd (zie bijgevoegde inhoudstafel).
- werd op 8/4/2013 de tekst van het RvO vervolledigd (zie hierna punt 5).

Alle eigenaars van de Residentie Minnepoort zijn ertoe gehouden dit Reglement van Orde te kennen en toe te passen en, te doen naleven bij verhuring.

Daarom zijn de eigenaars verplicht:

- de volledige tekst van het RvO aan de huurder te bezorgen.
- de "Bijlage Huurcontract" zoals vermeld in rubriek 16 van het RvO als onderdeel van de overeenkomst op te nemen in het huurcontract.

In het belang van alle bewoners van het gebouw en ter voorkoming van ontwaarding voor de eigenaars vestigen wij de bijzondere aandacht op:

1. Veiligheid: o.a. sluiten van toegangsdeuren.
2. Nethed: o.a. vuilzakken op reglementaire wijze te gebruiken.
3. Rust: door o.a. voorkomen en vermijden van lawaai.
4. Bestemming van het gebouw: dieren worden in het gebouw geduld (bijvoorbeeld bij bezoek) voor zover ze geen hinder veroorzaken van welke aard ook aan de mede-eigenaars. Het houden van huisdieren in het gebouw is niet toegelaten.
5. Bij beslissing van de Algemene Vergadering van 8/4/2013:
  - is het plaatsen van bergkasten in de gemeenschappelijke delen verboden.
  - zijn schotelantennes op de muren van het gebouw niet toegelaten.

Indien gewenst kan de tekst van het Reglement van Orde, op vraag, door de syndicus worden bezorgd.

Met dank voor de medewerking

Voor VME Minnepoort  
Verimass Leuven nv  
Syndicus