

## **Residentie Gouden Reaal**

**VME Kaasstraat 1**

### **Huisreglement**

Dit huisreglement maakt als hoofdstuk 7 deel uit van het Reglement van Interne Orde (RIO), goedgekeurd op de algemene vergadering van 10 mei 2019.

#### **Artikel 71: Huisreglement gebouw Gouden Reaal**

Voor de goede orde en het samenleven in het woongebouw keurt de Algemene Vergadering een **Huisreglement** goed, als onderdeel van dit reglement hieronder opgenomen. Het Huisreglement is van toepassing op iedereen die het gebouw betreedt, als bewoner, bezoeker of opdrachthouder van een werk of contract.

#### **Artikel 72: Huisreglement opnemen in huurcontracten**

Eigenaars die een pand verhuren, nemen in het huurcontract de vermelding op "De huurder heeft kennis genomen van het huisreglement van het gebouw, en zal zich hiernaar schikken, op straffe van beëindiging van het huurcontract."

#### **Artikel 73: Het Huisreglement**

##### **1. Algemene bepalingen**

###### **1.1. Toepassing**

Dit reglement regelt de inwendige orde van het gebouw "Gouden Reaal". **Het is een onderdeel van het reglement van interne orde van 10 mei 2019, en een aanvulling op de gecoördineerde statuten van 6 juni 2014.**

Dit reglement is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en bezoekers, op grond van onder meer artikel 577-10 van het B.W. (wet mede-eigendom).

Het reglement kan steeds gewijzigd worden door de Algemene Vergadering der mede-eigenaars. Een exemplaar van dit reglement wordt overgemaakt aan elke eigenaar, en meegedeeld aan de huurders via de website (zie onderaan bij Contactgegevens).

###### **1.2. Rechtsvervolging**

Bij niet-naleving van dit reglement kan de syndicus, op eigen initiatief of op last van de Raad van mede-eigendom, elke eigenaar, huurder, beheerder of bewoner een schriftelijke aanmaning sturen. Wordt hieraan geen gevolg gegeven binnen de 30 dagen, dan kan de syndicus de betrokkene dagvaarden.

###### **1.3. Bestemming van het gebouw**

Op de benedenverdieping van het gebouw is de uitoefening van een vrij beroep en/of een handelsuitbating toegelaten. De overige verdiepingen zijn bestemd voor **duurzame** privé-bewoning, **met uitsluiting van kortstondige vakantieverhuring**, de publieke verkoop van

roerende goederen, en publieke dienstverlening. Activiteiten van thuiswerkers of vrije beroepen worden gedoogd, voor zover er geen publiek bezoek wordt gehouden **noch** geafficheerd. Zowel de gemeenschappelijke als de privatieve delen moeten worden benut zoals het een "goede huisvader" past.

## 2. Gebruik van de gemeenschappelijke delen

### 2.1. Inkomhal, gangen

#### 2.1.1 Toegang

**Enkel bewoners, eigenaars, hun bezoekers, en door de syndicus of contactpersoon gemachtigde personen hebben toegang tot het gebouw. Het is verboden onbekenden binnen te laten in het gebouw. De beide toegangsdeuren moeten met de hand, en met zachtheid geopend en gesloten worden.**

#### 2.1.2. Rust in het gebouw

**In de gemeenschappelijke delen wordt op elk moment de rust bewaard: luid praten, spelen of muziek maken is er verboden.**

#### 2.1.3 Beschadigingen

Elke beschadiging moet zo vlug mogelijk gemeld worden aan de syndicus. Opgelet: er is meldingsplicht op dit vlak! **Het gebruik van elektriciteit of water vanuit de gemeenschappelijke delen is voorbehouden voor de personen, gemachtigd door de contactpersoon of de syndicus. Elk ander gebruik wordt beschouwd als diefstal.**

#### 2.1.4. Bellenbord

Het aanbrengen van nieuwe naamplaatjes gebeurt door de Contactpersoon (gelieve een ondertekend briefje te bezorgen, zie contactgegevens onderaan)

#### 2.1.5. Brievenbussen

Reclamefolders en ongewenste post mogen nergens in de gemeenschappelijke ruimte achtergelaten worden. **Bij langere afwezigheid ervoor zorgen dat de brievenbus geleegd wordt.**

#### 2.1.6. Reclame

Het is verboden om het even waar aanplakbiljetten of reclameaankondigingen te plaatsen, tenzij het om een verhuring of verkoop gaat, en dan mits de voorwaarden, vermeld onder de titel "Verhuring".

#### 2.1.7. Ramen en deuren

De **deuren** van de gemeenschappelijke delen blijven steeds gesloten omwille van de (brand-)veiligheid en het warmteverlies. **De ramen blijven steeds gesloten tijdens het verwarmingsseizoen, en worden daarbuiten enkel met de grootste zorg geopend.**

#### 2.1.8. Rookverbod

**Er geldt een volledig rookverbod in het hele gebouw, met uitzondering van de privéwoning, en op het dakterras, mits gebruik van een asbak.**

## 2.2. Fietsen en kinderwagens

**Fietsen, met uitzondering van ingeklapte plooi-fietsen, mogen niet in het gebouw**

**binnengebracht worden, en dus zeker niet via lift of gangen meegenomen worden.**

Stalling in de betalende fietsenparking onder het gebouw (inrit via Parking Grote Markt) is mogelijk, naargelang beschikbaarheid (info via de contactpersoon).

Kinderwagens, **buggy's, caddies, rollators en dergelijke** mogen niet in de gangen of andere gemeenschappelijke delen blijven staan (zie tevens opmerkingen bij punt "Liften").

### 2.3. Liften

Voor het gebruik van de liften gelden strikte voorwaarden:

- maximum 4 volwassen personen
- totaal gewicht maximaal 450kg
- geen kinderen onder de 16 jaar zonder begeleiding van een volwassene
- geen fietsen en kinderwagens in de liften (opgevouwen plooi-fietsen, kinderwagens en rolstoelen zijn toegelaten mits zeer omzichtig gebruik zodat geen enkele schade wordt veroorzaakt)
- de liftknoppen moeten omzichtig en rustig bediend worden
- absoluut rookverbod
- **heeft men de lift per ongeluk bevuild, dan zelf opruimen (anders worden schoonmaak- plus administratiekosten aangerekend, zie "Schoonmaak & reinheid")**

Verhuizen met de lift is verboden, enkel kleine voorwerpen die de liftkooien niet kunnen beschadigen en ook het gewicht niet overtreffen mogen langs deze weg verplaatst worden. De liftdeuren mogen in géén geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden. Alle bewoners moeten mogelijke leveranciers hiervan op de hoogte brengen. Bij nalatigheden zal de lift verboden worden aan deze leveranciers.

Elke onregelmatigheid of defect aan een lift moet zo snel mogelijk gemeld worden aan de contactpersoon of de syndicus. Beschadigingen zullen persoonlijk aangerekend worden.

De lift mag NOOIT gebruikt worden in geval van BRAND (zie tevens "brandveiligheid").

In geval van nood kan men alarm slaan via de alarmknop (**tien seconden lang indrukken!**) en/of belt men het noodnummer dat in de liften uithangt

### 2.4. Dakterras

Het gebruik van het dakterras is enkel toegelaten aan de bewoners van de Gouden Reaal, eventueel samen met hun genodigden. **De deur van het terras met de hand en met zachtheid behandelen, en niet blokkeren. Meubilair met zorg behandelen.** Kinderen onder de 16 jaar zonder begeleiding van een volwassen persoon worden niet toegelaten.

Het is verboden:

1. **peuken of gelijk welk ander voorwerp over de balustrade heen op straat te gooien**
2. afval (sigarettenpeuken, glazen, plastic, ...) achter te laten
3. vuurwerkpijlen of brandbaar materiaal (fakkels, kaarsen, barbecue, ...) te gebruiken
4. te leunen tegen of te klimmen op de balustrade
5. het terras te gebruiken tussen 22u00 en 8u00, tenzij in de grootste stilte
6. de andere bezoekers en/of bewoners van het gebouw (en met name die van nabijgelegen studio's) te hinderen door lawaai of onbehoorlijk gedrag (bv. personen onder invloed van alcohol of drugs)

Het gebruik van het dakterras gebeurt steeds op eigen risico. De VME Kaasstraat 1 (Gouden Reaal) is niet aansprakelijk bij eventuele ongevallen.

## 2.5. Brandalarm, brandblusapparaten en brandhaspels

Het gebouw is uitgerust met een brandmeldings-alarmsysteem. Bij brand of rook dient men één van de alarmknoppen in te drukken die zich in de gangen en trapzalen bevinden om alle medebewoners op de hoogte te stellen van het gevaar. Ieder misbruik van het alarm zal steeds vervolgd worden. Bij brand of rook is het ten strengste verboden de liften te gebruiken. Brandblusapparaten dienen steeds op een juiste manier gebruikt te worden om erger te voorkomen (bv, géén water op brandend frietvet of elektrische apparaten). Na gebruik van een brandblusapparaat dient de syndicus hiervan op de hoogte te worden gesteld. **Bij brand in het gebouw kan men in de hal (tussen de 2 liftdeuren) de gele noodknop indrukken om de ventilatie in het gebouw stil te leggen.**

De nooddeuren in de gangen (aan studio's X01 en studio's X10) dienen steeds dicht te blijven (om de verspreiding van rook over andere verdiepingen te vermijden).

## 2.6. Camerabewaking

Het gebouw staat permanent onder camerabewaking. De opnames dienen voor het opsporen van eventuele schadeveroorzakers en/of misdrijven, en worden gedurende een bepaalde periode bewaard, onder toezicht van de syndicus, en zonder afbreuk te doen aan de privacy van de bewoners.

De camerabewaking is, in overeenstemming met de wetgeving (wet van 21/3/2007), **aangegeven bij de politiediensten.**

## 2.7. Afvalverwerking

### Vuilschuif

Alle bewoners dienen zich strikt te houden aan de regels voor het sorteren en deponeren van afval. Deze **regels staan** in detail uitgehangen in het vuilschuiflokaal en/of de hal.

- Restafval: mag in kleine plastic zakjes (goed dichtgebonden) in de vuilschuif gedeponneerd worden.
- Papier en karton: in de blauwe container; dozen plat vouwen; geen afval tussen papier of karton!
- Bouw- en afbraakmateriaal mag niet in de vuilschuif!
- Glazen flessen: enkel in de openbare glascontainers, buiten het gebouw.
- Groot huisvuil, apparaten: persoonlijk te regelen met de stadsdiensten.

In het vuilschuiflokaal mag absoluut geen afval achtergelaten worden. **Wie op sluikstorten betrapt wordt, zal de opruimingskosten moeten vergoeden.**

## 2.8. Dieren

Kleine huisdieren kunnen worden gedoogd in zoverre de andere bewoners hiervan geen hinder ondervinden, **bijvoorbeeld blaffende honden. Grote, dreigende, lawaaierige en vuile dieren zijn verboden.**

In geval van hinder kan de syndicus, op eigen initiatief of op last van de Raad van mede-eigendom, de verwijdering van hinderlijke dieren uit het gebouw eisen. Alle dieren moeten in de gemeenschappelijke delen steeds gedragen of aan de leiband gehouden worden.

Alle schade of bevuilding door dieren moet door de betrokken bewoner onmiddellijk opgeruimd en/of vergoed worden.

## 2.9. Overlast

Zowel de privatieve als gemeenschappelijke delen van het gebouw moeten gebruikt worden met burgerzin en respect voor de anderen. **Elke bewoner moet dit reglement doen naleven aan zijn bezoekers.**

Elke bewoner kan overlast melden bij de syndicus en/of de Raad van mede-eigendom, die de nodige vaststellingen kunnen doen en een bemiddelingsprocedure kunnen opstarten. Bij herhaalde overlast kan de syndicus een gerechtelijke procedure opstarten.

VOORBEELDEN van overlast (deze lijst is niet limitatief):

- Luidruchtige afstemming van radio en tv of eventuele andere toestellen.
- Luid praten of zingen in de gangen en trapzalen.
- Het verplaatsen van meubels en zware voorwerpen buiten de voorziene uren.
- Herhaaldelijk en langdurig gebruik maken van de appartementsbel.
- Spelen van luidruchtige kinderen in de appartementen.
- Het organiseren van feestjes na 22 uur.
- Langdurig bespelen van muziekinstrumenten, of zingen.

Het reglement voorziet dat vanaf 22.00 u stilte in het gebouw wordt in acht genomen.

Het uitvoeren van werken met geluidsoverlast is alleen toegelaten op volgende tijdstippen:

- werkdagen: 08.00u – 19.00u
- zaterdag: 10.00u – 18.00u
- zon-feestdagen (naar Belgisch recht): verboden.

## 2.10. Schoonmaak & reinheid

De poetsdienst is uitsluitend belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, inclusief het voetpad voor het gebouw, en mag geen diensten verstrekken aan de bewoners van het gebouw of in privatieve delen van het gebouw.

Geen enkel vervuilend huiselijk werk (bv. tapijten of kledingstukken uitkloppen, schoenen poetsen, ...) mag uitgevoerd worden in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Bewoners dienen elke overtreding onmiddellijk te melden aan de syndicus en/of **contactpersoon**. Bij **elke** vervuiling in de gemeenschappelijke ruimten (als gevolg van werken, **onachtzaamheid of opzet**) zal aan de veroorzaker **een schadevergoeding aangerekend worden, gelijk aan de schoonmaakkosten (minimum 1 uur poetsfirma à €50) plus de administratiekosten (minimum €25).**

## 2.11. Technische lokalen & dak

### 2.11.1. Verwarmingsinstallatie

De opvolging/monitoring van de verwarmingsinstallatie gebeurt door een gespecialiseerde firma.

### 2.11.2. Technische lokalen

De toegang tot de technische lokalen (o.a. het verwarmingslokaal) en de kasten in de gangen is streng verboden voor onbevoegde personen.

### 2.11.3. Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is **absoluut** verboden. Geen enkel voorwerp mag op de daken geplaatst worden. Dakherstellers en bevoegde technici kunnen toegang verkrijgen via de contactpersoon van het gebouw.

### 3. Gebruik van de privatieve lokalen

#### 3.1. Rustig, huiselijk gebruik

Het gebouw "Gouden Reaal" is betrekkelijk gehorig. Uw privé-woning is bestemd voor rustig, huiselijk gebruik door maximum twee personen (plus eventuele baby). Enkele aandachtspunten:

- In een appartement hoor je altijd iets. Vraag aan je burens of ze hinder van je hebben. Een goed gesprek kan veel problemen voorkomen.
- Als je luid discussieert, dan kunnen de burens je horen.
- Klussen in huis kan lawaaihinder veroorzaken. Vermijd dit zoveel mogelijk en breng je burens eventueel op de hoogte.
- Zorg ervoor dat je wasmachine niet trilt. Plaats de machine eventueel op een geluiddempende mat.
- Poetsen en stofzuigen doe je overdag.
- Doe deuren zachtjes dicht.
- Zet je TV of radio niet te luid. Gebruik eventueel een koptelefoon.
- Draag geen schoenen met harde zolen of hakken in je studio.
- Plaats viltjes onder je stoelen.
- Spreek je buur aan, als hij 's nachts te veel lawaai maakt.
- Een tapijt in het appartement is geluiddempend en kan lawaaihinder voorkomen.

#### 3.2. Onderhoud & reinheid

**Onderhoud.** Iedere bewoner van de Gouden Reaal dient zijn/haar studio te onderhouden zoals het een zorgvuldige bewoner betaamt: vloeren, afwasbak, sanitair, ramen, deuren, rookmelder, dampkap, luchtroosters, enz. ... moeten regelmatig gereinigd worden. Gebruik geen bijtende producten. Gebruik enkel producten die geschikt zijn voor het te behandelen materiaal.

**Verluchting.** Iedere bewoner van de Gouden Reaal dient zijn/haar studio minstens dagelijks te verluchten via de vensters, zodat geen vochtproblemen ontstaan, en geen onfrisse geuren ontsnappen naar de gangen.

**Sanitair.** Om de goede werking van de sanitaire leidingen, de septische putten en de vetputten te verzekeren is het streng verboden maandverband, vochtige doekjes of andere schadelijke voorwerpen, **vetten of oliën** in de toiletten of afvoeren te deponeren. Het gebruik van schadelijke ontstoppingsmiddelen (zuren, bijtende producten, agressieve ontstoppingsmiddelen) is verboden (om beschadiging van de afvoerbuizen te vermijden). **Bij langdurige afwezigheid moet men ervoor zorgen dat sifons en toiletten regelmatig doorgespoeld worden, om geurhinder te vermijden.**

#### 3.3 Dampkap & afzuiging

Het is verboden de luchtcirculatie van de centrale afzuiging te verhinderen of te verstoren. Zo is het met name verboden dampkappen met afvoer en ingebouwde motor te gebruiken: deze verstoren de afzuiging, en veroorzaken geur- en damp hinder in andere studio's. Dampkappen met motor en goed sluitende hercirculatie zijn wel toegestaan. **De filters in de dampkappen moeten regelmatig vervangen worden.**

### 3.4. Uitzicht

Het is onder meer verboden:

- gordijnen, blinden, schermen, voorwerpen of versieringen aan de ramen of de gevels van de verdiepingen te plaatsen, tenzij het gaat om inrichtingen die collectief en eenvormig zijn aangebracht.
- mededelingen aan de ramen uit te hangen, behalve voor verkoop of verhuring
- aan de buitengevelramen voorwerpen te bevestigen of te hangen die het uitzicht van het gebouw kunnen ontsieren (bv schotelantennes, karton, kledingstukken, textiel,...).

Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat zijn privaatieve ramen regelmatig gereinigd worden.

### 3.5. Veiligheid

Het is onder meer verboden:

- brandbare, explosieve en gevaarlijke stoffen op te slaan of te vervoeren in het gebouw.
- additionele sloten op de buitenzijde van vensters en deuren te plaatsen
- trillingen te veroorzaken die het gebouw schade zouden kunnen berokkenen.
- apparatuur in te schakelen, in- of aan te sluiten die tot overbelasting of storing van de elektrische, mechanische of communicatie-apparatuur kan aanleiding geven.

Eigenaars dienen hun gebarsten of gebroken vensters of ruiten onmiddellijk te laten vervangen.

**Sluit bij het verlaten de deur van uw studio degelijk af.**

### 3.6. Toegang

**Toegang. U bent verplicht een door de contactpersoon of syndicus gemachtigde (onderhouds-)technicus overdag (8u00-19u00) toegang te verlenen tot uw studio, indien dit voor de goede werking van het gebouw vereist is. In de mate van het mogelijke wordt dit vooraf aangekondigd.**

## 4. Verhuring

### 4.1. Huurcontract

Eigenaars kunnen hun appartement/studio enkel verhuren voor duurzame privé-bewoning, **met uitsluiting van kortstondige vakantieverhuring**, en volgens de bestemming van het gebouw (zie punt "1.3. Bestemming..."). Een schriftelijk huurcontract moet opgesteld worden, conform met de wettelijke voorschriften. Het huurcontract zal onder meer volgende verplichtingen vermelden:

- de huurder moet zich schikken naar de voorschriften van de **statuten** en van dit reglement, waarvan hij kennis heeft genomen
- de huurder moet zich schikken naar de beslissingen genomen door de algemene vergadering van de mede-eigenaars, waarvan hij kennis kan nemen via de website (zie onderaan) **of via zijn verhuurder**
- in een studio/appartement mogen niet meer **dan twee personen (plus eventuele baby)**
- het afsluiten van een brandverzekering door de huurder is verplicht, **tenzij deze verplichting wordt vervangen door een collectieve regeling.**

### 4.2. Aankondiging

Bij verhuring van een studio binnen de "Gouden Reaal" is per eigendom slechts één aanplakbiljet van ten hoogste A3-formaat toegelaten. Dit kan via de Contactpersoon aangebracht worden op het raam in de inkomhal (raam op gelijkvloers tegenover de deur van de traphal).

#### 4.3. Mededeling

Elke verkoop en/of nieuwe verhuring moet zo vlug mogelijk schriftelijk medegedeeld worden aan de syndicus en de contactpersoon (zie contactgegevens onderaan), **met opgave van de contactgegevens van de nieuwe huurder of eigenaar.**

### 5. Slotbepaling

**Dit reglement is goedgekeurd op de Algemene Vergadering van 10 mei 2019, en wordt van kracht op 1 juni 2019.**

### 6. Contact & algemene gegevens

- Residentie "Gouden Reaal", VME Kaasstraat 1, 2000 Antwerpen, ondernemingsnummer: 0850.497.681, postadres Kaasstraat 1 bus 618 te 2000 Antwerpen
- Raad van Mede-eigendom, e-mail beheerraad@goudenreaal.be
- Syndicus: Sterprojects vof, Koen Sterkens, telefoon 0495/ 928 605, e-mail syndicus@goudenreaal.be - ond.nr. 0888.691.927, Sint-Jozefstraat 48 bus 3, 2018 Antwerpen
- Contactpersoon: telefoon 0485/ 638 729, e-mail contactpersoon@goudenreaal.be postadres: bus 101 Knaeps-Peeters
- Website: [www.goudenreaal.be](http://www.goudenreaal.be)