

Statuten
Hoofdvereniging
Zorgcampus

25/05/2021

7502-001/TP

Het jaar tweeduizend eenentwintig, op vijftientwintig mei.

Voor mij, Meester **Baudouin VERELST**, notaris met standplaats te Halen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Notaris Baudouin Verelst", met zetel te 3545 Halen, Raubrandplein 3, bewaarder van de minuut (optredend voor de grondeigenaar sub A1 en eveneens de bouwheer), met tussenkomst van Meester **Cedric HONOREZ**, notaris met standplaats te Tienen, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Honorez Marc & Cedric", met zetel te 3300 Tienen, Nieuwstraat 42 (optredende voor de grondeigenaar sub A2 en eveneens de bouwheer).

ZIJN VERSCHENEN:

A. 1) De vennootschap "**MEZZA INVEST**", besloten vennootschap, met maatschappelijke zetel te 3545 Halen, Markt 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Hasselt, onder het nummer BTW BE 0878.165.645.

De vennootschap werd opgericht onder de benaming "PETER B", ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst op veertien december tweeduizend en vijf, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twaalf januari tweeduizend en zes onder nummer 06012683; de statuten werden gewijzigd (onderwerp: fusie door overneming / omzetting van bvba in bv / aanvaarding nieuwe tekst van de statuten / wijziging naam en zetel / uitbreiding voorwerp), ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst op 27 maart 2020, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei daarna, onder nummer 0061420.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 11 van de statuten, door haar bestuurder, de heer BUELENS Peter Emiel Jozef, wonende te 3545 Halen, Koepoortstraat 4 bus 10, en hiertoe (her)benoemd bij voormelde statutenwijziging, bekendgemaakt zoals voormeld.

2) De vennootschap "**LBW-HALEN**", besloten vennootschap, met maatschappelijke zetel te 3545 Halen, Markt 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Hasselt onder het nummer BTW BE0716.753.883.

De vennootschap werd opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Cedric Honorez te Tienen op eenentwintig december tweeduizend achttien, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27 december 2018, onder nummer 0342347, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar bestuurder, te weten de commanditaire vennootschap op aandelen "Q-ADSL", met maatschappelijke zetel te 3300 Tienen, Groenhofstraat 54, ondernemingsnummer 0502.935.793, voor wie optreedt haar vaste vertegenwoordiger, de heer André DEKERK, wonende te 3300 Tienen, Groenhofstraat 54, hiertoe benoemd naar aanleiding van de oprichting.

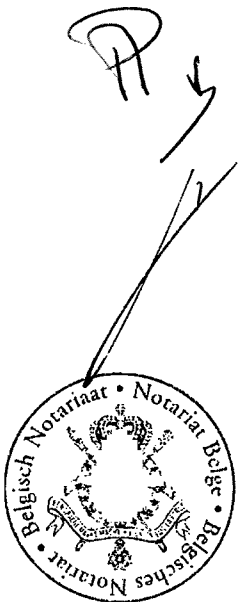
Volmacht

De heer André Dekerk wordt vertegenwoordigd door de heer Thierry Poot, notarieel jurist ingevolge volmacht heden verleden voor notaris Cedric Honorez te Tienen, waarvan een afschrift wordt gehecht aan onderhavige akte.

Hierna samen genoemd "de grondeigenaar(s)".

B. De vennootschap "**HUIS VITALE**", besloten vennootschap, met maatschappelijke zetel te 3545 Halen, Markt 13, ingeschreven in het rechtspersonenregister Antwerpen, afdeling Hasselt onder het nummer BTW BE0720.860.547.

De vennootschap werd opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Cedric Honorez te Tienen op twaalf februari tweeduizend negentien, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 20 februari 2019, onder nummer 0307769, waarvan de statuten sindsdien niet gewijzigd werden.



Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 16 van de statuten, door haar bestuurder, te weten: de Besloten Vennootschap "MEZZA INVEST" (voorheen onder de benaming PETER B), gevestigd te 3545 Halen, Doelstraat 26, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder het nummer BTW BE 0878.165.645 voor wie optreedt haar vaste vertegenwoordiger, de heer BUELENS Peter Emiel Jozef, wonende te 3545 Halen, Koepoortstraat 4 bus 10.

Volgens zijn verklaring nog steeds in functie en die de vennootschap alleen mag vertegenwoordigen overeenkomstig de statuten. Hij werd benoemd tot zijn mandaat bij voormelde oprichtingsakte.

Hierna ook genoemd "Huis Vitalé" of "de bouwheer" of "de promotor" of "de opstalhouder".

Hierna allen samen ook genoemd "de comparanten".

Akte op afstand - akkoord

Deze akte wordt verleden "op afstand" overeenkomstig artikel 9 §3 van de Organieke Wet Notariaat; de akte wordt dus verleden voor twee of meer notarissen, waarbij de partijen en andere tussenkommende personen verschijnen voor de notaris van hun keuze en via videoconferentie het verlijden van de akte bijwonen.

Alle voormelde partijen verklaren uitdrukkelijk akkoord te zijn gegaan om aldus de akte "op afstand" te verlijden.

De grondeigenaars en de opstalhouder verzoeken ons, notarissen, te acteren wat volgt :

BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van om het even welke maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

VOORLEZING & TOELICHTING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien zij van oordeel zijn dat het ontwerp van deze akte hen niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs te stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

DEEL I. - VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

BESCHRIJVING VAN HET PROJECTEIGENDOM – GRONDEIGENAARS.

De grondeigenaars verklaren – onder voorbehoud van het hierna vermelde recht van opstal – **eigenaars** te zijn van volgende onroerende goederen:

-- de vennootschap MEZZA INVEST is enige eigenaar van:

STAD HALEN- eerste afdeling

A1. Een inmiddels afgebroken woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Marktstraat 7**, gekadastreerd of het geweest, volgens kadaster sectie B, nummer 687L2P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van één are vierennegentig centiare (01a 94ca).

A2. Een inmiddels afgebroken woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Marktstraat 5**, gekadastreerd of het geweest, sectie B, volgens titel nummer 687/C/2/deel en volgens kadaster nummer 687K2P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van vier are drie centiare (04a 03ca).

Met gereserveerde perceelnummers B874EP0000 (lot D1), B874FP0000 (lot D2) en B874GP0000 (lot D3).

Plan - meting

Beide eigendommen sub A1. en A2. zijn thans opgemeten en afgebeeld als respectievelijk **lot D1** (groot volgens meting 02 are 30 centiare), **lot D2** (groot volgens meting 02 are 66 centiare) en **lot D3** (groot volgens meting 67 centiare), op een afbakeningsplan, opgemaakt door de heer Dirk Arnauts, beëdigd landmeter-expert te 3545 Halen (Loksbergen), Zilveren-Helmenstraat 60A, op 29 januari 2021, welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder **refertenummer 71020_10343** en dat naar verklaring van partijen sindsdien niet meer gewijzigd werd. Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

-- de vennootschap LBW-HALEN is enige eigenaar van:

STAD HALEN- eerste afdeling

B. Een perceel grond, gelegen **Marktstraat 1**, volgens titel en huidig kadaster, sectie B, nummer(s) 688DP0000, met een oppervlakte van vijf are twintig centiare (05a 20ca).

Met gereserveerde perceelnummers B874CP0000 (lot C2) en B874DP0000 (lot C3).

Plan - meting

Dit eigendom sub B is thans opgemeten en afgebeeld als respectievelijk **lot C2** (groot volgens meting 02 are 74 centiare) en **lot C3** (groot volgens meting 02 are 21 centiare), op voormeld afbakeningsplan, opgemaakt door de heer Dirk Arnauts, beëdigd landmeter-expert te 3545 Halen (Loksbergen), Zilveren-Helmenstraat 60A, op 29 januari 2021.

-- de vennootschap MEZZA INVEST én de vennootschap LBW-HALEN, voornoemd, zijn onverdeelde eigenaars van :

C1. Een inmiddels afgebroken woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Markt 13**, volgens titel en huidig kadaster, sectie B, nummer(s) 692SP0000, met een oppervlakte van twaalf are vijfentachtig centiare (12a 85ca).

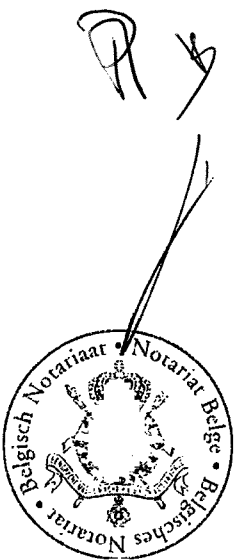
C2. Een inmiddels afgebroken nijverheidsgebouw, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Doelstraat 26**, volgens titel en huidig kadaster, sectie B, nummer(s) 694EP0000, met een oppervlakte van dertien are vijftig centiare (13a 50ca).

C3. Een deels afgebroken woonhuis, op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Doelstraat 30**, volgens titel en huidig kadaster, sectie B, nummer(s) 687XP0000, met een oppervlakte van vijf are elf centiare (05a 11ca).

Met gereserveerde perceelnummers B874AP0000 (lot B) en B874BP0000 (lot C1).

Plan - meting

Dit eigendom is thans opgemeten en afgebeeld als **lot B** (groot volgens meting 01 are 12 centiare) en **lot C1** (groot volgens meting 30 are 69 centiare) op voormeld afbakeningsplan, opgemaakt door de heer Dirk Arnauts, beëdigd landmeter-expert te 3545 Halen (Loksbergen), Zilveren-Helmenstraat 60A, op 29 januari 2021.



Voor voormelde onroerende goederen werd een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 'Zorgcampus Halen' afgeleverd op 02 juli 2018, gekend op de stad met referentie 2018/00023/OP en met referentie omgevingsloket OMV_2018005290.

DERTIGJARIGE EIGENDOMSGESCHIEDENIS

- Het goed sub C1, gelegen Markt 13 hoort voor de ene helft onverdeeld in volle eigendom toe aan de BV LBW-HALEN om dit alzo te hebben aangekocht van de BV PETER B. (thans MEZZA INVEST BV) te Halen, ingevolge akte verleden op 24 januari 2020 voor ondergetekende notarissen, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt-2 onder formaliteit nummer 71-T-29/01/2020-01167, en voor de overige helft onverdeeld in volle eigendom aan de voormelde BV PETER B (thans MEZZA INVEST BV) te Halen, om dit (in zijn geheel) voordien te hebben aangekocht van Mevrouw SOMERS Odile Maria, weduwe van de heer SCHEPMANS Hilaire Desiré Theodor, te Halen en de consoorten SCHEPMANS: 1) Maria Germaine Lina, weduwe van de heer BUYLE Maurice Florent August Marie, te Geel; 2) Diane Maria Evariste, uit de echt gescheiden, te Lubbeek; 3) Guy Calixte Theo, echtgenoot van mevrouw MOLDERS Sofie Marcelle Rosette, te Halen; 4) Nancy Romaine Maria, echtgenote van de heer DASQUE Rudy Jozef, te Lummen, ingevolge akte verleden voor notaris Baudouin Verelst te Halen op 28 april 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 08 mei daarna, onder formaliteit nummer 71-T-08/05/2017-4845. De Heer SCHEPMANS Hilaire was er eigenaar van ten persoonlijke titel sedert meer dan 30 jaar en is overleden te Diest op 06 december 2006; zijn nalatenschap is overeenkomstig de wet toegekomen voor het wettelijk vruchtgebruik aan zijn overlevende echtgenote, Mevrouw SOMERS Odile voornoemd en voor de blote eigendom aan zijn 4 kinderen SCHEPMANS: 1) Maria; 2) Diane; 3) Guy en 4) Nancy, allen voornoemd.

- het goed sub B, gelegen Marktstraat 1 hoort toe voor de geheelheid in volle eigendom aan de BV LBW-HALEN om dit alzo te hebben aangekocht van de BV PETER B voornoemd te Halen, ingevolge voormelde akte verleden op 24 januari 2020 voor ondergetekende notarissen, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt-2 onder formaliteit nummer 71-T-29/01/2020-01167. De voornoemde BV PETER B te Halen was er eigenaar van om het te hebben aangekocht van de BV LUKATHO te Herk-de-Stad ingevolge akte verleden voor notaris Baudouin Verelst te Halen op 31 mei 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 28 juni daarna, onder formaliteit nummer 71-T-28/06/2011-07031. Voorschreven onroerend goed hoorde in volle eigendom toe aan de Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid LUKATHO, voornoemd, om het aangekocht te hebben ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst op 06 juli 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Hasselt op 07 augustus nadien, onder formaliteitsnummer 71-T-07/08/2007-08098, van mevrouw VANOPRÉ Gerda Maria Marcella, weduwe van de heer SWINNEN Jos Herman Theo Maria, te Halen; en haar twee kinderen zijnde de consoorten SWINNEN, te weten: 1) Veerle Els Thea Maria, echtgenote van de heer Aerts Kurt Alexander, te Shanghai en 2) Joost Geert Jan Maria, te Aarschot.

Oorspronkelijk hoorde voormeld onroerend goed in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap die er bestaan heeft tussen de heer SWINNEN Jos Herman Theo Maria en zijn echtgenote mevrouw VANOPRÉ Gerda Maria Marcella, om het verkregen te hebben ingevolge een proces-verbaal van openbare toewijs gesloten voor notaris Jean-Pierre Dincq, alsdan te Halen, op 28 september 1967, overgeschreven op

het alsdan enig hypotheekkantoor van Hasselt op 19 oktober daarna, in boek 23, nummer 27.

De heer SWINNEN Jos, voornoemd, is ab intestato overleden te Halen op 15 april 2004, waardoor zijn nalatenschap is komen te vervallen aan zijn overlevende echtgenote mevrouw VANOPRÉ Gerda, voornoemd, voor het vruchtgebruik; en aan zijn twee voormelde kinderen zijnde mevrouw SWINNEN Veerle en de heer SWINNEN Joost, ieder voor de onverdeelde helft in blote eigendom.

Het goed sub C2 en C3, gelegen Doelstraat 26 en 30, hoort toe *voor de ene helft* onverdeeld in volle eigendom aan de BV LBW-HALEN om dit te hebben aangekocht van de BV MEZZA INVEST te Halen, ingevolge akte verleden op 24 januari 2020 voor ondergetekende notarissen, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt-2 onder formaliteit nummer 71-T-29/01/2020-01167 *en voor de overige helft onverdeeld in volle eigendom* aan de voormelde BV MEZZA INVEST te Halen, om dit in zijn geheel voordien te hebben aangekocht van de NV HALIMO te Halen ingevolge akte verleden voor notaris Baudouin Verelst te Halen op 13 april 2007, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 15 mei daarna, onder formaliteit nummer 71-T-15/05/2007-4963. De NV HALIMO, voormeld was er eigenaar van sedert meer dan 30 jaar.

Voormeld goed sub A1, gelegen Marktstraat nummer 7, hoorde eerder toe aan de BV PETER B voornoemd, ingevolge aankoop samen met Mevrouw VANGENECHTEN Maria, zij voor de geheelheid in vruchtgebruik, en de BV PETER B voor de geheelheid in blote eigendom, van Mevrouw CORTHOUTS Diane Jeanne Manille, echtgenote van de heer SEVERI René Jacques, te Halen, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst te Halen op 23 oktober 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder formaliteit nummer 71-T-27/11/2012-12213.

Voorschreven goed hoorde Mevrouw CORTHOUTS Diane ten persoonlijke titel toe als volgt:

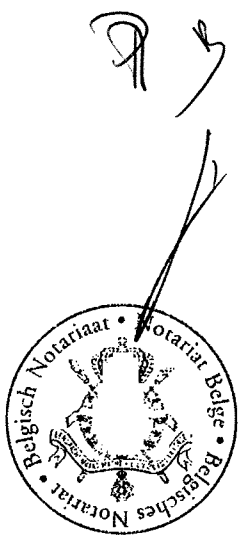
- de blote eigendom ingevolge een schenkingsakte verleden voor notaris Jean-Pierre Dincq, alsdan te Halen op 08 januari 1974, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 15 februari daarna, in boek 723, nummer 28, van haar ouders, de heer CORTHOUTS Jan, en mevrouw BAENS Julienne, te Halen, die zich het levenslang vruchtgebruik hebben voorbehouden.

Dit vruchtgebruik is uitgedoofd bij het overlijden van beide ouders: mevrouw BAENS Julienne is overleden te Halen op 11 juni 1977, en de heer CORTHOUTS Jan is overleden te Diest op 08 december 1979.

Blijkens voormelde akte verleden op 17 maart 2020 voor ondergetekende notarissen, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid HASSELT 2, onder formaliteit nummer 71-T-25/03/2020-02855, heeft mevrouw VANGENECHTEN Maria voornoemd verzaakt aan haar vruchtgebruik ten voordele van de blote eigenaar, de BV PETER B voornoemd.

Voormeld goed sub A2, gelegen Marktstraat nummer 5, hoorde eerder toe aan de BV PETER B voornoemd, ingevolge aankoop van de heer CORTHOUTS Eduard Roland Tony en zijn echtgenote, Mevrouw VANDINGENEN Rita Leona Louisa, te Halen, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst en Meester Xavier Voets, notaris te Bilzen op 24 oktober 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt onder formaliteit nummer 71-T-01/12/2014-11374.

Oorspronkelijk hoorde voorschreven goed voor de blote eigendom ten persoonlijke titel toe aan de heer CORTHOUTS Eduard Roland Tony, ingevolge een schenkingsakte verleden voor notaris Jean-Pierre Dincq te Halen op 8 januari 1974, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Hasselt op 15 februari daarna, boek 723, nummer 28,



van zijn ouders, CORTHOUTS Jan-BAENS Julienne, die zich het vruchtgebruik hebben voorbehouden, evenals in voordeel van de langstlevende hunner.

Mevrouw BAENS Julienne is overleden te Halen op 11 juni 1977, en de heer CORTHOUTS Jan is overleden te Diest op 8 december 1979, waardoor dit vruchtgebruik is uitgedoofd en de heer CORTHOUTS Eduard Roland Tony de volle eigendom heeft bekomen.

Ingevolge het huwelijkscontract verleden voor notaris Jean-Pierre Dincq, alsdan te Halen op 15 juni 1966, tussen de heer CORTHOUTS Eduard Roland Tony en mevrouw VANDINGENEN Rita is dit onroerend goed in de algemene gemeenschap van goederen gevallen.

Ingevolge processen-verbaal van de algemene vergaderingen van de alsdan betrokken vennootschappen PETER B (BE 0878.165.645) en MEZZA INVEST (BE 0883.492.826), opgemaakt door notaris Baudouin Verelst te Halen op 27 maart 2020, kwam de fusie door overneming tot stand door de BV PETER B (BE 0878.165.645) van gans het actief en passief vermogen van de vennootschap MEZZA INVEST (BE 0883.492.826), waarna de BV PETER B haar naam heeft gewijzigd in MEZZA INVEST.

De opgerichte en nog op te richten constructies horen of zullen toebehoren aan de besloten vennootschap "HUIS VITALE", voornoemd, ingevolge de vestiging van het recht van opstal, verleend door de grondeigenaars op voormelde onroerende goederen sub B, C1, C2 en C3 bij akte verleden voor notaris Cedric Honorez te Tienen, met tussenkomst van ondergetekende notaris op 31 januari 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 op 06 februari daarna, nummer 71-T-06/02/2020-01437 en op voormelde onroerende goederen sub A1 en A2 bij akte verleden voor ondergetekende notaris met tussenkomst van notaris Cedric Honorez te Tienen op 17 maart 2020, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid HASSELT 2, onder formaliteit nummer 71-T-25/03/2020-02855.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECTEIGENDOM – OPSTALHOUDER.

HUIS VITALE zal als opstalhouder op het geheel van voormelde eigendommen een nieuwbouwcomplex oprichten bestaande uit verschillende gebouwdelen, ingevolge het recht van opstal verleend door de grondeigenaars (of hun rechtsvoorgangers) zoals hierboven omschreven in de eigendomsgeschiedenis.

Dit nieuwbouwcomplex zal vallen onder een regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid waarvan het juridisch statuut in onderhavige statuutakte betreffende het ganse complex en in de bijkomende akten van ondersplitsing voor de gebouwdelen wordt geregeld.

HUIS VITALE zal gedurende de looptijd van het opstalrecht eigenaar zijn van de door haar opgerichte constructies en bouwwerken, terwijl de grondeigenaars optreden als eigenaars van de grondaandelen.

Dit opstalrecht werd als volgt gevestigd :

- door voornoemde vennootschappen (of hun rechtsvoorgangers) "LBW-HALEN" en "MEZZA INVEST" voor een duur van tien (10) jaar vanaf 31 januari 2020, blijkens akte verleden voor notaris Cedric Honorez te Tienen, met tussenkomst van ondergetekende notaris Baudouin Verelst, op 31 januari 2020;
- door voornoemde vennootschap "MEZZA INVEST" (voorheen gekend onder de benaming "PETER B") voor een duur van tien (10) jaar vanaf 17 maart 2020, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Baudouin Verelst, op 17 maart 2020, met tussenkomst van notaris Cedric Honorez te Tienen.

DEEL II. - VERANTWOORDELIJKHEID

De verantwoordelijkheid voor de op te richten en opgerichte gebouwen valt buiten de verantwoordelijkheid van "MEZZA INVEST" en "LBW-HALEN", die slechts als grondeigenaar zijn te aanzien en verder louter in die hoedanigheid zullen optreden. De oprichting zelf van het nieuwbouwcomplex komt derhalve geheel voor rekening van HUIS VITALÉ en de door deze laatste aangestelde uitvoerders van de aannemingswerken; alle betwistingen die omtrent deze bouwwerken mochten ontstaan met naburige eigenaars, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten moeten door HUIS VITALÉ op diens kosten en risico's worden beslecht zonder tussenkomst noch verhaal tegen de grondeigenaars.

DEEL III.- BIJZONDER DOEL VAN DEZE BOUWPROMOTIE : ERKENDE ASSISTENTIEWONINGEN

1.1 Algemeen

HUIS VITALÉ beoogt bij de oprichting van de assistentiewoningen als hierna vermeld uitvoering te geven aan het Woonzorgdecreet de dato 13 maart 2009, in het bijzonder de artikelen 33 tot 36, 58 tot 60, 62 tot 67 en 72 tot 77 en het Assistentiewoningenbesluit van de Vlaamse Regering de dato 12 oktober 2012; welke samen in werking zijn getreden op 1 januari 2013 en al haar uitvoeringsbesluiten alsook alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog in werking zullen treden of nog zullen gestemd worden

HUIS VITALÉ beoogt bij de oprichting van de assistentiewoningen te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden gesteld door voorschreven Decreet en Besluiten.

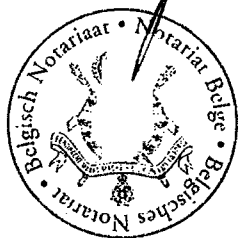
Over die erkenning beslist de administrateur generaal van het Agentschap Zorg en Gezondheid binnen de Vlaamse Regering.

1.2 Bijzonder

De op te richten appartementen van het gebouwencomplex zullen (grotendeels, behoudens eventueel de ganse eerste verdieping, die als Woonzorgcentrum ('zorgwoningen met een WZC erkend bed') kan worden bestemd, onder nagemelde opschortende voorwaarde) bestemd worden als assistentiewoningen, die functioneel één geheel vormen en waarin huisvesting wordt verleend aan bewoners-senioren, die er zelfstandig wonen in individuele aangepaste wooneenheden, waarbij onmiddellijke hulp in noodsituaties, basisdiensten, en bijkomende zorg op verzoek worden aangeboden, en waarbij er bijzonder aandacht is voor sociale netwerkvorming.

[Opmerking : de Vlaamse Belastingdienst definieert een assistentiewoning in haar begrippenlijst, <https://belastingen.vlaanderen.be/begrippenlijst>, als volgt : *Een assistentiewoning wordt aanzien als een soortgelijke weldadigheidsinstelling als het gaat om een voorziening die bestaat uit een of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen en die huisvesting geven aan personen van 65 jaar of ouder. De bewoners moeten er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, waarin zij een beroep kunnen doen op aangeboden ouderenzorg. De assistentiewoning moet bovendien erkend zijn en onder het toepassingsgebied van het woonzorgdecreet vallen.*]

Binnen het gebouwencomplex zal er een ontmoetingsruimte zijn, binnen de voor huisvesting bestemde gebouwen en/of in een afzonderlijk gedeelte dat één functioneel geheel vormt met het voor huisvesting bestemde gebouwencomplex.



De individuele assistentiewoningen die deel uitmaken van de Zorgcampus als hierna vermeld zullen door de comparanten in volle eigendom verkocht worden aan individuele kopers, maar deze individuele kopers zullen zichzelf en hun rechtsopvolgers door hun aankoop verbinden tot het doel als hiervoor beoogd door de bouwheer.

Het beschreven doel is de determinerende oorzaak van iedere verkoop en dient de determinerende oorzaak te zijn van iedere navolgende vervreemding of overdracht van zakelijk recht, het is met het eigendomsrecht verbonden, en er kan hiervan in geen geval nu noch in de toekomst worden afgeweken.

1.3 Beheersinstantie

Hierdoor zullen de individuele kopers en hun rechtsopvolgers er door hun aankoop toe verplicht worden om de aangekochte assistentiewoning ter beschikking te stellen van een beheersinstantie.

Hiervoor wordt verwezen naar het Bijzonder Reglement voor de assistentiewoningen (hoofdstuk XII).

1.4 Overeenkomsten

Alle rechten en plichten die ontstaan uit de hierboven beschreven organisatie zijn beschreven in de hierna vernoemde overeenkomsten:

- de onderhavige statuten en deze van de deelverenigingen;
- de verkoopovereenkomsten en -akten;
- de beheersovereenkomst [dit is het contract gesloten door de koper-eigenaar van de privatieve assistentiewoning en de beheersinstantie i.v.m. de terbeschikkingstelling];
- de schriftelijke opname- en dienstverleningsovereenkomst [dit is het contract gesloten door de bewoner, al dan niet eigenaar, en de beheersinstantie];
- de interne afsprakennota;
- de exploitatieovereenkomst [dit is het contract gesloten tussen de beheersinstantie en de vereniging van mede-eigenaars].

Het meerzijdig karakter van deze overeenkomsten - die slechts kunnen functioneren wanneer alle eigenaars en alle bewoners van de assistentiewoningen aansluiten - heeft tot gevolg dat iedere koper (alsook al diens rechtsopvolgers) én iedere bewoner door deze overeenkomsten gebonden zal zijn, zowel ten opzichte van de (andere) kopers (alsook al hun rechtsopvolgers) en de (andere) bewoners, als ten opzichte van de beheersinstantie en/of derden die in opdracht van de beheersinstantie de uitvoering van de prestaties verzekeren.

Opdat het zorgcomplex "Zorgcampus" zou kunnen functioneren als een erkende groep van assistentiewoningen (GAW), is het noodzakelijk dat alle individuele mede-eigenaars zich aansluiten bij deze exploitatieovereenkomst.

Teneinde deze bijzondere bestemming te realiseren is iedere aangesloten mede-eigenaar gehouden de genotsrechten die hij in het Zorgcomplex heeft, over te dragen aan de beheersinstantie voor minimum 15 jaar vanaf ingebruikname.

DEEL IV.- STATUTEN

I. ALGEMENE BEPALINGEN

BESCHRIJVING - JURIDISCHE VERDELING VAN HET COMPLEX

Na deze uiteenzetting hebben comparanten de notarissen verzocht hen authentieke akte te verlenen, van hun besluit om voormelde goederen (grond en opgerichte/op te richten nieuwbouw) te onderwerpen aan het stelsel van de verplichte mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het project omvat één functioneel, samenhangend zorgcomplex, hierna genoemd "Zorgcampus" of "het gebouw" of "het Complex" of "het gebouwencomplex", bestaande uit twee gebouwdelen:

❶ het residentieel gedeelte met assistentiewoningen en privatieve eenheden bestemd als ondersteunende functies voor openbare en private dienstverlening (hierna genoemd "Residentie Huis Vitalé") - behalve eventueel de ganse eerste verdieping, die als Woonzorgcentrum ('zorgwoningen met een WZC erkend bed') zal worden bestemd, onder nagemelde opschortende voorwaarde van het bekomen van de nodige administratieve en technische erkenningen en toelatingen daartoe (waaronder een bestemmingswijziging, ...) van onder meer de Vlaamse overheid, Agentschap Zorg en Gezondheid ;

❷ het residentieel gedeelte dienstig voor aanleunappartementen en/of assistentiewoningen (hierna genoemd "Residentie Huis GilMar").

Beide gedeelten bevatten een aparte, ondergrondse parking met parkeerplaatsen en bergings.

De grond van beide residenties zal dus tot het grondoppervlak dienen voor het ganse complex.

De assistentiewoningen hebben een bijzondere bestemming, zoals bepaald in de hierboven vermelde titel : "Bijzonder doel van de bouwpromotie : erkende assistentiewoningen" en het hierna vermelde hoofdstuk XII: Bijzonder reglement voor assistentiewoningen (deel van het Reglement van Mede-eigendom).

Binnen elk onderdeel van het Complex, zijn er afzonderlijke privatieve kavels.

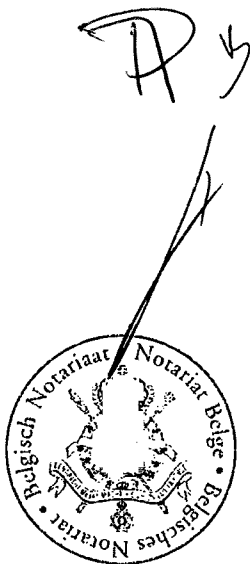
Aan het gehele Complex worden in de eerste fase tienduizend (10.000) eenheden in de mede-eigendom toegekend. Deze eenheden, aandelen in de mede-eigendom genoemd, zullen verdeeld worden over de twee voormelde onderdelen (gebouwdelen) waaruit het Complex is samengesteld, derwijze dat elke privatieve kavel die deel uitmaakt van één van de gebouwdelen van het Complex naast een onverdeeld aandeel in het gebouwdeel waartoe de betrokken kavel behoort ook een onverdeeld aandeel bekomt in het ganse complex, waaronder de grond.

Comparanten hebben de bedoeling, in toepassing van artikel 577-3 Burgerlijk Wetboek, voor het Complex een hoofdvereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid en twee deelverenigingen van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid tot stand te brengen.

De Zorgcampus voldoet immers aan de bepalingen van artikel 577-3, vierde lid van het Burgerlijk wetboek, luidend als volgt: "*Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er een of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van een of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 577-3 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.*".

Er worden hierbij dan ook **één hoofdvereniging van mede-eigenaars en twee deelverenigingen van mede-eigenaars** opgericht, die elk rechtspersoonlijkheid hebben, namelijk:

- de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het ganse Complex (Zorgcampus), met gereserveerd kadastraal partitienummer B875AP0000;



- de deelvereniging van mede-eigenaars van het residentieel gedeelte met assistentiewoningen en privatieve eenheden bestemd als ondersteunende functies voor openbare en private dienstverlening (Residentie Huis Vitalé), met gereserveerd kadastraal partitienummer B875AP0002;

- de deelvereniging van mede-eigenaars van het residentieel gedeelte dienstig voor aanleunappartementen en assistentiewoningen (Residentie GilMar), met gereserveerd kadastraal partitienummer B875AP0001.

Bijgevolg worden er op verzoek van comparanten **drie (3) splitsingsakten** opgemaakt, namelijk :

1) een hoofdsplitsingsakte voor de hoofdvereniging van mede-eigenaars van het Complex, waarbij een beschrijving zal worden gegeven van hetgeen deel uitmaakt van de hoofdvereniging van mede-eigenaars, waaronder de “algemeen gemeenschappelijke gedeelten” van het gehele complex en van de gemeenschappelijke tuin tussen de gebouwen.

2) In twee (2) afzonderlijke akten worden de statuten van elk afzonderlijk deelgebouw of “Residentie” opgesteld, met daarbij een beschrijving van “de particulier gemeenschappelijke gedeelten”, welke telkenmale aan een deelgebouw of “Residentie” zullen toegewezen worden.

De privatieve gedeelten worden beschreven in afzonderlijke statuten per deelvereniging en vormen elk een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk kan beschikt worden, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of dat met zakelijke rechten kan worden bezwaard.

De gemeenschappelijke delen daarentegen zijn gedwongen onverdeeld en zullen een onafscheidelijke bijzaak vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Daarnaast wordt een “reglement van mede-eigendom van de hoofdvereniging” opgemaakt, welk reglement wordt opgenomen in deze akte en die samen met de basisakte van de hoofdvereniging de statuten van het gehele complex vormen.

RECHTSPERSOONLIJKHEID

Deze statuten leggen de zakenrechtelijke regeling van het gehele complex vast en worden overgeschreven bij het bevoegde kantoor rechtszekerheid.

Na deze overschrijving en vanaf het ogenblik dat ten minste één kavel is overgedragen, zal de vereniging van mede-eigenaars van dit complex rechtspersoonlijkheid verwerven. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

AANVULLEND RECHT

Voor alles wat niet geregeld is in deze statuten, wordt door de comparanten verwezen:

a) algemeen, naar de artikelen 577-2 en volgende van het Burgerlijk Wetboek aangaande “gedwongen mede-eigendom in het algemeen” en “gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen” in het bijzonder;

b) bijzonder inzake de werking van de rechtspersoon, naar het Wetboek van Vennootschappen en Vereniging (WVV) en haar uitvoeringsbesluiten.

HOOFDVERENIGING ZORGCAMPUS

De hoofdvereniging draagt de benaming “**ZORGCAMPUS**”, zij heeft haar zetel in het complex.

Alle documenten uitgaande van deze hoofdvereniging moeten het ondernemingsnummer vermelden.

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Beslissingen waarbij de hoofdvereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden uitgevoerd op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de algemeen gemeenschappelijke delen.

Weigert de algemene vergadering om met name dringende en noodzakelijke werken uit te voeren, dan is de mede-eigenaar die een vordering heeft ingesteld tot bijeenroeping van de algemene vergadering of om toestemming te bekomen om zelf die werken uit te voeren, evenwel, voor zover zijn eis niet wordt afgewezen, bevrijd van iedere aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van de gevraagde beslissing.

Niettegenstaande artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de hoofdvereniging van mede-eigenaars het recht om, al dan niet samen met één of meer mede-eigenaars, op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen of met betrekking tot het beheer ervan. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

BINDENDE KRACHT EN TEGENSTELBAARHEID VAN DE STATUTEN

De statuten bepalen de rechten en plichten van de leden van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Deze rechten en plichten gaan ook over op al hun rechtsopvolgers.

De eigenaars van een kavel verbinden zich ertoe om in alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, met inbegrip van alle huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbenden de bepalingen van de statuten grondig moeten kennen en dat zij verplicht zijn deze, evenals de rechtmatig genomen beslissingen van de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars na te leven.

De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degene aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw of de groep van gebouwen in mede-eigendom.

RECHT VAN OPSTAL

1) Gelet op de bijzondere omstandigheid dat HUIS VITALÉ geen eigenaar van de grond is, wordt aan iedere privatieve kavel door deze (en ook eventuele latere) statuten, samen met een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het complex, slechts een aandeel in het recht van opstal op de grond verbonden. Zodra een kavel wordt overgedragen of toebedeeld, gebeurt dit samen met een overeenstemmend aandeel in de grond; door de vereniging in handen van de eigenaar van een kavel van een aandeel in het recht van opstal op de grond en een gelijk aandeel in het eigendomsrecht op de grond, dooft het recht van opstal hiermee uit, en is aan de kavel wel degelijk een aandeel verbonden in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de grond toegekend.

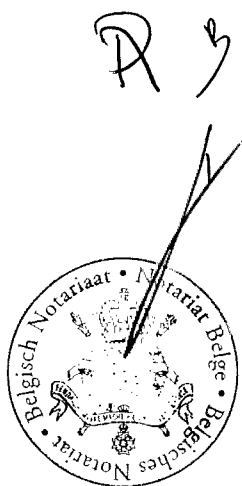
2) De grondeigenaars verklaren verder op de hoogte te zijn van de bepalingen van de artikel 7 en 12 van de Wet van 9 juli 1971 en hun uitvoering in het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 (Wet Breyne) en dat deze wat hun betreft werden nageleefd.

VOORBEHOUD BOUWHEER

Als aanvulling op de mogelijkheid voorzien in artikel 577-2 § 10 van het Burgerlijk Wetboek, behoudt de promotor zich tevens volgende rechten voor :

(1) GSM-antennes

HUIS VITALÉ behoudt zich het recht voor om GSM-antennes en/of ontvangers en aanverwanten op de gemeenschappelijke delen (dak) te laten plaatsen en hiertoe de



nodige erfdienstbaarheden voor de kabels en dergelijke te vestigen. Dit voorbehoud heeft als enig doel het HUIS VITALÉ mogelijk te maken in haar uitsluitend voordeel de vergoeding hiervoor te ontvangen die verschuldigd is door de gebruikers hiervan.

Indien om welkdanige reden ook de medewerking van de mede-eigenaars van de hoofd- of deelvereniging(en) vereist is om de beoogde verrichtingen te verwezenlijken, zullen zij hun medewerking kosteloos moeten verlenen van zodra zij daartoe verzocht worden, op straffe van schadevergoeding in geval van weigering.

(2) EPB-normering – bestemming dak en/of gemene delen

Om de beoogde EPB normering te respecteren kan HUIS VITALÉ ertoe genoodzaakt worden zonnepanelen of andere alternatieve energiebronnen voor bepaalde kavels te voorzien.

Die zonnepanelen of alternatieve energiebronnen zullen enkel energie leveren aan deze kavels.

Elke eigenaar van een kavel met bijvoorbeeld zonnepanelen of (buiten)units van warmtepompen zal moeten instaan voor het onderhoud, herstel en de eventuele vervanging, volgens de regels van de kunst, van deze zonnepanelen of (buiten)units van warmtepompen verbonden aan het betrokken kavel.

Dergelijk onderhoud, herstel of eventuele vervanging zal pas kunnen gebeuren na een voorafgaande toelating van de syndicus van het gebouw.

Het is HUIS VITALÉ toegelaten, zonder enige schadevergoeding, om de nodige installaties hiervoor te plaatsen ten behoeve van bepaalde kavels op de gemeenschappelijke daken van het complex.

(3) Airco-toestellen

Het is HUIS VITALÉ toegelaten, zonder enige schadevergoeding, om airco-toestellen (de buiten-units) te plaatsen ten behoeve van bepaalde kavels op de gemeenschappelijke daken van het complex.

Vestiging erfdienstbaarheden.

Voor zoveel als nodig worden voor de drie voorgaande voorbehouden de nodige eeuwigdurende erfdienstbaarheden tot het (her)plaatsen, onderhouden en herstellen van de kabels, de installaties, de draagstructuur van zowel de zonnepanelen en omvormers, de buitenunits van airco-toestellen en warmtepompen en de GSM-antennes en de doorgang van leidingen en buizen van gelijk welke aard ook, op de gemeenschappelijke daken van het complex. Deze erfdienstbaarheid strekt zich ook uit tot het betreden van de gemeenschappelijk delen tot het uitvoeren van alle werken of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de leidingen en kanalen met de middelen, materialen en werktuigen die de daartoe aangestelde aannemer hiertoe nuttig acht.

AANGEHECHTE DOCUMENTEN

Aan deze akte worden gehecht om er één geheel mee uit te maken na “ne varietur” te zijn ondertekend door partijen en mij, notaris:

1) een voor eensluidend verklaard afschrift van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ‘Zorgcampus Halen’, afgeleverd op 02 juli 2018, onder het nummer OMV_2018005290, met externe adviezen vanwege :

- het Agentschap Onroerend Erfgoed;
- de brandweerzone Zuid-West-Limburg - hulpverleningszone zuidwest (Hasselt);
- Infrax;
- de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening;
- het Agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Toegankelijk Vlaanderen (inter).

Deze vergunning werd aan de bouwheer of zijn aangestelde afgeleverd op basis van de plannen opgemaakt door de heer Wesley Vandenberk, architect en junior vennoot van DBV Architecten, kantoorhoudende te B-3500 Hasselt, Prins Bisschopssingel 34/b3. HUIS VITALE bevestigt dat deze omgevingsvergunning niet werd geschorst door de gemachtigde ambtenaar van Ruimtelijke Ordening binnen de door de wet bepaalde termijn en thans **definitief is geworden**.

In deze vergunning werden volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

“... • De vergunningsvoorwaarde gesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed dient gevolgd te worden, m.n. de maatregelen in de bekrachtigde archeologienota (besluit 19.03.2018) met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6715> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

• het project moet ten allen tijde, **met uitzondering van de bebouwing aan de Marktstraat, een bestemming hebben als bejaardenhuisvesting, kinderdagverblijf en ondersteunende en/of openbare diensten**

• De gehele werfzone dient van een degelijke en esthetische werfafscheiding voorzien te worden, eventueel bekleed met een werfdoek/spandoek welke ook stofhinder zal beperken en welk geen afbreuk doet aan het zicht van de Markt en de omliggende woonomgeving.

• Aan de voorwaarden gesteld door de adviesinstanties dient op eigen kosten voldaan te worden.

Zelf de kosten te dragen voor de aanleg van wegenis en/of riolering, de uitbreiding van het waterleidings- en/of elektriciteitsnet, het verplaatsen van elektriciteitspalen en/of andere hindernissen die de toegang tot het bouwterrein mochten belemmeren.

Eventuele grondaanvullingen mogen de natuurlijke afvloeit der oppervlaktewaters van de aangrenzende percelen niet hinderen.

Verhardingen van toegangen, parkeerplaatsen e.d. dienen voorzien te worden in waterdoorlatend kleinschalig materiaal (klinkers, dolomiet, kasseien)

De bouwheer is verplicht de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004, wijziging 05.07.2013 te volgen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, inhoud regenwaterput 10.000 L en inzake het aansluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

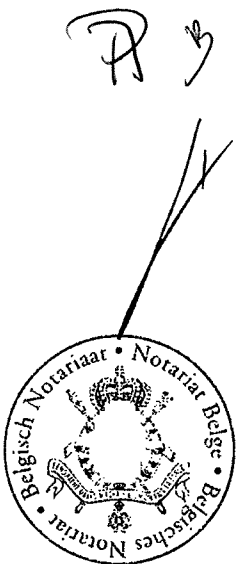
Iedere aansluiting op het rioleringsnet, zelfs indien de uitvoering mogelijk is via een wachtbuis ter plaatse, moet voorafgaandelijk aangevraagd worden bij Infrac, Trichterheideweg 8 3500 Hasselt.

De bouwheer is verantwoordelijk voor schade aangericht aan de aangelegde infrastructuur (wegdek, stoepen, nutsleidingen) door het uitvoeren van bouw- of grondwerken. Bij het bevuilen van het wegdek (modder, cement, zand, betonresten) dient men dit onmiddellijk op te kuisen, zodat er geen hinder en/of gevaar veroorzaakt wordt voor de weggebruikers....”.

Ondergetekende notarissen wijzen de comparanten uitdrukkelijk op deze bijzondere voorwaarden en/of lasten.

Terminologische verduidelijking en toelichting van bovenstaande omgevingsvergunning door de bouwheer

HUIS VITALE licht in verband met bovenstaande vetgedrukte tekst van de omgevingsvergunning toe dat deze tekst in de huidige stand van de wetgeving geïnterpreteerd moet worden als volgt :



“... • het project moet ten allen tijde, met uitzondering van de bebouwing aan de Marktstraat, een hoofdbestemming hebben als seniorenhuisvesting, kinderdagverblijf en ondersteunende en/of openbare diensten...”.

HUIS VITALE verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met deze omgevingsvergunning en de bijhorende plannen en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en het lastenboek.

2) een kopie van de **vergunde plannen** (goedgekeurde bouwplannen) per verdieping van het complex, die gehecht zijn aan voormelde omgevingsvergunning en die werden opgemaakt door de heer Wesley Vandenberk, architect en junior vennoot van DBV Architecten, kantoorhoudende te B-3500 Hasselt, Prins Bisschopssingel 34/b3.

3) een kopie van de **architecten-plannen** (uitvoeringsplannen) van het complex, die de vergunde plannen deels wijzigen, bestemd voor prekadastratie, met aanduiding van de afmetingen en oppervlaktes, genaamd en bestaande uit :

Architectenplannen Residentie Huis Vitalé Fase 1:

- de kelderverdieping [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_01f_kelder];
- grondplan gelijkvloers [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_02f_gelijkvloers];
- grondplan verdieping 1 [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_03f_verdieping 1];
- grondplan verdieping 2 [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_04f_verdieping 2];
- grondplan verdieping 3 [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_05f_verdieping 3];
- grondplan mezzanine [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_06f_mezzanine];
- grondplan dak [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_07f_dak];
- inplantingsplan [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_08f_inplantingsplan].

Ondergetekende notaris bevestigt dat deze uitvoeringsplannen zijn opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met **refertenummer 71020-10344** en sedertdien niet meer werd gewijzigd.

HUIS VITALE verbindt zich ertoe de constructies op te richten in overeenstemming met de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en met de goedgekeurde bouwplannen. met de stedenbouwkundige voorschriften en met het lastenboek, en met de bijgevoegde uitvoeringsplannen, die prevaleren op de goedgekeurde bouwplannen in de mate deze ervan afwijken.

In de mate de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zouden vereisen, verbindt HUIS VITALE zich ertoe deze vergunning op haar kosten en risico aan te vragen, dit onmiddellijk na de voltooiing van deze residentie(s).

De afmetingen die voorkomen op de aangehechte plannen zijn enkel gegeven ten titel van inlichting en zullen nooit aanleiding kunnen geven tot schadevergoeding of prijsvermindering.

Voormelde architecten-plannen worden niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° Wetboek Registratierechten en artikel 1, 4e lid van de hypotheekwet.

4) Het met reden omkleed verslag voor de verdeling van de gemeenschappelijke delen, opgemaakt door ondergetekende notarissen op heden overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek en waarin het aandeel van elke privatieve kavel in de algemeen gemeenschappelijke delen wordt bepaald en verantwoord.

5) Het reglement van interne orde, behoorlijk getekend en geparafeerd door de comparanten en door ons, notarissen.

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

De bijlagen aan deze akte werden voorgelezen zoals hierna gemeld.

De bijlagen zullen samen met de akte door alle partijen ondertekend worden in tegenwoordigheid van ondergetekende notarissen op dezelfde datum en plaats als deze akte. Na ondertekening door de notarissen zelf zullen zij aangehecht blijven aan deze akte.

Alle hiervoor vermelde documenten, *behalve het reglement van interne orde*, en de huidige akte vormen samen de statuten van het gebouwencomplex, zij vervolledigen elkaar en vormen één geheel. Zij dienen derhalve gelezen en geïnterpreteerd te worden in onderling verband.

Iedere nieuwe eigenaar zal in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten, alsook uit de voorschriften vervat in hogervermelde omgevingsvergunning.

Deze documenten worden "*ne varietur*" ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om (behoudens de architectenplannen) samen met deze akte ter registratie aangeboden te worden.

RECHTEN TOT WIJZIGING VAN DE PLANNEN EN STATUTEN – VOORBEHOUD VAN RECHTEN – VOLMACHT DOOR TOEKOMSTIGE MEDE-EIGENAARS

1. Exclusief voorbehoud van de promotor ten aanzien van nog niet-verkochte privatieven

De promotor behoudt zich **uitdrukkelijk en exclusief** het recht voor, zonder uit hoofde daarvan tot enige schadevergoeding gehouden te zijn, de hierboven vermelde en ontlede plannen, indien vereist, mits het verkrijgen van een nieuwe omgevingsvergunning - te wijzigen **om één van de volgende redenen**:

a.-om tegemoet te komen aan de eisen gesteld door de bevoegde stedenbouwkundige dienst, door openbare of private besturen of door nutsmaatschappijen.

b.-om de bouwwerken uit te voeren conform de noodwendigheden van de bouwkunst of indien dit noodzakelijk is wegens technische noodwendigheden.

c.-om het gebruik van de gemeenschappelijke delen te verbeteren.

d.-om bijkomende garages, parkings of bergingen te creëren.

e. -om de volgende wijzigingen te kunnen realiseren:

- de verdeling te wijzigen van de aandelen in de mede-eigendom van de kavels waarvan hij eigenaar is gebleven. De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen te wijzigen.

- de wijziging van de bestemming van de wooneenheden/assistentiewoningen op de eerste verdieping van Residentie Huis Vitalé; de eigenaars van de privatieve entiteiten in de ganse Zorgcampus verzaken door het ondertekenen van hun aankoopakte aan alle mogelijkheden om de (aanvraag tot) omgevingsvergunning op enigerlei wijze te betwisten of aan te vechten.

- de mogelijke integratie van nagemelde fase 2 in het huidig project Zorgcampus. En dit overeenkomstig de nog te bekomen (regulariserende) omgevingsvergunning(en) voor de nog te verwerven aanpalende percelen te Halen, eerste afdeling, hoek Doelstraat-Marktstraat, ten kadaster gekend sectie B, nummers 0687B2P0000, 0687G2P0000 en 0687H2P0000, voor een totale oppervlakte volgens kadaster van 10 are 04 centiare en de op te maken wijzigende basisakte; de eigenaars van de privatieve entiteiten in de ganse Zorgcampus verzaken door het ondertekenen



van hun aankoopakte aan alle mogelijkheden om de (aanvraag tot) omgevingsvergunning op enigerlei wijze te betwisten of aan te vechten.

- vereniging van twee of meer, horizontaal of verticaal aan elkaar grenzende kavels; in dat geval worden de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan beide oorspronkelijke kavels, samengevoegd.

- splitsing van een kavel in twee of meer nieuwe kavels; in dat geval worden de quotiteiten, verbonden aan de oorspronkelijke kavel, verdeeld over de nieuwe kavels; dergelijke splitsing is uitsluitend voorbehouden aan de promotor evenals aan de eigenaar van de kavels van de gelijkvloerse en de eerste verdiepingen en houdt steeds rekening met de standing van het gebouw. De alzo omvormde kavels zullen tezamen steeds het aantal quotiteiten in de gemeenschappelijke delen hebben van de oorspronkelijke kavels.

- wijziging van de binnenindeling van de kavels en aan te passen aan de desiderata van de kopers;

- het afnemen van een gedeelte van een privatieve kavel om dit te voegen bij een andere privatieve kavel, desgevallend na wijziging ervan, en wijziging van de aan deze kavels toegekende quotiteiten in de gemeenschappelijke delen, met dien verstande dat het totaal van de quotiteiten in de gemeenschappelijke delen van beide kavels ongewijzigd blijft.

- wijziging van de bestemming van de privatieve kavels op het gelijkvloers of de kelderverdieping en deze die daarmee verbonden zouden zijn of worden (bijvoorbeeld van parking naar berging of omgekeerd).

f. -herstelling van de hiervoor sub 1.e. bedoelde wijzigingen in de oorspronkelijke toestand. Deze wijzigingen zijn uitsluitend voorbehouden aan de promotor.

Dit formele voorbehoud geldt ook bij de latere overdrachten van delen uit deze residentie als een essentieel onderdeel van deze overdrachten zonder dewelke de overdrachten niet zouden plaats kunnen hebben.

Andere mede-eigenaars mogen enkel de wijzigingen doorvoeren, vermeld in het reglement van mede-eigendom.

De hiervoor vermelde wijzigingen mogen niet raken aan de privatieve kavels die op dat ogenblik reeds zouden zijn verkocht, noch de lasten, die op deze privatieve kavels wegen, verzwaren, tenzij mits akkoord van de betrokken mede-eigenaars of tenzij uitdrukkelijk toegelaten en voorbehouden in deze basisakte.

De wijzigingen mogen niet schaden aan de stevigheid van het gebouw.

Wijzigingen worden uitgevoerd onder de voorwaarden, opgenomen in het reglement van mede-eigendom.

Wijzigingen moeten, indien vereist, worden vastgesteld in een wijzigende basisakte, waaraan de plannen met betrekking tot de wijziging worden gehecht, een en ander op kosten van de eigenaar, die de wijzigingen heeft laten uitvoeren.

Wijzigingen in de voorziene materialen zijn onder toezicht van de architect toegelaten indien die gerechtvaardigd zijn door de schaarste van de materialen of door een betere afwerking en voor zover de kwaliteit niet minderwaardig wordt.

Kleine afwijkingen tussen de afmetingen, voorzien op de plannen, en de maten van de werkelijke uitvoering, moeten door de rechtverkrijgenden gedoogd worden zonder schadevergoeding of prijsvermindering.

Al deze wijzigingen mogen in geen enkel geval een echte minderwaarde of omvangrijke verandering voor de private kavels of voor het complex tot gevolg hebben.

Bijkomende technische kokers voor verluchting, verwarming of aan- en afvoeren mogen door de bouwheer steeds worden aangebracht in de gemeenschappelijke delen of er tegenaan. Zulks geldt ook voor bijkomende liften, trappen, pompen enzovoort.

De bouwheer wordt het recht verleend om de voor het gebouw noodwendige aanpassingen door te voeren in verband met de stabiliteit, welke pas bekend worden tijdens de uitvoering van de werken.

De bouwheer behoudt zich het recht voor een verloren ruimte te integreren in een aanpalende kavel of het exclusief genotsrecht toe te kennen aan om het even wie, van verloren hoeken, kasten of bergingen in de residentie, hoewel niet uitdrukkelijk in deze als privaatief beschreven.

2. Voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

a) De promotor heeft het recht, tot bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, gebruik te maken van de privatieve delen voor het plaatsen van alle leidingen nodig voor de werking van de privatieve of gemeenschappelijke technische installaties en in het algemeen alle andere wijzigende werken die nodig of opportuun mochten blijken en dit in het voordeel van de mede-eigenaars, bouwheer of geburen;

Zolang het gebouw niet voorlopig opgeleverd is, mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-opgeleverde privatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

b) Binnen de voorwaarden, opgenomen in artikel 577-4 § 1/1 B.W. kan de promotor ook gebruik maken van de procedure, voorzien in dat artikel, dat letterlijk het volgende bepaalt: "... ***De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht, tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen, wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover dit door technische omstandigheden of door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privatieve gedeelte raakt en de verplichtingen van een of meerdere mede-eigenaars niet verzwaart. De partijen die de oorspronkelijke statuten getekend hebben, dragen de kosten voor deze wijziging. Deze partijen sturen per aangetekend schrijven naar alle andere mede-eigenaars een ontwerp van wijzigende statuten, minstens twee maanden voor het verlijden van de akte van wijziging, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten moet een mede-eigenaar zich tegen de voorgenomen wijziging verzetten binnen de twee maanden volgend op de ontvangst van deze zending, door middel van een aangetekend schrijven aan de betrokken notaris en, in voorkomend gevallen, in rechte treden...***"

Hier wordt gepreciseerd dat deze partijen zich zullen moeten laten bijstaan, op hun kosten, door een ingenieur of een architect, die voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zal handelen.

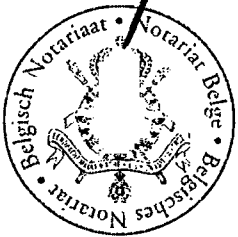
3. Andere gevallen

Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen of wegens alle andere oorzaken dan deze die hiervoor vermeld worden, zullen de comparanten het **akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering** van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

4. Toekomstige aansluitingen

a) Comparanten (hun rechtsopvolgers of door hen aan te duiden personen) behouden zich het recht voor om de gebouwen, welke mogelijk in de toekomst zullen opgericht worden op de aanpalende percelen, thans gekend ten kadaster sectie B, nummers 687B2, 687H2, 687G2 en/of 698E, aan te laten sluiten op onderhavig project,



ondergronds via de kelderverdieping en dit op de wijze zoals hierna omschreven bij “erfdienstbaarheden”.

b) Comparanten (hun rechtsopvolgers of door hen aan te duiden personen) behouden zich het recht voor om de gebouwen, welke mogelijk in de toekomst zullen opgericht worden op het aanpalend perceel, thans gekend ten kadaster sectie B, nummers 687B2, 687H2 en 687G2, aan te laten sluiten op onderhavig project, **bovengronds** vanaf iedere verdieping tot en met de bovenste verdieping en dit op de wijze zoals hierna omschreven bij “erfdienstbaarheden”.

Overgangsbepaling

De promotor kan de eerste syndicus aanwijzen, en zulks tot aan de eerste algemene vergadering; indien deze niet wordt aangesteld door de promotor zal de eerste algemene vergadering hem aanstellen of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

Volmacht door de (toekomstige) eigenaars van privatieve kavels

A. Volmacht wijziging basisakte.

De comparanten voornoemd, en de toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, geven volmacht met recht van indeplaatsstelling aan de volgende lasthebbers:

- de medewerkers van het notariskantoor Baudouin Verelst te Halen;
- de medewerkers van de notarisassociatie Honorez Marc & Cedric te Tienen.

Met macht elk afzonderlijk en alleen op te treden.

Om alle wijzigingen te laten aanbrengen aan de statuten van de mede-eigendom, zowel voor wat betreft de eventuele hoofd- als voor de deelverenigingen- zoals hiervoor voorzien. **Deze volmacht geldt tot bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen.**

De lasthebber zal gemachtigd zijn om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen. Een herverdeling van de onverdeelde aandelen zal nooit aanleiding kunnen geven tot herziening van de prijs van het grondaandeel in het voor- of het nadeel van een koper. Ingeval van herverdeling zullen de inmiddels overgedragen aandelen, verbonden aan de diverse privatieven, geacht te zijn verkocht, vastgesteld of overgedragen onder opschortende voorwaarde en zijn aan de overgedragen privatieven die aandelen verbonden die beschreven zullen staan in de wijzigende basisakte.

Evenwel, indien de tussenkomst van de mede-eigenaars vereist is, zullen deze hun medewerking moeten verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dit verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder.

Voor zoveel als nodig, geven de mede-eigenaars vanaf heden aan de bouwheer onherroepelijk mandaat om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze akten.

In het bijzonder geven zij bijgevolg volmacht aan dezelfde personen om hen te vertegenwoordigen in hun hoedanigheid van eigenaar op elke bijzondere algemene vergadering van de V.M.E. welke voormelde onderwerpen tot voorwerp zal hebben teneinde de statuten in die zin aan te passen; en in hun naam en voor hun rekening te stemmen op deze algemene vergadering en er deze beslissingen te nemen. Deze volmacht houdt de macht in om de algemene vergadering bijeen te roepen, erop aanwezig te zijn en voor die punten te stemmen welke voormelde wijzigingen tot voorwerp zouden hebben.

In de diverse verkoopakten zal deze volmacht en bijzondere verbintenis opnieuw worden opgenomen.

De toekomstige eigenaars van privatieve kavels in dit gebouw staan bijgevolg in voor alle schade, die de promotor zou lijden, indien zij niet of onvoldoende meewerken aan de realisatie van de vereiste wijziging van de statutenakte.

Deze volmacht kan door de bouwheer eveneens gebruikt worden om alle bepalingen van onderhavige statuten met interne afsprakennota aan te passen aan de nieuwe wetgeving op de assistentiewoningen, zowel de reeds bestaande wetgeving als de komende, dit alles met het oogmerk om te voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden voor een assistentiewoning naar de letter en de geest van de wet.

De bouwheer behoudt zich zoals gezegd het recht voor om de configuratie en de afwerking van de gebouwen aan te passen teneinde de gebouwen conform te maken aan de regelgeving terzake.

Deze volmacht is onherroepbaar.

B. Nutscontracten / Afstanden aan distributienetbeheerders :

1. De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, volmacht aan de promotor, om alle contracten omtrent toelevering van water, elektriciteit, gas, teledistributie en andere nutsleidingen af te sluiten en de daartoe vereiste lokalen en ruimten toe te wijzen en rechten van doorgang te voorzien, met inbegrip van alle eventuele vereiste afstanden van technische lokalen aan de distributienetwerkbeheerders en de vestiging van de vereiste erfdienstbaarheden met betrekking tot de nutsleidingen en doorgangen voor het technisch personeel werkende in opdracht van de distributienetbeheerders.

De toekomstige mede-eigenaars geven door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, in het bijzonder volmacht aan de comparant voor de ondertekening van de akten waarbij de respectieve distributienetbeheerders de nodige zakelijke rechten voor de terbeschikkingstellingen van de nodige ruimten voor de gascabine en elektriciteitscabine zullen verwerven, alsook de nodige erfdienstbaarheden voor de leidingen en de doorgangen.

Ingeval van :

- toekenning van rechten en/of erfdienstbaarheden aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen met betrekking tot lokalen of delen van het complex, thans behorende tot de algemene of bijzondere gemeenschappelijke delen;

- afstanden aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen van lokalen of delen van het complex, thans behorende tot de algemene of bijzondere gemeenschappelijke delen;

wordt ook de syndicus uitdrukkelijk gemachtigd hiertoe de nodige onderhandse en/of notariële akten te ondertekenen, met inbegrip van het ontslaan van de hypotheekbewaarder van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de akten op het kantoor Rechtszekerheid.

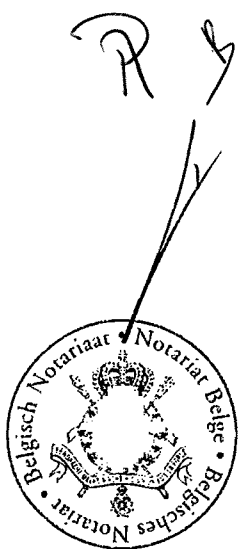
Voormelde volmachten en machtiging zal evenwel nooit betrekking hebben op reeds verkochte privatieve appartementen, kelders en parkings/autostaanplaatsen.

2. Indien in het complex een stroomcabine dient te worden voorzien en de maatschappij om de aankoop of overname van deze stroomcabine zou verzoeken, zal de vergoeding hiervoor exclusief toekomen aan de bouwheer.

De toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, geven volmacht om bedoelde stroomcabine over te dragen aan de geïnteresseerde maatschappij, zoals hierna vermeld.

C. volmacht grondafstand

De toekomstige mede-eigenaars door hun aankoop en aanvaarding van de bedingen van deze basisakte, geven volmacht aan de bouwheer en grondeigenaar, om alle contracten



en akten met betrekking tot de grondafstand aan de overheden aan te gaan, te onderhandelen en te tekenen en meer in het bijzonder wat betreft de grondafstand eventueel voorzien in omgevingsvergunning.

D. Verzekeringspolissen

De toekomstige mede-eigenaars geven op dezelfde wijze volmacht aan de bouwheer om de eerste verzekeringspolissen af te sluiten die vereist zijn door de statuten.

Interpretatieregel

Het wijzigen van de binneninrichting van een privatieve kavel, het afsluiten van een privatieve kavel op een andere wijze als oorspronkelijk voorzien, en in het algemeen elke aanpassing die niet leidt tot een wijziging van het genot, gebruik of beheer van de gemeenschappelijke delen, noch tot een wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom, noch tot een herverdeling van de aandelen van de mede-eigendom, worden *niet* als wijzigingen van de statuten beschouwd.

DISTRIBUTIECABINE

Indien de verdelingsmaatschappij van elektriciteit de installatie zou vorderen, in het gebouw of op het terrein, van een verdelingspunt of transformatie-apparatuur van elektriciteit, wordt door de verkrijgers/toekomstige eigenaars alsook de grondeigenaars aan de bouwheer hierbij onherroepelijk mandaat gegeven om in hun naam en voor hun rekening alle onderhandelingen te voeren en voorwaarden te bepalen in verband hiermee en alle noodzakelijke akten en stukken te ondertekenen.

Er wordt in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het inplantingsplan, de mogelijkheid voorzien om een "distributiecabine" te plaatsen welke dienstig zal zijn voor het gehele complex. De distributiecabine kan tevens dienstig zijn voor de gebouwen op te richten op de aanpalende percelen thans gekend ten kadaster sectie B, nummers 687B2, 687H2, 687G2 en 698E, voor zover de promotor dit wenst toe te staan. Door de ondertekening van de akte van aankoop verleent iedere koper/huurder/gebruiker van een privatieve kavel in nagemelde hoofdresidentie zijn uitdrukkelijk akkoord met voorgaande bepalingen.

II. JURIDISCH STATUUT VAN HET COMPLEX - HOOFDSPLITSINGSAKTE

Comparanten verklaren bij deze akte te willen overgaan tot het vaststellen, overeenkomstig artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, van de basisakte van de hoofdvereniging ZORGCAMPUS.

Afdeling 1.- BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GEHEEL, VOORWERP VAN DE MEDE-EIGENDOM - FASERING

STAD HALEN- eerste afdeling

Een nieuw op te richten gebouwencomplex, genaamd 'ZORGCAMPUS', gelegen te Halen, omgeven door de Doelstraat, Marktstraat en Markt; onderverdeeld in twee gebouwdelen zoals hierna omschreven en bestaande uit ondermeer assistentiewoningen, aanleunappartementen, ondersteunende functies, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke tuin tussen de gebouwen.

De kadastrale gegevens en de eigendomshistoriek van het perceel waarop het complex zal worden of werd opgericht, zijn zoals hoger vermeld.

Het gereserveerd kadastraal perceelsidentificatienummer voor de algemeen gemeenschappelijke delen is B875AP0000.

De inplanting van het Complex is afgebeeld en aangeduid op het afbakeningsplan en het voormeld architectenplan : inplantingsplan [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_08f_inplantingsplan].

Overeenkomstig de boven vermelde bouwplannen zal het Complex onderverdeeld worden in twee gebouwdelen en in volgende fasen worden uitgevoerd:

FASE 1

HUIS VITALE verklaart dat reeds zal gestart worden of gestart is met de uitvoering van Fase 1 (en dat het in principe de bedoeling is om ook Fase 2 uit te voeren), als volgt:

a) "Residentie Huis Vitalé", bestaande uit :

- eenenzestig (61) ondergrondse open parkeerplaatsen en eenenveertig (41) (kelder)bergingen;
- een groep van negenenvijftig (59) erkende assistentiewoningen (behoudens de hierna vermelde opschortende voorwaarde) gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping (en mezzanine) en
- zeven (7) privatieve eenheden (bestemd tot openbare en private dienstverlening) gelegen in de ondergrondse verdieping, op de gelijkvloerse én deels op de derde verdieping.

Opmerking: De zeven (7) voormelde privatieve eenheden zijn bestemd als ondersteunende functies, waaronder onder andere een ontmoetingsruimte, een dagopvang voor ouderen en een groepspraktijk, een bewegings-en belevingscentrum (polyvalente ruimte), een kinderdagverblijf, de wijkpolitie en de uitbreiding van het stadhuis met OCMW en dienst Welzijn.

Binnen deze fase 1 is de uitvoering van de ganse eerste verdieping van Residentie Huis Vitalé onder de vervulling van de volgende opschortende voorwaarde : het bekomen van de nodige administratieve toelatingen (waaronder een erkenning, een bestemmingswijziging, met name het verkrijgen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning om de huidige vergunde bestemming van de eerste verdieping van Residentie Huis Vitalé om te vormen naar een Woonzorgcentrum (WZC).

De tienduizendsten verbonden aan deze ganse eerste verdieping (de huidige assistentiewoningen nummers 1.01/AW01 tot en met 1.26/AW26) zullen aldus bij vervulling van deze opschortende voorwaarde het voorwerp uitmaken van een wijzigende basisakte. Dit aantal zorgkamers mag lager zijn dan het huidig aantal vergunde assistentiewoningen. De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen verbonden aan de eerste verdieping te wijzigen

Zelfs indien voormelde opschortende voorwaarde gerealiseerd wordt, zal de keuze om de ganse eerste verdieping uit te voeren autonoom worden uitgeoefend door HUIS VITALE. Deze voorwaarde is aangegaan in het voordeel van HUIS VITALE. Enkel HUIS VITALE kan zich beroepen op de al dan niet realisatie van deze voorwaarde.

HUIS VITALE zal de kopers van kavels in "Residentie Huis Vitalé" binnen een termijn van 12 maanden vanaf heden per aangetekend schrijven inlichten over haar gemotiveerde beslissing om de eerste verdieping al dan niet om te vormen naar een Woonzorgcentrum (WZC).

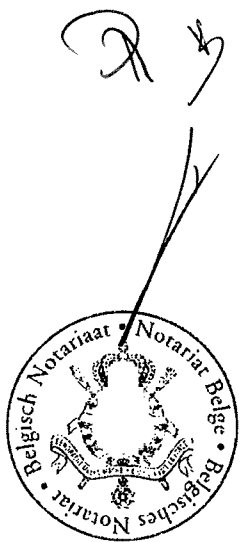
b) "Residentie GilMar", bestaande uit :

- twintig (20) ondergrondse open parkeerplaatsen en negentien (19) (kelder)bergingen;
- negentien (19) residentiële kavels (deels bestemd als erkende assistentiewoning en/of deels als aanleunappartement).

FASE 2 (onder opschortende voorwaarde)

Comparante(n) (of hun aangestelden) zijn thans in verregaande onderhandeling met oog op de eventuele verwerving van de hierna vermelde aanpalende percelen, om deze vervolgens, na het bekomen van (een) (regulariserende) omgevingsvergunning(en) en de opmaak van een wijzigende basisakte, te kunnen integreren in het huidig project Zorgcampus.

Overeenkomstig de nog te bekomen (regulariserende) omgevingsvergunning(en) voor de nog te verwerven aanpalende percelen te Halen, eerste afdeling, hoek Doelstraat-Marktstraat, ten kadaster gekend sectie B, nummers 0687B2P0000, 0687G2P0000 en



0687H2P0000, voor een totale oppervlakte volgens kadaster van 10 are 04 centiare en aldus onder opschortende voorwaarde dat Fase 2 kan worden gerealiseerd en de eerste kavel hierin wordt verkocht, zal de verdeling van de aan de privatieve kavels verbonden aandelen in de gemene delen gebeuren, zoals beschreven hieronder in afdeling 3).

De realisatie van deze aanbouw en de verwerving van deze percelen is afhankelijk van de evolutie van de marktomstandigheden en mogelijks van de wijze waarop de kavels uit Fase 1 zijn verkocht.

HUIS VITALE zal de kopers van kavels in Fase 1 binnen een termijn van 12 maanden vanaf heden per aangetekend schrijven inlichten over haar gemotiveerde beslissing om de aanbouw van Fase 2 al dan niet op te richten.

Afdeling 2.- BEGRIPPEN

Privatieve en gemene delen

Het Complex omvat delen, waarvan ieder eigenaar het privatieve eigendomsrecht heeft, en gemene delen waarvan het eigendomsrecht in onverdeeldheid toebehoort aan al de eigenaars, ieder voor een onverdeeld aandeel. De privatieve delen worden genoemd "*kavels*".

De gemene delen van het Complex, die toegekend worden aan elke kavel, worden onverdeeld in algemeen en particulier gemeenschappelijke delen.

De algemeen gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties van het Complex, die zonder onderscheid in onverdeeldheid toehoren aan en ten dienste staan van alle mede-eigenaars van het Complex.

De particulier gemeenschappelijke delen zijn al deze delen, zaken en installaties van één welbepaald gebouwdeel (Residentie) van het Complex, die zonder onderscheid in onverdeeldheid toehoren aan en ten dienste staan van de mede-eigenaars van de privatieve kavels van het betrokken gebouwdeel (Residentie) van het Complex.

Afdeling 3.- BESCHRIJVING VAN DE ALGEMEEN EN DE PARTICULIER GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Algemeen gemeenschappelijke gedeelten (AGD)

a) Definitie

De algemeen gemeenschappelijke gedeelten zijn alle delen, zaken en installaties van de **ZORGCAMPUS**, die zonder onderscheid in onverdeeldheid toebehoren aan en ten dienste staan van alle mede-eigenaars van het gehele complex.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik bestemd zijn van een deel van de mede-eigenaars waarbij deze mede-eigenaars deel uitmaken van verschillende deelverenigingen geacht algemeen gemeenschappelijk te zijn.

b) Onderdelen van de algemeen gemeenschappelijke gedeelten

**** algemeen***

- de volledige grondschotel (behoudens voormeld lot B, groot volgens meting 01 are 12 centiare), met name het volledige bebouwde en onbebouwde perceel en de ondergrond zijn gemeenschappelijk, alsook de zich op en in deze grond bevindende toegangswegen (ook de wegenissen van en naar de ondergrondse verdieping met ondermeer parkings en kelderbergingen), paden en wandelpaden, groenvoorzieningen, afsluitingen van de Zorgcampus, eventuele fietsenbergingen, ...

- de volledige fundering, de algemene betonnen constructie;

- de steunmuren;

- de keermuren;

- de ruimten voor verluchting, afvoer, aanvoer, leidingen en technische schachten;

- het algemeen buizenet van de riolering met zijn putten;

- in het algemeen alle delen van de groep van de gebouwen die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel of van één enkele deelvereniging.

Voorgaande opsomming is niet limitatief, maar exemplatief.

* *specifiek*

- de binnentuin zich bevinden tussen beide Residenties;

- de gemeenschappelijke stalplaatsen voor fietsen, met alle aanhorigheden (zoals: de op de bodem aangebrachte verflijnen die deze ruimte afbakenen);

- diverse bergingen en gemeenschappelijk ruimten voor diverse technieken.

c) Elementen in de ondergrondse verdieping die bestemd worden voor het gebruik van alle mede-eigenaars of sommigen van hen

Tot de algemeen gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend in het algemeen alle delen van de groep van gebouwen die niet bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één enkele kavel, van één gebouw (Residentie) of van één enkele deelvereniging.

d) Aandelen in de algemeen gemeenschappelijke gedeelten (AGD)

De algemeen gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in tienduizend (10.000) aandelen. Zij worden als volgt verdeeld (zolang Fase 2 niet is uitgevoerd):

Aandelen per deelvereniging (Fase 1) in AGD	10.000^{sten}
- "Residentie Huis Vitalé"	7.660
- "Residentie GilMar"	2.340
Totaal:	10.000/10.000

De quotiteiten, hierboven toegekend na uitvoering van Fase 1, zullen aldus, na uitvoering van Fase 1 én 2, aangepast worden, als volgt :

Aandelen per deelvereniging (na realisatie Fase 1 & 2) in AGD	13.388^{sten}
- "Residentie Huis Vitalé"	10.517
- "Residentie GilMar"	2.871
Totaal:	13.388/13.388

Indien Fase 1 en 2 werden gerealiseerd, zal de aanpassing van de quotiteiten zoals opgenomen in het motiveringsverslag van de notarissen en zoals hiervoor opgenomen in de tabel, van rechtswege in werking treden.

Indien de tussenkomst van de mede-eigenaars alsnog vereist is, zullen deze hun medewerking dienen te verlenen op eerste verzoek. De syndicus zal geldig de vereniging van mede-eigenaars kunnen vertegenwoordigen om de beslissing van de algemene vergadering in dat verband uit te voeren, zonder dat hij zijn machten dient te verantwoorden ten overstaan van de hypotheekbewaarder van het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Voor zoveel als nodig geven de mede-eigenaars en de toekomstige kopers vanaf heden aan de comparanten onherroepelijk volmacht om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze aanvullende akte(n).

2. Particulier gemeenschappelijke gedeelten (PGD)

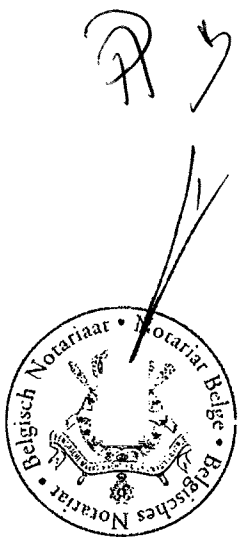
a) Definitie

De particulier gemeenschappelijke gedeelten zijn alle delen, zaken of installaties die ten dienste staan van de privatieve kavels van één welbepaald gebouw (Residentie) of deelvereniging, met uitsluiting van de andere.

b) Onderdelen van de particulier gemeenschappelijke gedeelten

De particulier gemeenschappelijke gedeelten worden per gebouw (Residentie) omschreven in de nog te verlijden statuten van de deelverenigingen.

Volgende delen worden evenwel nu reeds als particulier gemeenschappelijke gedeelten omschreven en vastgesteld:



- in RESIDENTIE “HUIS VITALE”: het volledig op te richten gebouw “Residentie Huis Vitalé” (thans als Fase 1 en onder opschortende voorwaarde van realisatie van Fase 2), te nemen vanaf haar hechting in de grond, tot en met het dak, de buitenmuren en gevelbekleding inbegrepen, en dus het volledige volume van dit gebouw, inclusief de toegangen met de deuren, de portalen, de eventuele overdekte buitenruimte, de noodladder en andere veiligheidsinstallaties ter bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil, de lift(en) met liftschacht(en) en installaties en de trap(pen) met traphal(len) gaande van de kelder (niveau -1) tot en met de bovenste verdieping.

Met gereserveerd perceelnummer van de specifiek gemeenschappelijke delen: B875AP0002.

- in RESIDENTIE “GILMAR”: het volledig op te richten gebouw “GilMar” (thans als Fase 1 en onder opschortende voorwaarde van realisatie van Fase 2), te nemen vanaf haar hechting in de grond, tot en met het dak, de buitenmuren en gevelbekleding inbegrepen, en dus het volledige volume van dit gebouw, inclusief de toegangen met de deuren, de portalen, de eventuele overdekte buitenruimte, de noodladder en andere veiligheidsinstallaties ter bestrijding en preventie van brand of ander ernstig onheil, de lift(en) met liftschacht(en) en installaties en de trap(pen) met traphal(len) gaande van de kelder (niveau -1) tot en met de bovenste verdieping.

Met gereserveerd perceelnummer van de specifiek gemeenschappelijke delen: B875AP0001.

c) Aandelen in de particulier gemeenschappelijke gedeelten

Elk privaat gedeelte van een gebouw (residentie) heeft zowel aandelen in de algemeen gemeenschappelijke gedeelten als aandelen in de particulier gemeenschappelijke gedeelten.

De particulier gemeenschappelijke gedeelten worden berekend op de noemer welke hetzelfde cijfer is als dit, dat geldt voor alle aandelen van het betrokken deelvereniging in de algemeen gemeenschappelijke delen, en als teller de individuele waarde per privégedeelte, rekening houdend met de netto-vloeroppervlakte en de bouwkundige bestemming of - aankleding.

De particulier gemeenschappelijke gedeelten worden per gebouw (Residentie) als volgt verdeeld:

Aandelen Fase 1:

- RESIDENTIE “HUIS VITALE” : 7.660/7.660^{sten}

- RESIDENTIE “GILMAR”: 2.340/2.340^{sten}

Bij vervulling van de opschortende voorwaarde (Fase 2):

- RESIDENTIE “HUIS VITALE” : 10.517/10.517^{sten}

- RESIDENTIE “GILMAR”: 2.871/2.871^{sten}

3. Bijzondere regeling

* Statuut van de muren en daken

Zijn algemeen gemeenschappelijke delen (AGD):

- de scheidingsmuren tussen algemeen gemeenschappelijke delen en particulier gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke delen en de privatieve kavels;
- de dragende muren van al de gebouwen;

Zijn particulier gemeenschappelijke delen (PGD):

- de gemene binnenmuren binnen een deelvereniging zijn een particulier gemeen deel verbonden aan deze deelvereniging; dit zijn bijvoorbeeld de muren die de privatieve delen (binnen een deelvereniging) onderling scheiden of die de particulier gemene delen onderling scheiden.
- de buitengevels van de gebouwen, in het bijzonder de stijl en uitzicht en de structurele elementen ervan;

- de daken van de gebouwen.

Zijn privaatief aan de privaatieve kavel:

- de binnenmuren binnen een privaatieve kavel zijn privaatief aan deze kavel.

* Statuut van de terrassen

Zijn particulier gemeenschappelijke delen:

- de waterdichting(slaag) van het terras en de ruwbouw ervan.

Zijn privaatief aan de privaatieve kavel:

- de vloerbedekking van het terras vanaf de waterdichtingslaag.

* Statuut van de vloerplaten

Deze zijn *algemeen gemeenschappelijke delen* ongeacht in welke residentie of op welk niveau ze zich bevinden .

3. Bepaling aandelen in de algemene en particuliere gemeenschappelijke gedeelten

Overeenkomstig artikel 577-4, §1 van het Burgerlijk Wetboek, werd het aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel verbonden is bepaald, rekening houdend met de respectieve waarde ervan, die wordt bepaald in functie van zijn vloeroppervlakte, zijn bestemming en zijn ligging, op grond van het met redenen omkleed verslag opgesteld door ondergetekende notarissen Baudouin Verelst en Cedric Honorez.

Om deze waarde te bepalen werd overeenkomstig dit verslag als referentie de waarde genomen van een goed dat derwijze is uitgerust dat het een normale bewoonbaarheid verzekert (intrinsieke waarde), zonder dat er met name rekening werd gehouden met de materialen gebruikt voor de afwerking of de verfraaiing van de privaatieve kavel of met de wijzigingen aangebracht aan de grond.

Deze intrinsieke waarde is onafhankelijk van de verkoopprijs van de privaatieve kavels.

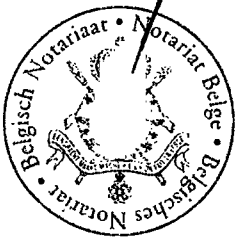
Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de verdeling van de aandelen van mede-eigendom, zoals hiervoor opgemaakt, slechts gewijzigd kan worden bij beslissing van de algemene vergadering der mede-eigenaars genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars, behalve in de gevallen voorzien in artikel 577-7, § 3, 2de en 3de lid van het Burgerlijk wetboek.

Evenwel:

- beschikt elke mede-eigenaar over het recht om aan de vrederechter te vragen de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen te verbeteren indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

- wanneer de algemene vergadering, met de door de wet vereiste meerderheid, een beslissing neemt over werken, over de verdeling of de samenvoeging van kavels of over beschikkingshandelingen, kan zij, met dezelfde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in het geval dat deze wijziging noodzakelijk is. Deze noodzakelijkheid zal vastgesteld worden door een met redenen omkleed verslag opgesteld door een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar, aangesteld door de algemene vergadering die deze beslissing met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars neemt. Dat verslag zal bij de akte van wijziging van de statuten van mede-eigendom worden gevoegd.

De nieuwe verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen zal worden vastgesteld bij authentieke akte die verleden moet worden voor de notaris die door de algemene vergadering werd aangesteld met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.



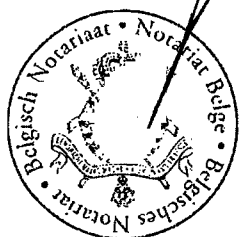
4. Overzicht van alle privatieven (hoofdvereniging – Fase 1) met hun aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen (hoofdvereniging – Fase 1 / Fase 1 + 2) en in de particulier gemeenschappelijke delen (deelverenigingen – Fase 1)

Zolang Fase 2 niet gerealiseerd zal zijn, gelden de volgende aandelen in de AGD en de PGD :

I. DEELVERENIGING RESIDENTIE HUIS VITALÉ

privatief	nummer	Aandelen in hoofdverenigin g (AGD)	Aandelen in deelvereniging (PGD)	Perceels- identificatie
I. In de Kelderverdieping				
Berging A	A15	2/10.000	2/7.660	B875AP0159
Berging B	A16	2/10.000	2/7.660	B875AP0160
Berging C	A17	2/10.000	2/7.660	B875AP0161
Berging D	A18	2/10.000	2/7.660	B875AP0162
Berging E	A19	2/10.000	2/7.660	B875AP0163
Berging F	A20	2/10.000	2/7.660	B875AP0164
Berging G	A21	2/10.000	2/7.660	B875AP0165
Berging H	A22	2/10.000	2/7.660	B875AP0166
Distributiecabine		11/10.000	11/7.660	B875AP0065
Stadhuis kelder		33/10.000	33/7.660	B875AP00168
Politie kelder		23/10.000	23/7.660	B875AP0130
Berging A01	51	1/10.000	1/7.660	B875AP0158
Berging A02	50	1/10.000	1/7.660	B875AP0157
Berging A03	49	1/10.000	1/7.660	B875AP0156
Berging A04	48	1/10.000	1/7.660	B875AP0155
Berging A05	47	1/10.000	1/7.660	B875AP0154
Berging A06	46	1/10.000	1/7.660	B875AP0153
Berging A07	45	1/10.000	1/7.660	B875AP0152
Berging A08	44	1/10.000	1/7.660	B875AP0151
Berging A09	43	2/10.000	2/7.660	B875AP0150
Berging A10	42	2/10.000	2/7.660	B875AP0149
Berging A11	41	2/10.000	2/7.660	B875AP0148
Berging A23	29	2/10.000	2/7.660	B875AP0140
Berging A24	30	2/10.000	2/7.660	B875AP0141
Berging A25	31	2/10.000	2/7.660	B875AP0142
Berging A26	32	2/10.000	2/7.660	B875AP0143
Berging A27	33	1/10.000	1/7.660	B875AP0144
Berging A28	34	1/10.000	1/7.660	B875AP0145
Berging A29	35	1/10.000	1/7.660	B875AP0146
Berging A30	36	1/10.000	1/7.660	B875AP0147
Berging B01	20	6/10.000	6/7.660	B875AP0131
Berging B02	21	3/10.000	3/7.660	B875AP0132
Berging B03	22	3/10.000	3/7.660	B875AP0133
Berging B04	23	3/10.000	3/7.660	B875AP0134
Berging B05	24	3/10.000	3/7.660	B875AP0135

Berging B06	25	3/10.000	3/7.660	B875AP0136
Berging B07	26	3/10.000	3/7.660	B875AP0137
Berging B08	27	3/10.000	3/7.660	B875AP0138
Berging B09	28	3/10.000	3/7.660	B875AP0139
Parkeerplaats A01	51	8/10.000	8/7.660	B875AP0067
Parkeerplaats A02	50	8/10.000	8/7.660	B875AP0068
Parkeerplaats A03	49	8/10.000	8/7.660	B875AP0069
Parkeerplaats A04	48	8/10.000	8/7.660	B875AP0070
Parkeerplaats A05	47	8/10.000	8/7.660	B875AP0071
Parkeerplaats A06	46	8/10.000	8/7.660	B875AP0072
Parkeerplaats A07	45	8/10.000	8/7.660	B875AP0073
Parkeerplaats A08	44	8/10.000	8/7.660	B875AP0074
Parkeerplaats A09	43	8/10.000	8/7.660	B875AP0075
Parkeerplaats A10	42	7/10.000	7/7.660	B875AP0076
Parkeerplaats A11	41	9/10.000	9/7.660	B875AP0077
Parkeerplaats A12	29	7/10.000	7/7.660	B875AP0078
Parkeerplaats A13	30	9/10.000	9/7.660	B875AP0079
Parkeerplaats A14	31	9/10.000	9/7.660	B875AP0080
Parkeerplaats A15	32	9/10.000	9/7.660	B875AP0081
Parkeerplaats A16	33	8/10.000	8/7.660	B875AP0082
Parkeerplaats A17	34	8/10.000	8/7.660	B875AP0083
Parkeerplaats A18	35	8/10.000	8/7.660	B875AP0084
Parkeerplaats A19	36	8/10.000	8/7.660	B875AP0085
Parkeerplaats B01	37	8/10.000	8/7.660	B875AP0086
Parkeerplaats B02	14	8/10.000	8/7.660	B875AP0087
Parkeerplaats B03	13	8/10.000	8/7.660	B875AP0088
Parkeerplaats B04	12	8/10.000	8/7.660	B875AP0089
Parkeerplaats B05	11	8/10.000	8/7.660	B875AP0090
Parkeerplaats B06	10	8/10.000	8/7.660	B875AP0091
Parkeerplaats B07	09	8/10.000	8/7.660	B875AP0092
Parkeerplaats B08	08	8/10.000	8/7.660	B875AP0093
Parkeerplaats B09	07	8/10.000	8/7.660	B875AP0094
Parkeerplaats B10	06	8/10.000	8/7.660	B875AP0095
Parkeerplaats B11	05	8/10.000	8/7.660	B875AP0096
Parkeerplaats B12	04	8/10.000	8/7.660	B875AP0097
Parkeerplaats B13	03	8/10.000	8/7.660	B875AP0098
Parkeerplaats B14	02	8/10.000	8/7.660	B875AP0099
Parkeerplaats B15	01	8/10.000	8/7.660	B875AP0100
Parkeerplaats B16	15	8/10.000	8/7.660	B875AP0101
Parkeerplaats B17	16	8/10.000	8/7.660	B875AP0102
Parkeerplaats B18	17	8/10.000	8/7.660	B875AP0103
Parkeerplaats B19	18	10/10.000	10/7.660	B875AP0104
Parkeerplaats B20	19	9/10.000	9/7.660	B875AP0105
Parkeerplaats B21	20	8/10.000	8/7.660	B875AP0106
Parkeerplaats B22	21	8/10.000	8/7.660	B875AP0107

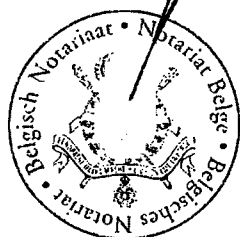


Parkeerplaats B23	22	8/10.000	8/7.660	B875AP0108
Parkeerplaats B24	23	8/10.000	8/7.660	B875AP0109
Parkeerplaats B25	24	8/10.000	8/7.660	B875AP0110
Parkeerplaats B26	25	8/10.000	8/7.660	B875AP0111
Parkeerplaats B27	26	8/10.000	8/7.660	B875AP0112
Parkeerplaats B28	27	8/10.000	8/7.660	B875AP0113
Parkeerplaats B29	28	8/10.000	8/7.660	B875AP0114
Parkeerplaats B30	58	10/10.000	10/7.660	B875AP0115
Parkeerplaats B31	59	8/10.000	8/7.660	B875AP0116
Parkeerplaats B32	60	8/10.000	8/7.660	B875AP0117
Parkeerplaats B33	61	9/10.000	9/7.660	B875AP0118
Parkeerplaats C01	52	8/10.000	8/7.660	B875AP0119
Parkeerplaats C02	53	8/10.000	8/7.660	B875AP0120
Parkeerplaats C03	54	8/10.000	8/7.660	B875AP0121
Parkeerplaats C04	55	8/10.000	8/7.660	B875AP0122
Parkeerplaats C05	56	8/10.000	8/7.660	B875AP0123
Parkeerplaats C06	57	7/10.000	7/7.660	B875AP0124
Parkeerplaats C07	40	7/10.000	7/7.660	B875AP0125
Parkeerplaats C08	39	8/10.000	8/7.660	B875AP0126
Parkeerplaats C09	38	7/10.000	7/7.660	B875AP0127
II. Op de gelijkvloerse verdieping (en tevens de kelderverdieping)				
'Stadhuis'		482/10.000	482/7.660	B875AP0167
'Plaza'		543/10.000	543/7.660	B875AP0128
'Cado'		108/10.000	108/7.660	B875AP0064
'Politie'		256/10.000	256/7.660	B875AP0129
'Bewegings- en belevingscentrum'		187/10.000	187/7.660	B875AP0062
'Kinderdagverblijf'		553/10.000	553/7.660	B875AP0066
III. Op de eerste verdieping				
Verschillende privatieve kavels		1.727/10.000	1.727/7.660	
III. Op de tweede verdieping				
assistentiewoning	2.01/AW 27	62/10.000	62/7.660	B875AP0029
assistentiewoning	2.02/AW 28	66/10.000	66/7.660	B875AP0030
assistentiewoning	2.03/AW 29	64/10.000	64/7.660	B875AP0031
assistentiewoning	2.04/AW 30	74/10.000	74/7.660	B875AP0032
assistentiewoning	2.05/AW 31	64/10.000	64/7.660	B875AP0033
assistentiewoning	2.06/AW 32	75/10.000	75/7.660	B875AP0034
assistentiewoning	2.07/AW 33	64/10.000	64/7.660	B875AP0035

assistentiewoning	2.08/AW 34	64/10.000	64/7.660	B875AP0036
assistentiewoning	2.09/AW 35	67/10.000	67/7.660	B875AP0037
assistentiewoning	2.10/AW 36	64/10.000	64/7.660	B875AP0038
assistentiewoning	2.11/AW 37	70/10.000	70/7.660	B875AP0039
assistentiewoning	2.12/AW 38	64/10.000	64/7.660	B875AP0040
assistentiewoning	2.13/AW 39	64/10.000	64/7.660	B875AP0041
assistentiewoning	2.14/AW 40	64/10.000	64/7.660	B875AP0042
assistentiewoning	2.15/AW 41	64/10.000	64/7.660	B875AP0043
assistentiewoning	2.16/AW 42	64/10.000	64/7.660	B875AP0044
assistentiewoning	2.17/AW 43	65/10.000	65/7.660	B875AP0045
assistentiewoning	2.18/AW 44	64/10.000	64/7.660	B875AP0046
assistentiewoning	2.19/AW 45	64/10.000	64/7.660	B875AP0047
assistentiewoning	2.20/AW 46	64/10.000	64/7.660	B875AP0048
assistentiewoning	2.21/AW 47	74/10.000	74/7.660	B875AP0049
assistentiewoning	2.22/AW 48	64/10.000	64/7.660	B875AP0050
assistentiewoning	2.23/AW 49	74/10.000	74/7.660	B875AP0051
assistentiewoning	2.24/AW 50	64/10.000	64/7.660	B875AP0052
assistentiewoning	2.25/AW 51	64/10.000	64/7.660	B875AP0053
assistentiewoning	2.26/AW 52	64/10.000	64/7.660	B875AP0054

IV. Op de derde en vierde verdieping

Bewegings- en belevingscentrum (polyvalente ruimte)		730/10.000	730/7.660	B875AP0063
assistentiewoning	3.01/AW 53	126/10.000	126/7.660	B875AP0055
assistentiewoning	3.02/AW 54	85/10.000	85/7.660	B875AP0056
assistentiewoning	3.03/AW 55	126/10.000	126/7.660	B875AP0057
assistentiewoning	3.04/AW	118/10.000	118/7.660	B875AP0058



	56			
assistentiewoning	3.05/AW 57	78/10.000	78/7.660	B875AP0059
assistentiewoning	3.06/AW 58	77/10.000	77/7.660	B875AP0060
assistentiewoning	3.07/AW 59	117/10.000	117/7.660	B875AP0061
Totaal		10.000	7.660	

I. DEELVERENIGING RESIDENTIE GILMAR

privatief	nummer	Aandelen in hoofdvereniging (AGD)	Aandelen in deelvereniging (PGD)	Perceels- identificatie
I. In de Kelderverdieping				
Berging	1.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	2.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	3.	4/10.000	4/2.340	Nog aan te vragen
Berging	4.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	5.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	6.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	7.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	8.	4/10.000	4/2.340	Nog aan te vragen
Berging	9.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	10.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	11.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	12.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	13.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	14.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Berging	15.	4/10.000	4/2.340	Nog aan te vragen
Berging	16.	4/10.000	4/2.340	Nog aan te vragen
Berging	17.	2/10.000	2/2.340	Nog aan te vragen
Berging	18.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Berging	19.	3/10.000	3/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	1.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	2.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	3.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	4.	9/10.000	9/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	5.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	6.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	7.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	8.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	9.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	10.	10/10.000	10/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	11.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	12.	10/10.000	10/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	13.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen

Parkeerplaats	14.	7/10.000	7/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	15.	9/10.000	9/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	16.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	17.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	18.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	19.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen
Parkeerplaats	20.	8/10.000	8/2.340	Nog aan te vragen

II. Op de gelijkvloerse tot en met bovenste verdieping

Privatieve kavel	1	120/10.000	120/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	2	102/10.000	102/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	3	102/10.000	102/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	4	81/10.000	81/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	11	122/10.000	122/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	12	93/10.000	93/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	13	93/10.000	93/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	14	78/10.000	78/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	15	117/10.000	117/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	21	122/10.000	122/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	22	93/10.000	93/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	23	93/10.000	93/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	24	78/10.000	78/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	25	117/10.000	117/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	31	198/10.000	198/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	32	118/10.000	118/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	33	137/10.000	137/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	34	79/10.000	79/2.340	Nog aan te vragen
Privatieve kavel	35	181/10.000	181/2.340	Nog aan te vragen

Totaal :

10.000

2.340

Nummer toegekend
aan de verenigde
entiteiten binnen
deelvereniging
Residentie GilMar

B875AP0169

Nadat Fase 1 én 2 zullen worden gerealiseerd, zullen de volgende aandelen gelden:
13.388/13.388, waarvan :

- 10.517/13.388^{sten} voor Residentie Huis Vitalé en
- 2.871/13.388^{sten} voor Residentie GilMar.

De gereserveerde perceelsidentificatienummers zullen alsdan wijzigen.

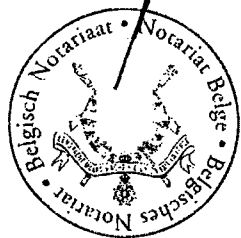
III. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

HOOFDSTUK I - ALGEMENE UITEENZETTING

Artikel 1. - Definitie en draagwijdte

Onderhavig reglement van mede-eigendom bevat meer bepaald:

- de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemene delen,



- de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling der lasten, alsook de bepalingen en sancties betreffende de betaling van de lasten,
- de bepalingen betreffende de verzekeringen.

De voorschriften die daaruit kunnen voortvloeien gelden voor alle eigenaars of houders van zakelijke en persoonlijke rechten, tegenwoordig of toekomstig; zij zijn bijgevolg onveranderlijk en kunnen enkel gewijzigd worden mits naleving van de door de wet voorziene meerderheden; zij zullen tegenstelbaar zijn aan derden door de overschrijving van de onderhavige statuten.

Deze bepalingen kunnen eveneens tegengeworpen worden door diegenen tegen wie zij tegenstelbaar zijn en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom onder de hierna voorziene voorwaarden.

HOOFDSTUK II.- BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN EN PLICHTEN VAN IEDERE MEDE-EIGENAAR MET BETREKKING TOT DE PRIVATIEVE DELEN EN DE GEMENE DELEN

Artikel 2. - Bestemming van de privatieve kavels

De privatieve kavels zijn in beginsel uitsluitend bestemd voor het in de basisakte vermelde gebruik.

Voor de assistentiewoningen geldt een specifieke bestemming.

Artikel 3. - Genot van de privatieve delen

a) Principes

Iedere mede-eigenaar en bewoner heeft het genotsrecht en het recht te beschikken over zijn privélokalen binnen de perken bepaald bij huidig reglement en het reglement van interne orde, op voorwaarde de rechten van de andere eigenaars en bewoners niet te schaden en niets te ondernemen dat de stevigheid en de isolatie van het gebouw in gevaar kan brengen.

De mede-eigenaars en bewoners mogen op geen enkele manier schade toebrengen aan het gemeenschappelijk goed, behoudens datgene wat in onderhavig reglement wordt bepaald. Zij moeten het gemeenschappelijk domein gebruiken overeenkomstig zijn bestemming en in de mate waarin dit verenigbaar is met het recht van de andere mede-eigenaars en bewoners.

De mede-eigenaars en andere bewoners van het gebouw moeten het gebouw steeds bewonen volgens het juridisch begrip van een "goede huisvader".

De bewoners moeten er over waken dat de rust van het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door hun toedoen, of dat van de personen in hun dienst of van hun bezoekers.

Druisen meer bepaald tegen deze stelregels in: het feit dat een eigenaar of bewoner van een privatieve kavel, op welke wijze ook de gemene delen, bestemd voor het gebruik van alle of een deel van de mede-eigenaars belemmert en er huishoudelijke werken verricht zoals, meer bepaald, het kloppen en borstelen van tapijten, beddengoed en kledingstukken, het ophangen van was en het reinigen van meubelen of gereedschap. Er mag in de gemene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden, behoudens toelating van de syndicus.

Er geldt een algemeen rookverbod in alle gemene delen van het complex.

De eigenaars en bewoners moeten op de best mogelijke wijze het geluid temperen en alle lawaai vermijden dat buiten hun kavel gehoord kan worden tussen tweeëntwintig uur en acht uur 's ochtends.

Zij moeten geschikte huishoudtoestellen gebruiken. Indien er in het gebouw gebruik wordt gemaakt van elektrische toestellen die interferentie veroorzaken, moeten zij uitgerust zijn met voorzieningen die deze interferentie dempen teneinde de radio- of andere ontvangst niet te storen.

Er mag in de privatieve delen geen enkele motor geïnstalleerd worden, met uitzondering van de kleine motoren die de huishoudtoestellen aandrijven.

Voor zover zij de mede-eigendom aangaan, mogen de uitvoering van huishoudelijke werken, de leveringen van bestellingen en andere bezigheden van de eigenaars of bewoners de andere bewoners niet schaden en zijn zij onderworpen aan de voorschriften van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

Geen enkele gedoogzaamheid of toelating kan, hoelang die ook duurt, een verworven recht worden.

b) Toegang tot het dak

De toegang tot het dak is verboden, behalve om over te gaan tot het onderhoud en tot de herstelling van het dakwerk of de technische installaties aldaar geplaatst. Hiertoe zal een protocol worden uitgewerkt door de beheersinstantie/dienstverlener. Er mag op die plaats geen enkel voorwerp geplaatst worden, uitgezonderd andersluidende beslissing van de algemene vergadering die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en uitgezonderd voormelde en nagemelde bepalingen met betrekking tot de installaties nuttig en noodzakelijk voor de opwekking van energie uit hernieuwbare energiebronnen.

c) Binnenindeling van de lokalen

Iedereen kan naar eigen keuze de binnenindeling van zijn lokalen wijzigen, onder zijn verantwoordelijkheid voor de verzakkingen, beschadigingen en andere ongevallen en nadelen die er het gevolg van zouden zijn voor de gemene delen en de ruimten van de andere eigenaars.

Het is de eigenaars en bewoners verboden, zelfs binnen hun privéruimten, een wijziging aan te brengen aan de gemeenschappelijke delen, zonder het akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

d) Werken in de privatieve kavels

Het staat iedere mede-eigenaar vrij in de privatieve delen, op zijn eigen risico, met schriftelijke voorafgaande toestemming van een door de syndicus erkende architect en onder zijn verantwoordelijkheid, naargelang het hem schikt alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren die niet van die aard zijn dat zij zijn onmiddellijke burens of de andere mede-eigenaars zouden schaden of storen of de stevigheid, de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar zouden brengen.

e) Bijzondere installaties

De eigenaars kunnen draadloze telefoontoestellen, televisietoestellen of computers plaatsen, maar ze moeten zich daarbij gedragen naar het reglement van interne orde.

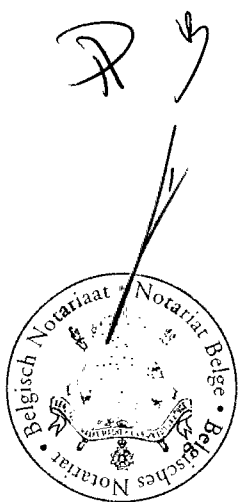
De bel van de telefoon moet op die wijze geplaatst worden dat zij de bewoners van de naburige privatieve ruimten niet stoort. De bedrading mag niet langs de gevels van het gebouw lopen.

De teledistributie wordt geïnstalleerd. Enkel de daartoe voorziene leidingen mogen worden gebruikt. De mede-eigenaars zijn verplicht, indien zij het gebruiken, zich aan dit systeem aan te sluiten met uitsluiting van iedere privé-installatie van dezelfde aard, behoudens voorafgaand en schriftelijk akkoord van de syndicus.

De onderhouds- en vernieuwingskosten van deze installaties zijn ten laste van alle mede-eigenaars van het onroerend goed, zelfs indien bepaalde eigenaars er geen gebruik van hebben.

f) Het intrekken - Verhuizen

Het intrekken, het verhuizen en het vervoer van meubels, van zware en omvangrijke stukken, moeten gebeuren volgens de aanwijzingen in te winnen bij de syndicus, die bovendien ten minste vijf werkdagen op voorhand verwittigd moet worden. Zij geven



aanleiding tot een vergoeding waarvan het bedrag wordt bepaald door de algemene vergadering die beslist met absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Iedere beschadiging veroorzaakt aan de gemene delen van het gebouw, wordt aangerekend aan de mede-eigenaar die dit vervoer zal hebben laten uitvoeren.

g) Het niet-handelen van een mede-eigenaar

Ingeval een eigenaar nalaat de nodige werken aan zijn privatieve kavel uit te voeren en hij door niet te handelen de andere privatieve kavels of gemene delen, aan enige schade of nadeel blootstelt, heeft de syndicus alle bevoegdheid om op kosten van de in gebreke blijvende eigenaar, ambtshalve tot de dringende herstellingen in zijn privatieve ruimten te doen overgaan.

Artikel 4. - Grenzen van het genot van de privatieve delen

a) Harmonisch geheel

Niets wat de stijl en de harmonie van het gebouw betreft, zelfs indien het zaken betreft die uitsluitend van privatieve kavels afhangen, mag worden gewijzigd, tenzij mits beslissing van de algemene vergadering, genomen met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en bovendien, voor zover het de architectuur van de straatgevels betreft, met het akkoord van een architect aangesteld door de algemene vergadering die beslist bij absolute meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, of bij hoogdringendheid door de syndicus.

De werken met betrekking tot de privézaken waarvan het onderhoud belang heeft voor de eenvormigheid van het gebouw moeten door elke eigenaar tijdig uitgevoerd worden, opdat het gebouw er goed verzorgd en onderhouden zou blijven uitzien.

Eenvormigheid moet zo veel als mogelijk heersen voor het uitzicht van raambekleding, waarbij keuzevrijheid gelaten wordt voor wat betreft de vorm (glasgordijnen, rolgordijnen, enzovoort), maar waar, voor wat betreft de kleur, gestreefd dient te worden naar uniformiteit aan de blok.

De syndicus waakt over de eenvormigheid ervan.

Zonnewering, zonneschermen, luifels, enzovoort, mogen enkel aangebracht worden voor zover deze, zowel qua vorm als qua kleur, uniform zijn aan de blok en mits de voorafgaande goedkeuring van de syndicus.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de terrassen van het gebouw.

Aircotoestellen, antennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie en paraboolantennes voor het ontvangen van televisieprogramma's worden niet op het dak, aan de gevels of andere gemeenschappelijke delen geplaatst dan ingevolge een beslissing van de Algemene vergadering.

De mede-eigenaars en bewoners mogen aan de vensters, de gevels en op de balkons geen uithangborden, reclames, meubels, wasgoed, antennes, vuilbakken of enige andere voorwerpen of toestellen plaatsen met uitzondering van de private kavels op het gelijkvloers (ondersteunende diensten) die de toelating krijgen:

- al het nodige en nuttige te doen om de uitbating van de eventuele handelsruimte te commercialiseren, waarbij het rustig genot van de andere mede-eigenaars evenwel te allen tijde moet gewaarborgd worden en voor zover dit in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige en aanverwante voorschriften.

- het uitzicht van de kavel te wijzigen zonder dat hiervoor de instemming van de overige mede-eigenaars vereist is, en dit voor zover het in overeenstemming gebeurt met alle

administratieve en overheidsvoorschriften en op voorwaarde dat de desgevallend vereiste omgevings- en aanverwante vergunningen voorafgaand verkregen worden.

- kwalitatief uitgewerkte gevelreclame en/of lichtreclame te plaatsen, enkel tot de hoogte van de appartementen/assistentiewoningen, zonder dat deze reclame storend mag zijn voor de eigenaars, gebruikers of huurders van de appartementen/assistentiewoningen.

- een pyloon ter hoogte van de respectievelijke ingang van de betreffende ondersteunende dienst te plaatsen, waarbij het rustig genot van de andere mede-eigenaars evenwel te allen tijde moet gewaarborgd worden en voor zover dit in overeenstemming is met de geldende urbanisatie en aanverwante voorschriften.

- het terras, waarop een exclusief genots- en gebruiksrecht ten voordele van de handelsruimte (horecazaak) wordt gevestigd, in te richten, en daartoe het nodige meubilair en de nodige aankleding (parasols, bloembakken, ..) te voorzien.

Dit alles zonder dat het esthetische karakter van het gebouw geschaad mag worden. De eigenaar of gebruiker dient in te staan voor de aanvraag van een vergunning voor zover dit vereist zou zijn.

b) Vensters, openslaande deuren, balkondeuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden

De vervanging van de vensters, openslaande deuren, ramen en ruiten, luiken en zonneblinden vormt een privaatieve last van elke privaatieve kavel.

Om niettemin de perfecte harmonie van het gebouw te verzekeren:

- zorgt de mede-eigendom voor de schilderwerken aan de vensters, openslaande deuren en ramen en deze vormen dan ook een gemene last.

Deze werken zullen echter niet worden uitgevoerd aan vensters, openslaande deuren of ramen van een privaatieve kavel die op kosten van de betrokken mede-eigenaar werden geschilderd gedurende de twee jaar die de beslissing van de algemene vergadering voorafgaan. Hetzelfde geldt indien de ramen vervangen werden door ramen in een materiaal dat niet geschilderd moet worden, onverminderd alle administratieve vergunningen. In die gevallen zal de betrokken mede-eigenaar niet moeten delen in die kosten.

- de stijl van de vensters, openslaande deuren en ramen, evenals de kleur van de verf kunnen slechts gewijzigd worden mits het akkoord van de algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

c) Terrassen en balkons

Op elke eigenaar rust de verplichting de bekleding en de waterafvoer van de terrassen en balkons zo te onderhouden dat een normale afvoer mogelijk is.

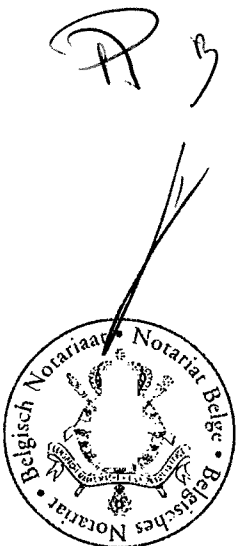
De eigenaar heeft daarom nog niet het recht dat balkon of dat terras om te vormen noch het recht om dat balkon of terras te bedekken.

Het terras of het balkon kan niet afgescheiden worden van de privaatieve kavel waaraan het verbonden is.

Het is verboden voor de gerechtigde om er welke voorwerpen dan ook te plaatsen en op te bergen – met uitzondering van tuinmeubelen – en er aanplantingen te doen.

d) Publiciteit:

In principe zal **geen enkele lichtreclame of andere publiciteit** (tenzij naamplaatjes van maximum 20 centimeter op 20 centimeter) geduld worden op de gevels en aan de ramen van het complex, uitgezonderd mits bijzondere toestemming in de statuten (zie bijvoorbeeld punt a) of van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.



Eenvormigheid moet heersen voor het uitzicht van de naamplaatjes (met eventuele aanduiding van het beroep) van de bewoners, zowel op de deuren van de privatieve kavels als op de brievenbussen, bij de belinstallatie en in de lift. De syndicus waakt hierover.

Berichten ter aankondiging van verhuring of verkoop mogen tot aan de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen slechts door de bouwheer, of door met zijn toestemming daartoe aangeduide derden worden aangebracht. Nadien mogen dergelijke berichten door de mede-eigenaars worden aangebracht.

e) Parkeerplaatsen en kelderbergingen

De parkeerplaatsen en hun eventuele achterliggende berging kunnen verkocht of verhuurd worden zowel aan eigenaars van een in het gebouw gelegen privatieve kavel of aan een derde.

Geen enkele herstellingswerkplaats, geen enkele opslagplaats van benzine of andere ontvlambare stoffen zal er kunnen in ondergebracht worden.

Op de eventuele in- en uitrijstrook, de manoeuvreerruimte en de parking van en naar de ondergrondse verdieping, zijn een open uitlaat, het verbranden van brandstof en olie, het gebruik van claxons en andere geluid makende verwittigingsystemen verboden.

De parkeerplaatsen moeten gebruikt worden met zo weinig mogelijk ongemakken voor alle mede-eigenaars.

Het is verboden te stationeren in de berijdbare ingang en de manoeuvreerruimten teneinde de manoeuvres van het buiten- en binnenrijden niet te hinderen.

De gebruikers moeten alle reglementen naleven waartoe door de algemene vergadering of door de syndicus beslist werd in verband met de bewegwijzering waarmee de toegangen naar de kelderverdieping zouden zijn uitgerust.

Het is verboden in het gebouw auto's te wassen.

f) Dieren

Kleine huisdieren (doch alleen kleine honden, katten, vissen en huisvogels) worden in het gebouw **gedoogd**, voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt. Bij aanhoudende stoornis zal het dier verwijderd worden. De algemene vergadering kan, beslissend met gewone meerderheid van stemmen, de toegang tot het gebouw van bepaalde dieren verbieden.

Het is uitdrukkelijk verboden de huisdieren, indien zij gedoogd zijn, de buitenpaden, toegangswegen of opritten als speelplaats en/of uitlaatplaats te laten gebruiken.

g) Inlichtingen voor de syndicus

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars licht de syndicus onverwijld in over zijn adreswijzigingen of over wijzigingen die zich voordeden in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel.

h) Verbod op opslag van gevaarlijke en andere stoffen

In het gebouw mogen geen gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke producten opgeslagen worden, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering die beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en, desgevallend, de administratieve toelatingen.

Zelfs indien zij deze toelating gekregen hebben, zullen zij die over een dergelijke opslagplaats voor hun persoonlijk gebruik wensen te beschikken alleen de daaruit voortvloeiende bijkomende kosten moeten dragen, waaronder de bijkomende verzekeringspremies tegen de risico's van brand en ontploffing die door de verzwaren van de risico's veroorzaakt zijn.

Artikel 5. – Verbouwingen – Wijzigingen van de gemeenschappelijke delen

Wijzigingen van de gemene delen uitgevoerd door een mede-eigenaar, door de vereniging van mede-eigenaars of door een nutsoperator

In het geval van § 9 van het artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, staat het elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet.

In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

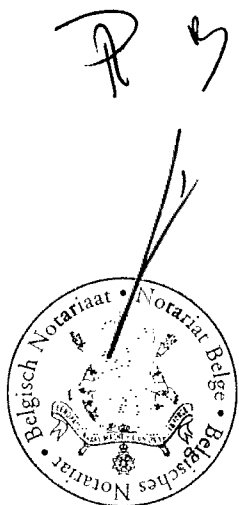
Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending, waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf de werken uit te voeren, die, in het algemeen de optimalisatie van de infrastructuur voor energie, water of telecommunicatie ten doel hebben, in welk geval zij op de in art.577-2, §10, derde lid BW. Vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken uitgevoerd door de mede-eigenaar of vereniging van mede-eigenaars moeten dan een aanvang nemen binnen zes maanden na ontvangst van de in onderhavige alinea vermelde zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties :

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die de minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Indien het gaat om het doorboren van dragende of tussenmuren, of van wijzigingen aan het geraamte uit gewapend beton, mogen de werken slechts uitgevoerd worden onder het toezicht van een architect of van een ingenieur, of, bij hun ontstentenis, van iedere andere technicus aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars,



beslissend met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De aan de architect, ingenieur of technicus verschuldigde honoraria, alsook de andere kosten vallen ten laste van de diegene die de werken doet uitvoeren.

HOOFDSTUK III - WERKEN, HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

Artikel 6. - Algemeen

De herstellingen en werken aan de gemeenschappelijke zaken worden gedragen door de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende bepaling in de statuten.

Met betrekking tot de assistentiewoningen: voor alle werken aan de privatieve en gemene delen dient steeds een voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de beheersinstantie verkregen te worden. Alle werken zijn verboden die de erkenning van de assistentiewoningen in het gedrang zouden brengen.

Artikel 7. - Soort van herstellingen en werken

De werken worden ingedeeld in twee categorieën:

- bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- andere herstellingen of werken.

Artikel 8. - Bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer

De syndicus heeft het volle recht de werken met een bewarende aard uit te voeren, zonder daarom toestemming te moeten vragen aan de algemene vergadering. De mede-eigenaars kunnen zich er nooit tegen verzetten.

Worden gelijkgesteld met bewarende maatregelen: alle werken nodig voor het normale onderhoud en strekkend tot het behoud van het goed zoals deze vermeld worden in de "Praktische gids voor het onderhoud van gebouwen" (W.T.C.B.) waarvan de laatste uitgave in aanmerking genomen moet worden.

Artikel 9. - Andere herstellingen en werken

Deze werken kunnen aangevraagd worden door de syndicus of door de mede-eigenaars die samen minstens een vierde van de aandelen in de gemene delen bezitten. Zij zullen aan de eerstvolgende algemene vergadering worden voorgelegd.

Over deze werken kan slechts worden beslist met een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, met uitzondering van de door de wet opgelegde werken en bewarende werken en werken van voorlopig beheer, waarover beslist kan worden met absolute meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd de bewarende maatregelen of daden van voorlopig beheer die tot de bevoegdheid van de syndicus behoren.

Artikel 10. - Erfdienstbaarheden betreffende de werken

Wanneer de syndicus het nodig acht, moeten de mede-eigenaars toegang verlenen via hun privatieve kavels (al dan niet bewoond) voor alle nazichten, herstellingen, onderhoud en reiniging van de gemene delen; hetzelfde geldt voor de eventuele nazichten van de privéleidingen, zo dit onderzoek door de syndicus nodig wordt geacht. Zij moeten eveneens, zonder schadevergoeding, toegang verlenen tot hun privatieve kavel aan de architecten, aannemers en andere vaklui, uitvoerders van noodzakelijke herstellingen en werken aan de gemene delen of aan de privatieve delen die aan andere mede-eigenaars toebehoren, waarbij het voor zichzelf spreekt dat de werken met spoed en netjes moeten worden uitgevoerd.

Behoudens indien het gaat om dringende herstellingen, kan deze toegang niet geëist worden van één juli tot éénendertig augustus.

Indien de eigenaars of bewoners afwezig zijn zonder sleutels van hun privatieve kavel aan een lasthebber overhandigd te hebben en het noodzakelijk is toegang tot hun

privatieve kavel te krijgen, zullen alle kosten voortvloeiend uit de toegankelijkheid tot hun kavel te hunnen laste zijn.

De mede-eigenaars moeten zonder schadevergoeding de ongemakken dragen voortvloeiend uit de herstellingen aan de gemene delen, die beslist werden volgens de hierboven omschreven regels, welke er ook de duur moge van zijn.

De mede-eigenaars dienen eveneens, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding, gedurende de ganse duur der werken, de ongemakken te dragen van een tijdelijke onderbreking van de gemeenschappelijke diensten bij de werken aan de gemeenschappelijke of privatieve delen van het gebouw.

De vaklui moeten toegang krijgen tot de gedeelten waar voornoemde werken moeten worden uitgevoerd en de te gebruiken materialen zullen dus gedurende heel die periode vervoerd kunnen worden in de gemene delen van het gebouw.

Wanneer een mede-eigenaar werken van een zekere omvang laat uitvoeren, kan de syndicus eisen dat buiten een goederenlift zou worden opgesteld, met toegang voor de arbeiders bij middel van een ladder en stellingen.

De plaatsen voor de opslag van de materialen, het gereedschap of andere zullen strikt door de syndicus afgebakend worden.

De eigenaar die aansprakelijk is voor de werken zal ertoe gehouden zijn de voornoemde plaats en haar omgeving in perfecte staat te herstellen; indien hij daarmee in gebreke blijft, waarbij de termijn om dit te doen nu reeds op maximum acht dagen wordt bepaald, zal de syndicus het recht hebben ambtshalve en op kosten van de betrokken mede-eigenaar te doen overgaan tot de nodige werken, zonder dat een ingebrekestelling nodig is.

Artikel 11. - Schoonmaak

De schoonmaakdienst voor de gemene delen en de verwijdering van het huishoudelijk afval wordt toevertrouwd aan de zorgen van de syndicus, overeenkomstig de bevoegdheden en verplichtingen die hem zijn toegefallen volgens de wet, het onderhavig reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de administratieve overheden.

Het onderhoudspersoneel is belast met de schoonmaak van de gemene delen.

In geval van afwezigheid of het in gebreke blijven van dat personeel, zal de syndicus alle initiatieven nemen om in de vervanging te voorzien en zo een perfecte staat van netheid van de gemene delen te verzekeren, en meer bepaald van de trottoirs, de toegangen, de halls, de trappenhuizen, de keldergangen, de lokalen voor de vuilbakken.

Artikel 12. - Tuinen en paden

In verband met de werken met betrekking tot de perfecte staat van onderhoud en bewaring, en meer bepaald het maaien, het bemesten, het besproeien en het vernieuwen van de aanplantingen, is het de taak van de syndicus om met een aannemer van tuinwerken een onderhoudscontract af te sluiten, volgens de modaliteiten voorzien in onderhavig reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde.

De kosten die daaruit zullen voortvloeien vormen gemeenschappelijke lasten en zullen als zodanig tussen alle mede-eigenaars verdeeld worden.

HOOFDSTUK IV - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

Artikel 13. - Criteria en berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten

De gemeenschappelijke lasten zijn verdeeld in:

1° **algemene gemeenschappelijke lasten** die voor rekening zijn van alle mede-eigenaars in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in de gemene delen, met uitzondering van de bezoldiging van de syndicus, die in functie van het aantal privatieve kavels verdeeld zal worden; van deze bezoldiging zal evenwel eerst deze verschuldigd

voor de kelders en garages, die in functie van hun aandelen verdeeld zal worden, globaal afgetrokken worden;

2° **bijzondere gemeenschappelijke lasten** die voor rekening zijn van bepaalde mede-eigenaars in verhouding tot het nut voor elke kavel of dienst die een gemeen deel vormt dat aanleiding geeft tot die lasten.

3° **particulier gemeenschappelijke lasten** die betrekking hebben op de particulier gemeenschappelijke delen **per deelgebouw** van het complex. Deze lasten worden gedragen door de mede-eigenaars die behoren tot de desbetreffende deelvereniging in verhouding tot de aandelen die zij bezitten in die deelvereniging, behoudens andersluidende bepaling in deze akte of in de akte houdende de statuten van de deelverenigingen.

Worden beschouwd als algemene gemeenschappelijke lasten:

- a) de kosten van onderhoud en herstelling van de gemene delen die door alle mede-eigenaars worden gebruikt; de lasten ontstaan uit de gemeenschappelijke behoeften, zoals de uitgaven voor water, gas en elektriciteit, de kosten voor het onderhoud en de herstelling van de gemene delen, het loon van het onderhoudspersoneel of de kosten van de onderhoudsfirma, de kosten voor de aankoop, het onderhoud en de vervanging van het gemeenschappelijk materiaal en meubilair, de vuilbakken, het gereedschap en benodigdheden nodig voor het goede onderhoud van het gebouw;
- b) de administratiekosten, de bezoldiging van de syndicus, de kantoorbenodigdheden, de kosten van de briefwisseling;
- c) de kosten van verbruik, herstelling en onderhoud van de gemeenschappelijke installaties die door alle mede-eigenaars worden gebruikt;
- d) de verzekeringspremies voor de gemeenschappelijke zaken en de burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars;
- e) het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin (onder voorbehoud van de eventuele bepaling betreffende het exclusief gebruiksrecht van de tuinen), van de doorgangen, alsook van de toegangen tot de omgeving;
- f) de door de mede-eigendom verschuldigde schadeloosstellingen of procedurekosten;
- g) desgevallend, de kosten van heropbouw van het vernielde gebouw.

Iedere mede-eigenaar draagt bij in deze algemene gemeenschappelijke lasten in verhouding tot zijn aandeel in de gemene delen. Deze aandelen in de gemeenschappelijke lasten kunnen enkel gewijzigd worden mits akkoord van vier vijfde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Worden beschouwd als bijzondere gemeenschappelijke lasten:

- de uitgaven betreffende het onderhoud van de toegangsdeuren tot de parkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte gelegen in de kelderverdieping, die ten laste van de eigenaars van een parkeerplaats zullen zijn.

- de lasten verschuldigd door sommige mede-eigenaars wegens hun exclusief gebruik van een gedeelte van de gemeenschappelijke delen.

De lasten met een bijzondere verdeelsleutel zoals hierna uiteengezet.

Deze lasten zullen omgeslagen worden tussen de mede-eigenaars die behoren tot de beperkte gemeenschap en/of er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot zijn aandelen in de mede-eigendom, waarbij de opstelsom van de tellers van voornoemde privatieven, de noemer zal uitmaken voor de berekening van de bijdrage in de lasten.

Voor deze lasten nemen enkel deze mede-eigenaars deel aan de stemming, op voorwaarde dat deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom. Ieder van hen neemt aan de stemming deel met een aantal stemmen dat evenredig is met zijn aandeel in voornoemde lasten. De beslissingen

worden voorbereid door een bijzondere algemene vergadering, waarvan sprake in het reglement van interne orde.

Daarnaast zijn er de particulier gemeenschappelijke lasten die betrekking hebben op de particulier gemeenschappelijke delen **per gebouw** van het complex, namelijk de ruwbouw van het desbetreffend gebouw, de inkomhal, de lift en haar toebehoren, de trap en de traphal, de drempels en gangen, de gevelbekleding en de gevelversiering van het gebouw, de (groen)daken met de bekleding en aflopen, de eventuele videofoonapparatuur aan de ingang, de terrassen en balkons, hun borstwering, leuning en traliewerk, en in het algemeen alle kosten aan delen van die gebouwen die niet tot exclusief gebruik van één van de privatieve van die gebouwen worden aangewend.

Over deze lasten wordt beslist door de (deel)vereniging van mede-eigenaars die voor dat gebouw wordt opgericht, voor zover deze beslissingen geen afbreuk doen aan het gemeenschappelijk beheer van het complex, en die lasten worden verdeeld onder de mede-eigenaars die deel uitmaken van de deelvereniging van het desbetreffende gebouw volgens hun aandelen in die deelvereniging.

Artikel 14. – Bijzondere verdeelsleutels

Personenliften en trappenhallen

De mede-eigenaars van de gelijkvloerse verdieping worden *vrijgesteld* van bijdrage in de gemeenschappelijke kosten van het onderhoud, de herstelling en de vernieuwing van de personenlift(installaties), liftschachten en trappenhallen.

Deze kosten van de lift(installaties), liftschachten en trappenhallen worden bijgevolg gedragen door de mede-eigenaars van de wooneenheden en/of de parkings en bergings op de overige verdiepingen, naargelang van hun aandeel in de gedwongen onverdeeldheid, waarvan het totaal van de aandelen in de gedwongen mede-eigendom van de ganse gelijkvloerse verdieping wordt afgetrokken.

Kelderbergingen I, J en K

De kelderbergingen I, J en K, worden gereserveerd voor de nutsbedrijven en dienen aldus NIET bij te dragen in de kosten van de mede-eigendom.

Lakenhalsteeg

Enkel de mede-eigenaars van de Residentie Huis Vitalé dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud en herstelling van de Lakenhalsteeg.

Artikel 15. – Verwarming – Meters en tellers

- a) De assistentiewoningen en de overige privatieve kavels hebben privatieve tellers voor verwarming en elektriciteit;
- b) De meters en tellers van alle privatieve kavels in de gebouwen bevinden zich in de gemeenschappelijke lokalen technieken in de kelderverdieping waartoe de eigenaars toegang zullen verkrijgen.

Artikel 16. - Water

Elke privatieve kavel is voorzien van een eigen teller die het waterverbruik van zijn bewoners opneemt.

De verbruikskosten die eraan verbonden zijn, worden uitsluitend en volledig door zijn eigenaar of bewoner gedragen.

Het water van het ganse complex wordt onthard via een collectieve waterontharder.

Het waterverbruik voor gemeenschappelijk gebruik en voor verbruik dat niet vermeld wordt in de eerste alinea, wordt door een specifieke meter gemeten.

De kosten en het onderhoud en herstelling van de collectieve waterontharder, de kosten van voormeld verbruik en van de huur van de meter worden verdeeld tussen de eigenaars of bewoners in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

Artikel 17. - Elektriciteit

Het gebouw is voorzien van meters voor de verlichting van de gemene delen en kelders en parkeerplaatsen en voor de voeding van de aandrijving van de liften. Het totale door deze meters geregistreerde verbruik, alsook de huur van de meters, vormen een gemeenschappelijke last die verdeeld zal worden naar verhouding van de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, onverminderd de door sommige mede-eigenaars verschuldigde bijzondere lasten.

Elke privatieve kavel is uitgerust met een meter die de door de bewoners verbruikte hoeveelheid elektriciteit registreert. De huur van de meters en de desbetreffende verbruikskosten worden uitsluitend en volledig door deze eigenaars of bewoners gedragen.

Artikel 18. - Belastingen

Tenzij de belastingen betreffende het gebouw door de administratieve overheid rechtstreeks gevestigd worden op elk privé-eigendom, zullen deze belastingen verdeeld worden tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Artikel 19. - Lasten – of verhoging van de lasten – te wijten aan het toedoen van een mede-eigenaar

Het schilderen van de buitenkant van de portaaldeur(en) is een gemeenschappelijke last. Maar de kosten die voortvloeien uit de herstelling van een beschadiging veroorzaakt door de bewoner zijn te zijnen laste of, bij gebrek aan betaling, ten laste van de eigenaar van de betrokken privatieve kavel.

Zo ook moeten de kosten die door de mede-eigendom zouden zijn opgelopen voor de terrassen en balkons van een privatieve kavel terugbetaald worden door de betrokken eigenaar indien het vaststaat dat de veroorzaakte schade aan zijn toedoen te wijten is.

Ingeval een mede-eigenaar of zijn huurder of bewoner de lasten van mede-eigendom zou verhogen door zijn toedoen, zal hij alleen deze verhoging moeten dragen.

Artikel 20. - Ontvangsten ten voordele van de gemene delen

Indien er ontvangsten zouden geïnd worden ter zake van de gemene delen, zullen zij verworven zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, die over de bestemming ervan zal beslissen.

Artikel 21. - Wijziging van de verdeling van de lasten

De algemene vergadering beslissend met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan beslissen de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te wijzigen.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze hem persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist geworden is ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

Indien de nieuwe verdeling gevolgen heeft die de datum van de beslissing van de algemene vergadering of van het in kracht van gewijsde gegane vonnis voorafgaan, zal de syndicus, binnen de maand die daarop volgt, een nieuwe afrekening moeten opmaken, zonder dat deze afrekening verder dan vijf jaar in de tijd kan teruggaan.

Deze afrekening zal met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering bijeengeroepen door toedoen van de syndicus binnen de twee maanden volgend op die beslissing.

Deze afrekening zal de sommen bevatten die moeten terugbetaald worden aan iedere mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar beneden toe herzien werden, en deze die moeten betaald worden door elke mede-eigenaar waarvan de aandelen in de lasten naar boven toe herzien werden.

Deze betalingen zullen zonder interest moeten gebeuren binnen de vijf maanden volgend op de algemene vergadering die deze afrekening heeft goedgekeurd.

De schuldvordering of schuld waarvan hiervoor sprake wordt beschouwd verjaard te zijn voor de periode die de vijf jaar vóór de beslissing van de algemene vergadering of het in kracht van gewijsde gegane vonnis, dat de wijziging van de verdeling van de algemene lasten uitspreekt, overtreft.

In geval van overdracht van een kavel zal de schuldvordering of de schuld waarvan hiervoor sprake pro rata temporis ten goede komen of gedragen worden door de overdrager en de verkrijger. De datum waarmee rekening moet gehouden worden zal de dag zijn waarop de overdracht vaste datum kreeg.

Artikel 22. - Overdracht van een kavel

a) Verplichtingen die de overdracht van de eigendom van een kavel voorafgaan

In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, voor de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen

- 1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, waarvan hierna sprake;
- 2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de door het artikel 577-11 § 1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie;
- 3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbijbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;
- 4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en de bedragen die in het geding zijn;
- 5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;
- 6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

De notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de overdrager, stelt de partijen in kennis van het verzuim van de syndicus indien hij nalaat volledig of gedeeltelijk te antwoorden binnen de vijftien dagen na het verzoek.

b) Verplichtingen van de notaris die de ondertekening van de authentieke akte voorafgaan

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, is de instrumenterende notaris ertoe gehouden, bij aangetekende brief, de syndicus te verzoeken hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in het punt a) hiervoor bedoelde informatie:

- 1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas na die datum door de syndicus werd gevraagd;

- 2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum de betaling heeft gevraagd;
- 3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemene delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum betaling heeft gevraagd;
- 4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum de betaling heeft gevraagd.

Indien de nieuwe mede-eigenaar nog niet in het bezit is van de in punt *a)* van onderhavig artikel vermelde documenten en de onderhandse overeenkomst hun ontvangst door hem niet vermeldt, verzoekt de notaris de syndicus per aangetekende brief hem deze binnen de dertig dagen volgend op zijn verzoek te bezorgen.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar. Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek bedoeld in punt *b)* van onderhavig artikel, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

c) Verplichting tot de schuld – bij de ondertekening van de authentieke akte – Verdeling van de lasten

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in punt *b)* van onderhavig artikel onder de nummers 1°, 2°, 3° en 4° vermelde schulden; hij draagt de gewone lasten vanaf de dag waarop hij gebruik van de gemene delen kan maken.

Bij een overdracht van het eigendomsrecht is de nieuwe mede-eigenaar evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalinbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte, als hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

Ingeval van overgang van de eigendom van een privatieve kavel:

- 1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemene delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen en de beheerskosten;

- 2° het aandeel van de uittredende mede-eigenaar in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging, ongeacht een overeenkomst van de partijen betreffende de terugbetaling door de overnemer aan de overdrager van een bedrag dat gelijk is aan dat aandeel of aan een deel ervan.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking;

3° de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overgang van een kavel ingevolge een procedure ingesteld vóór deze datum behoren de vereniging van mede-eigenaars toe. De algemene vergadering van mede-eigenaars beslist soeverein met absolute meerderheid over de bestemming ervan.

Voor de periodieke lasten die jaarlijks afgesloten worden, zal de afrekening forfaitair worden opgemaakt zowel ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars als tussen de partijen op basis van het vorig boekjaar.

d) Verplichtingen van de notaris na de ondertekening van de authentieke akte

In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing onder levenden van de eigendom van een kavel of van verdeling onder levenden van het eigendomsrecht op een kavel, deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de authentieke akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel, de identiteit en het huidige, en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangesteld overeenkomstig het Artikel 577-6, § 1, alinea 2.

e) Kosten betreffende het meedelen van informatie

Alle kosten die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit het meedelen van de informatie bedoeld in de punten a), b) en d) van huidig artikel zullen gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar.

f) Achterstallen op lasten

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 577-11, §§ 1 tot 3 vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de eerder ingeschreven bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een overdracht van schuldvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen, onder voorbehoud van het punt g) hierna.

g) Voorrecht

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een onroerend voorrecht op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit onroerend voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang in, zonder verplichting tot inschrijving, na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten.

De syndicus zal ervoor moeten zorgen dat de optredende notaris wordt ingelicht over alle bijgewerkte versies van de afrekening van de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde lasten.

Bij de overdracht van een kavel moet de syndicus alle verplichtingen vervullen die voortvloeien uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek. Hij zal bovendien ofwel aan de uittredende mede-eigenaar, ofwel aan de optredende notaris, binnen drie dagen volgend op het verzoek, een attest moeten afleveren dat bevestigt dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Daaruit

volgt dat de vereniging van mede-eigenaars zich niet meer zal kunnen beroepen op het onroerend voorrecht bedoeld in het artikel 27 7° van de hypotheekwet.

Wanneer de syndicus bij de overdracht van een kavel alle of een deel van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 577-11 en 577-11/1 van het Burgerlijk Wetboek en uit onderhavig reglement van mede-eigendom niet vervult, zal hij aansprakelijk worden gesteld voor de betaling van alle door de uittredende mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigde achterstallen, onverminderd elk verhaal dat hij tegen de uittredende mede-eigenaar zou kunnen hebben. In dat geval zal de vereniging van mede-eigenaars over geen enkel recht beschikken dat de nieuwe mede-eigenaar zou kunnen schaden.

Artikel 23. - Werkkapitaal

Ter betaling van de lopende uitgaven van de mede-eigendom, zal iedere eigenaar van een privatieve kavel een provisie betalen gelijk aan de geschatte uitgaven over een periode van drie maanden in functie van het aantal aandelen dat hij bezit in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus zorgt voor het opvragen van deze permanente provisie aan elke eigenaar van een privatieve kavel en vormt aldus het werkkapitaal voor het beheer van het gebouw.

Het bedrag van deze provisie wordt op basis van een evaluatie bepaald door de algemene vergadering en opgevraagd door de syndicus; het bedrag is opeisbaar ten laatste op de dag van de inbezitneming van elk privaat element.

Het staat de comparant nochtans vrij het eerste voorschot voor de gemeenschappelijke lasten aan de koper van elke privatieve kavel te vragen bij de ondertekening van zijn authentieke koopakte.

Artikel 24. - Gewoon reservekapitaal - Bijzondere reservekapitalen

Ingeval van uitzonderlijke uitgaven, meer bepaald voor de uitvoering van belangrijke werken, zal de syndicus een aanvullende provisie kunnen vragen waarvan het bedrag bepaald wordt door de algemene vergadering met volgestrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Ingeval van bijzondere gemeenschappelijke lasten die uitsluitend door bepaalde mede-eigenaars verschuldigd zijn wegens het feit dat zij alleen het gebruik van bepaalde gemene delen hebben, kan er een bijzonder reservekapitaal gevormd worden, bestemd voor de betaling van de bedragen die zij alleen verschuldigd zijn. Over de oproepen tot kapitaalbreng zal beslist worden door de bijzondere vergadering waarvan sprake in het reglement van interne orde, met volgestrekte meerderheid van de betrokken mede-eigenaars.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen, met inbegrip van het werkkapitaal, moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en afzonderlijke rekeningen voor de reservekapitalen; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De algemene vergadering kan nadien beslissen over bijzondere schikkingen in verband met het beheer van dit reservekapitaal, onverminderd de aan de syndicus opgelegde wettelijke verplichtingen.

Artikel 25. – Hoofdelijkheid - Betaling van de gemeenschappelijke lasten

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. Onverminderd artikel 577-9, § 5, van het Burgerlijk Wetboek kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 577-6, § 6 van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang het geval.

De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbijbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Alle mede-eigenaars moeten binnen de dertig dagen volgend op de datum van de betalingsuitnodiging de betaling van de gemeenschappelijke lasten aan de syndicus uitvoeren.

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-bijbreng niet betaalt binnen de 30 dagen na ontvangst van het bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief aan zijn verplichting herinnerd. Deze brief geldt als ingebrekestelling en van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars moet storten en waarvoor hij meer dan twee weken vertraging heeft.

Artikel 26. - Invordering van de gemeenschappelijke lasten

De syndicus is er in zijn hoedanigheid van orgaan van de vereniging van mede-eigenaars toe gehouden alle maatregelen te treffen ter vrijwaring van de schuldvorderingen van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Te dien einde wordt de syndicus voor het innen van de gemeenschappelijke lasten gemachtigd:

a) de in gebreke blijvende mede-eigenaars te dagvaarden in betaling van de verschuldigde bedragen.

Hij zal de bekomen beslissingen doen uitvoeren door elk middel, daarin begrepen het beslag op alle roerende en onroerende goederen van de in gebreke blijvende mede-eigenaar.

Hiervoor dient hij geen speciale machtiging te bewijzen ten overstaan van de rechtbanken of derden;

b) de huurgelden en lasten die aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar toekomen zelf te innen of de inning ervan op te dragen aan een door hem aangeduide bankinstelling voor het verschuldigde bedrag. Deze contractuele en onherroepelijke overdracht van de huurgelden, is door ieder van de mede-eigenaars aan de syndicus gegeven voor het geval zij tegenover de gemeenschap in gebreke zouden blijven.

De huurder of bewoner, in toepassing van de huidige bepalingen, zal zich tegen deze betalingen niet kunnen verzetten en zal geldig ontslagen zijn ten opzichte van zijn verhuurder van de bedragen voor dewelke de syndicus hem kwijting heeft gegeven;

c) van de mede-eigenaars het aandeel van de in gebreke blijvende mede-eigenaar in de gemeenschappelijke lasten te vorderen bij wijze van provisie, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen van het gebouw.

Alle mede-eigenaars worden uitdrukkelijk geacht, ieder voor wat hem persoonlijk aangaat, met deze procedure in te stemmen en van nu af aan hun volledig akkoord te verlenen met de overdracht van bevoegdheden die de eventuele toepassing van hoger vermelde bepalingen met zich meebrengt te hunnen opzichte en ten opzichte van hun huurders.

Artikel 27. - Jaarrekeningen van de syndicus

De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars moet worden opgemaakt op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde manier volgens het genormaliseerd minimaal boekhoudkundig plan zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van een minimum genormaliseerd rekeningenstelsel voor verenigingen van mede-eigenaars.

Elke mede-eigendom van minder dan twintig kavels, met uitsluiting van de kelders en parkings, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, waarin minstens worden weergegeven: de ontvangsten en uitgaven, de kastoestand alsook de bewegingen van de beschikbare gelden in speciën en op de rekening, het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal bedoeld in de artikel 577-5 §3 1° en 577-11, § 5, 2) van het Burgerlijk Wetboek, de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars. De algemene vergadering, die beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, kan het voeren van een dubbele boekhouding opleggen.

De syndicus legt jaarlijks aan de algemene vergadering de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars voor, onderwerpt deze aan haar goedkeuring en krijgt daarvoor in voorkomend geval decharge.

Deze aan de goedkeuring van de algemene vergadering te onderwerpen jaarrekening van de syndicus wordt afgesloten op het einde van het boekjaar waarvan de datum wordt vastgesteld bij beslissing genomen op de algemene vergadering, die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus bepaalt het aandeel van iedere mede-eigenaar in deze jaarrekening met vermelding van de door ieder van hen gestorte provisies.

De mede-eigenaars melden onmiddellijk aan de syndicus de fouten die zij in de rekeningen zouden hebben opgemerkt.

HOOFDSTUK V - VERZEKERINGEN-AANSPRAKELIJKHEID SCHADE AAN HET GEBOUW

Artikel 28. - Algemeen

1. Alle verzekeringscontracten van de mede-eigendom worden afgesloten door de syndicus die met dat doel al het nodige zal doen. Behoudens een schriftelijke en voorafgaande afwijking toegestaan door de algemene vergadering, kan de syndicus niet optreden als makelaar of verzekeringsagent voor de contracten die hij afsluit voor rekening van de mede-eigendom.
2. De bepalingen en voorwaarden van de verzekeringscontracten die door de syndicus moeten worden afgesloten, worden jaarlijks besproken op de algemene vergadering van mede-eigenaars, behalve als zij niet gewijzigd werden. De door de syndicus afgesloten contracten blijven voortlopen tot op hun einddatum, onverminderd hun opzegging volgens de contractuele voorwaarden en termijnen. Zij kunnen door syndicus enkel worden opgezegd mits de voorafgaande toelating van de algemene vergadering van mede-eigenaars die beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars. Indien de opzegging uitgaat van de verzekeringsmaatschappij, zal de syndicus ervoor zorgen dat er een voorlopige verzekering wordt afgesloten en dat dit punt op de agenda van de eerstvolgende algemene vergadering van de mede-eigenaars wordt geplaatst, welke vergadering hij desgevallend dringend zal bijeenroepen.
3. In geval van schade veroorzaakt aan een privatieve kavel, geeft de syndicus zijn akkoord over de door de verzekeraar voorgestelde schadevergoeding niet zonder de handtekening van de betrokken eigenaars.

4. De verzekeringscontracten moeten het gebouw en alle mede-eigenaars dekken, zowel wat de privatieve als de gemene delen betreft, waarbij de verzekeraars verzaken aan elk verhaal tegen de houders van zakelijke rechten en hun personeel, alsook tegen de syndicus, de afgevaardigde syndicus of de voorlopige bewindvoerder, uitgezonderd uiteraard een geval van kwaadwilligheid of van een zware fout die gelijkgesteld kan worden met kwade trouw. In die gevallen kan het eventueel verval echter enkel toegepast worden op de persoon in kwestie en zullen de verzekeraars hun verhaalrecht tegen die persoon in geval van een schadegeval behouden.
5. De aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit hoofde van zowel gemeenschappelijke als privatieve delen van het gebouw, zal gedragen worden door alle mede-eigenaars, in verhouding tot het aantal aandelen van elkeen in de gemene delen, ongeacht of de vordering uitgeoefend wordt door een van de mede-eigenaars of door gelijk welke derde.
6. De mede-eigenaars blijven derden onder elkaar en ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.
7. Elke mede-eigenaar heeft recht op een exemplaar van de afgesloten verzekeringscontracten.

Artikel 29. - Soorten verzekering

I. - Bepaalde verzekeringen moeten verplicht door de syndicus worden afgesloten op kosten van de vereniging van mede-eigenaars:

1° Brandverzekering en aanverwante risico's.

Deze verzekering zal minstens de volgende risico's dekken: brand, blikseminslag, ontploffingen, arbeidsconflicten en aanslagen, schade veroorzaakt door elektriciteit, storm, hagel, sneeuwdruk, schade veroorzaakt door water, glasbreuk, derdenverhaal, onbeschikbaarheid van het onroerend goed, opruimings- en afbraakkosten, brandweerkosten, bluskosten, reddingskosten en kosten tot behoud van het gebouw, de kosten voor de herstelling van de tuinen en de omgeving, en de expertisekosten.

2° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift.

3° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de syndicus

Deze verzekering zal afgesloten worden ten gunste van de syndicus, indien hij een niet-professionele mede-eigenaar is die zijn mandaat kosteloos uitoefent. Hij zal jaarlijks het bewijs van het afsluiten van dit contract aan de algemene vergadering overleggen.

4° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de financiële commissaris

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van de financiële commissaris of het college van commissarissen, indien zij een of meerdere niet-professionele mede-eigenaars zijn.

5° Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid van de leden van de raad van mede-eigendom

Deze verzekering wordt afgesloten ten gunste van zijn leden.

6° Verzekering van het bezoldigd personeel

Indien de vereniging van mede-eigenaars bezoldigd personeel tewerkstelt, zal er een verzekering werkongevallen en ongevallen op de weg van het werk, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden moeten worden afgesloten.

II. - Andere verzekeringen kunnen afgesloten worden indien de algemene vergadering daartoe beslist met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Artikel 30. - Te verzekeren goederen en kapitalen

De verzekering van de goederen dekt het geheel van het gebouw, zowel de gemene delen als de privatieve delen. Zij kan, in voorkomend geval, worden uitgebreid tot de roerende goederen die eigendom van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

Het gebouw moet verzekerd zijn voor de waarde van zijn volledige heropbouw in nieuwe staat, alle taksen en erelonen inbegrepen, en het contract van de brandverzekering moet een beding inhouden volgens welk de verzekeraar verzaakt aan de toepassing van de evenredigheidsregel. Dat bedrag moet geïndexeerd worden volgens de regels die gelden in zake brandverzekering.

Artikel 31. – Bijkomende individuele verzekeringen

1. Indien er door mede-eigenaars verfraaiingen aan hun privatieve kavel werden aangebracht, moeten zij deze zelf verzekeren voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten.
2. De mede-eigenaars die zouden menen dat de verzekering voor een onvoldoende bedrag werd afgesloten, of die andere risico's zouden willen verzekeren, hebben eveneens de mogelijkheid voor hun persoonlijke rekening en op hun kosten een bijkomende verzekering af te sluiten.
3. In beide gevallen zullen enkel de betrokken mede-eigenaars recht hebben op het surplus van schadevergoeding dat door deze bijkomende verzekering zal kunnen toegekend worden, en zij zullen er vrij over kunnen beschikken.

Artikel 32. – Premies en bijpremies

De syndicus zal de premies van de verzekeringscontracten van de mede-eigendom betalen bij wijze van lasten van mede-eigendom, terugbetaalbaar door de mede-eigenaars in verhouding tot het aantal aandelen dat elkeen in de gemene delen bezit. Indien hij niet over voldoende geld beschikt voor de betaling van de premies, zal de syndicus de mede-eigenaars daarvan bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen.

Indien er voor een verzekeringscontract een bijpremie verschuldigd is wegens het beroep dat door een mede-eigenaar wordt uitgeoefend of uit hoofde van het personeel dat hij tewerkstelt, of uit hoofde van de huurder of de bewoner van zijn privatieve kavel of, meer in het algemeen, wegens elk feit dat toe te schrijven is aan een van de mede-eigenaars of aan zijn bewoner, zal deze bijpremie uitsluitend ten laste van de betrokken mede-eigenaar vallen.

Als de verzekering betrekking heeft op een gedeelte van de gemene delen dat enkel bestemd is voor het gebruik van sommige mede-eigenaars, vormen de premies bijzondere lasten die voor rekening van deze mede-eigenaars zijn. Zij alleen zullen de schadevergoeding innen.

Artikel 33. – Aansprakelijkheid van de gebruikers – Clausule van het huurcontract

Behoudens schriftelijke en voorafgaande afwijking van de syndicus, verbinden de mede-eigenaars zich ertoe in alle overeenkomsten betreffende het gebruik van de goederen een clausule op te nemen naar het voorbeeld van de essentiële bepalingen van de volgende tekst:

"De gebruiker zal de roerende goederen en de inrichtingen die hij in de door hem gebruikte lokalen zal hebben uitgevoerd moeten laten verzekeren tegen het risico van brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk en derdenverhaal. Deze verzekering zal moeten afgesloten worden bij een verzekeringsmaatschappij die haar zetel in een land van de Europese Unie heeft. De verzekeringspremies zijn uitsluitend ten laste van de gebruiker, die aan de eigenaar het bewijs zal moeten leveren van zowel het bestaan van dat contract als van de betaling van de jaarlijkse premie, en dit op elk verzoek van de eigenaar."

Artikel 34. – Eigen risico

Wanneer het verzekeringscontract van de goederen (brandverzekering en andere risico's) een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, zal dit gedragen worden door:

- 1° de vereniging van de mede-eigenaars, bij wijze van gemeenschappelijke last, indien de schade ontstond in een gemeenschappelijk deel;
- 2° de eigenaar van de privatieve kavel, indien de schade ontstond in zijn privatieve kavel. Indien het gebouw globaal evenwel onderhouds- en herstellingswerken vereist, zal de eigenaar van deze kavel enkel gehouden zijn tot betaling van het eigen basisrisico, waarbij het eventueel verhoogd eigen risico ten laste van de vereniging van mede-eigenaars is.
- 3° de eigenaars van de privatieve kavels, in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen, indien de schade gezamenlijk in meerdere privatieve kavels ontstond.

Wanneer het verzekeringscontract burgerlijke aansprakelijkheid een eigen risico voorziet ten laste van de verzekerde of verzekerden, vormt dit eigen risico een algemene gemeenschappelijke last.

Artikel 35. - Schadegevallen – Procedures en schadevergoedingen

1. De syndicus zal ervoor zorgen snel de dringende en noodzakelijke maatregelen te nemen om een einde te stellen aan de oorzaak van de schade of om de draagwijdte en de ernst van de schade te beperken, overeenkomstig de bedingen van de verzekeringscontracten. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden hun medewerking te verlenen tot de uitvoering van deze maatregelen. Indien zij dit niet doen zal de syndicus van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling te moeten betekenen rechtstreeks kunnen tussenkomen, zelfs in een privatieve kavel.
2. De syndicus, zonder dat hij deze persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreeks kan uitvoeren, heeft de supervisie over alle herstellingswerken die ingevolge schade moeten worden uitgevoerd, behalve indien het gaat om herstellingen die uitsluitend betrekking hebben op een privatieve kavel en wanneer de mede-eigenaar wenst dit op zijn risico voor zijn rekening te nemen.
3. In geval van een schadegeval zowel aan de gemene delen als aan de privatieve delen, zullen de krachtens het verzekeringscontract toegekende schadevergoedingen door de syndicus geïnd worden en gestort worden op een speciaal met dat doel geopende rekening als er schade is aan de privatieve delen. Hij zal de kwijting van de schadeloosstelling of, voor de schade aan de gemene delen, het eventueel compromisakkoord tekenen. Deze kwijting van schadeloosstelling of dit compromisakkoord kan echter getekend kunnen worden door de door de schade getroffen eigenaar of eigenaars, indien zij geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg heeft voor de gemene delen; een afschrift daarvan moet aan de syndicus overhandigd worden.
4. De schadevergoedingen zullen op de eerste plaats worden aangewend voor de herstelling van de schade, of voor de heropbouw van het gebouw, indien daartoe besloten werd.
5. Indien de schadevergoeding onvoldoende is voor de volledige herstelling van de schade, zal het supplement ten laste blijven van de mede-eigenaar of mede-eigenaars die door de schade getroffen zijn, of ten laste van de vereniging van mede-eigenaars indien de schade betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel, in verhouding tot de aandelen die elke eigenaar in de gemene delen bezit, maar onder voorbehoud van verhaal tegen diegene die, uit hoofde van de heropbouw, een meerwaarde van zijn goed zou bekomen, en dit ten belope van die meerwaarde. De mede-eigenaars verbinden zich ertoe het supplement te betalen binnen de drie maanden volgend op het betalingsbericht door de syndicus. Bij niet-betaling binnen die termijn beginnen

de intresten op het verschuldigd bedrag, tegen het wettelijk tarief en verhoogd met vier procentpunten, van rechtswege en zonder ingebrekestelling te lopen.

6. Indien daarentegen de schadevergoeding groter is dan de herstellingskosten, behoort het overschot toe aan de mede-eigenaars naar verhouding van hun aandeel in de gemene delen, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Artikel 36. – Vernietiging en wederopbouw van het gebouw – Einde van de onverdeeldheid

1. Onder vernietiging van het gebouw moet de verdwijning van het geheel of een gedeelte van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw verstaan worden.
De vernietiging is totaal indien het gebouw volledig vernield werd of minstens voor negentig procent. De volledige vernietiging van een bijgebouw wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke vernietiging.
De vernietiging is gedeeltelijk indien zij minder dan negentig procent van de ruwbouw of van de structuur van het gebouw treft.
Zijn meer bepaald uitgesloten van het begrip van vernietiging:
 - de schade die uitsluitend de privatieve delen treft;
 - de schade die geen betrekking heeft op de ruwbouw van het gebouw.
2. De vernietiging van het gebouw kan zich voordoen ingevolge een door een verzekeringscontract gedekt schadegeval, of ingevolge een oorzaak die niet door een verzekeringscontract wordt gewaarborgd; deze zal als gelijkwaardig aan vernietiging worden beschouwd als het verlies minstens negentig procent van de gebruikswaarde van het gebouw bedraagt wegens zijn vervallen staat en wanneer ingevolge tijdsgebonden opvattingen inzake architectuur en bouw, de enige oplossing in het belang van de mede-eigenaars bestaat in de afbraak en de wederopbouw van het gebouw, ofwel in zijn overdracht.
3. De volledige of gedeeltelijke vernietiging houdt in dat de betrokken algemene vergadering moet beslissen over het lot van het gebouw, over zijn heropbouw, of over zijn overdracht in zijn geheel en de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars.
4. De vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw heeft op zich niet de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars tot gevolg. Daarover moet beslist worden door de algemene vergadering.
5. De algemene vergadering beslist:
 - met een vier vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars in geval van een gedeeltelijke wederopbouw of van overdracht van het gebouw in zijn geheel;
 - met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars, in geval van afbraak en volledige wederopbouw of ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering beslist evenwel met een vier/vijfde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid,

overeenkomstig de bepalingen beschreven in het artikel 577-7 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Indien het gebouw niet heropgebouwd wordt, zal de algemene vergadering met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars moeten beslissen over het lot van de vereniging van mede-eigenaars. De gemeenschappelijke zaken zullen dan verdeeld of per opbod verkocht worden. De vergoeding van de verzekering alsook de eventuele opbrengst van de veiling zullen tussen de mede-eigenaars verdeeld worden in verhouding tot hun aandelen in de gemene delen.

HOOFDSTUK VI – RECHTSVORDERINGEN

Artikel 37.- Door de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 577-5, § 3 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemene delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld

Artikel 38.- Door een mede-eigenaar

Iedere mede-eigenaar kan alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

Als de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten. Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen :

- 1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen

Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet of de statuten vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die *verweerder* is, in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, waarvan de lasten worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de *vordering* na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 39.- Door een bewoner

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het ontstaan van zijn recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen *twee maanden* na de kennisgeving van de beslissing die hem moet worden gedaan krachtens artikel 577-10, §4 2° van het Burgerlijk Wetboek en *uiterlijk binnen vier maanden* na de algemene vergadering.

Artikel 40.- Aanwijzing van een of meerdere voorlopige bewindvoerders

Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hem door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

Artikel 41.- Arbitrage

Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van de artikelen 577-3 tot en met 577-14 van het Burgerlijk Wetboek zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit noch de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

HOOFDSTUK VII.- TEGENSTELBAARHEID - INFORMATIE

Artikel 42. - Principes

Alle beslissingen van de algemene vergadering kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

Zowel de bouwheer als de beheersinstantie zijn lid van de algemene vergadering en dienen daartoe telkens door de syndicus te worden uitgenodigd. Zij hebben echter geen stemrecht in de algemene vergadering en kunnen niet als lasthebber door een mede-eigenaar aangeduid worden. Het staat zowel de bouwheer als de beheersinstantie vrij om al dan niet aanwezig te zijn op de algemene vergadering.

De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht regelmatig te zijn.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in het register van de hypothecaire openbaarmaking heeft nageleefd:

1° met betrekking tot *de bepalingen en de beslissingen aangenomen voor de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht*, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in artikel 577-10, paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek, of bij gebreke daaraan, op verzoek van de titularis van het persoonlijk of zakelijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de *bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel*, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 577-6, § 12 van het Burgerlijk Wetboek.

Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

HOOFDSTUK VIII - RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Artikel 43- Raad van mede-eigendom

De algemene vergadering van mede-eigenaars *moet* een raad van mede-eigendom oprichten.

Deze zal uitsluitend samengesteld zijn uit minimum drie mede-eigenaars met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars benoemd door de algemene vergadering. Er bestaat een onverenigbaarheid tussen het uitoefenen van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom.

Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

HOOFDSTUK IX- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Artikel 44.- Commissarissen

De algemene vergadering van mede-eigenaars wijst jaarlijks met volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een commissaris inzake de rekeningen of een college van commissarissen inzake de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

Als deze commissaris een mede-eigenaar is, zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekerd worden en de verzekeringspremies zullen voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars zijn.

De syndicus kan geen commissaris inzake rekeningen zijn.

HOOFDSTUK X - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 45. - Verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek

De statuten worden geregeld door de bepalingen opgenomen in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek. De statutaire bepalingen die niet conform zijn aan de geldende wetgeving worden van rechtswege vervangen door de overeenkomende wettelijke bepalingen, te tellen vanaf hun inwerkingtreding.

Artikel 46. - Talen

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling bekomen van ieder document betreffende de mede-eigendom en uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, als de bedoelde vertaling gedaan moet worden naar de taal of naar één van de talen van het taalgebied waar het gebouw of de gebouwengroep gelegen is.

De syndicus zorgt ervoor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 47.- Reglement van interne orde

Het gebouw wordt eveneens beheerst door een reglement van interne orde dat met name kan worden tegengesteld door degenen aan wie het kan worden tegengesteld. Dat reglement zal niet overgeschreven worden en zal hierbij gevoegd worden en ondertekend worden door de comparant en door ons, notaris.

Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende vergadering.

HOOFDSTUK XI.- OVERGANGSBEPALINGEN

A. Bij wijze van overgangsmaatregel en om een harmonieuze aanstelling van de organen van de mede-eigendom te verzekeren, wordt bepaald dat:

- 1) de eerste syndicus is nog niet gekend; deze syndicus zal eerstdaags door de bouwheer worden benoemd tot op de dag van de eerste algemene vergadering;
- 2) de door de comparant afgesloten verzekeringspolissen in stand gehouden zullen worden tot aan hun einddatum en ten vroegste tot een maand na de eerste algemene vergadering.

B. De bouwheer mag gefaseerd bouwen zonder verhaal hiertegen van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK XII.- BIJZONDER REGLEMENT VOOR DE ASSISTENTIEWONINGEN

Artikel 48.- Bijzondere bestemming van de appartementen van het complex als assistentiewoningen

De bouwheer beoogt bij de oprichting van de assistentiewoningen als hierna vermeld uitvoering te geven aan het Woonzorgdecreet de dato 13 maart 2009, in het bijzonder de artikelen 33 tot 36, 58 tot 60, 62 tot 67 en 72 tot 77 en het Assistentiewoningenbesluit van de Vlaamse Regering de dato 12 oktober 2012; welke samen in werking zijn getreden op 1 januari 2013 en al haar uitvoeringsbesluiten alsook alle eventuele wetten,

decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog in werking zullen treden of nog zullen gestemd worden

De bouwheer beoogt bij de oprichting van de assistentiewoningen te voldoen aan de erkenningsvoorwaarden gesteld door voorschreven Decreet en Besluiten.

Over die erkenning beslist de administrateur generaal van het Agentschap Zorg en Gezondheid binnen de Vlaamse Regering.

De bepalingen onder dit hoofdstuk zijn dan ook van toepassing op alle assistentiewoningen die verkocht zullen worden van het hierboven beschreven gebouw. In geval van tegenstrijdigheid tussen dit bijzonder reglement en het algemeen reglement van mede-eigendom primeert dit bijzonder reglement.

1. Principe

Rekening houdend met de bestemming als erkende assistentiewoningen betekent dit dat aan de gebruikers ervan een zelfstandige huisvesting in een individueel aangepaste wooneenheid gewaarborgd wordt samen met de nodige dienstverlening :

- aan de residenten (eigenaars of derden) een huisvesting leveren die hen toelaat nog zelfstandig te kunnen wonen (dus zonder permanente hulp);

- aan de residenten (eigenaars of derden) aangepaste huisvesting aanbieden in een individuele wooneenheid (dus niet in groepsverband);

- aan de residenten (eigenaars of derden) aangepaste dienstverlening aanbieden zoals onder andere huishoudelijke en administratieve hulp, permanente beschikbaarheid van hulpverlening.

De realisatie van deze dienstverlening ten behoeve van de residenten van een assistentiewoning wordt toevertrouwd aan een dienstverlener. Deze dienstverlener kan niet individueel gekozen worden doch wordt voor het volledige assistentiewoninggedeelte van het assistentiewoningcomplex aangeduid. De dienstverlener dient houder te zijn van de erkenning die afgeleverd wordt door de Vlaamse overheid om de exploitatie te kunnen waarnemen overeenkomstig de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009.

2. Bindend karakter van de diensten

Iedere eigenaar of gebruiker van een assistentiewoning verbindt zich, door het enkele feit van aankoop of gebruik van een assistentiewoning, **onherroepelijk en exclusief** beroep te doen op de basisdiensten van de hierna vermelde dienstverlener.

Tegelijkertijd met de akte van aankoop van een assistentiewoning zal de koper een **beheersovereenkomst van zijn assistentiewoning** dienen te ondertekenen en ten laatste op het ogenblik van de voorlopige oplevering van zijn/haar assistentiewoning een **opname-en dienstverleningsovereenkomst indien hij de assistentiewoning zelf zal bewonen**.

3. Aanwijzing dienstverlener

De comparanten, ontwikkelaars van het in deze akte beschreven assistentiewoningcomplex, wijzen de dienstverlener of exploitant aan.

De comparanten duiden als dienstverlener aan: de vereniging zonder winstoogmerk "Salvator Welzijnscentrum" met ondernemingsnummer 0423.571.581, met zetel te 3500 Hasselt, Ekkelgaarden 17.

De VZW Salvator Welzijnscentrum zal ten laatste op het ogenblik van de voorlopige oplevering van het gebouwencomplex aan het bevoegde Agentschap van de Vlaamse Gemeenschap een erkenning dienen aan te vragen en te bekomen om het in deze akte beschreven assistentiewoningcomplex uit te baten met individuele wooneenheden (assistentiewoningen genoemd) en om de erbij horende diensten (basisdiensten en facultatieve diensten) te leveren.

De VZW Salvator Welzijnscentrum mag de aangeboden diensten aanpassen aan de evoluerende wetgeving en aan de evoluerende noden van de eigenaars of residenten zoals overeengekomen in de exploitatie-overeenkomst.

Deze diensten zullen onderverdeeld worden in een verplicht en een facultatief aanbod. De verplichte diensten (of basisdiensten) dienen verplicht afgenomen te worden en hiervoor zal een forfaitaire vergoeding aangerekend worden. De facultatieve diensten zijn vrij af te nemen en hiervoor zal een vergoeding per prestatie gevraagd worden.

De verplichte diensten komen overeen met de basisdiensten overeenkomstig de van kracht zijnde wetgeving en worden opgenomen in de opname-en dienstverleningsovereenkomst.

Daar de algemene vergadering van mede-eigenaars het gemeenschappelijk orgaan is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen, wordt alhier uitdrukkelijk bepaald dat enkel deze vergadering het recht bezit de samenwerking met de dienstverlener (exploitant) op te zeggen. Iedere mede-eigenaar verzaakt dus individueel aan het recht van opzegging ervan.

De VME kan slechts een nieuwe dienstverlener aanduiden wanneer er sprake is van ernstig verzuim waardoor de erkenning door de bevoegde overheid definitief wordt ingetrokken. In alle andere gevallen zal enkel het oordeel van de rechtbank gelden indien partijen VME en dienstverlener niet tot een minnelijke regeling tot stopzetting komen.

De mede-eigenaars verlenen aan de dienstverlenende maatschappij, die door de comparanten is aangeduid, aldus de **exclusiviteit van de uitbating** van de diensten voor een periode die gedekt wordt door een erkenning en dit voor een periode van minstens vijftien (15) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van de indienststelling.

4. Bestemming, gebruik en bewoning van de assistentiewoningen

Hiervoor wordt verwezen naar de overeenkomstige bepalingen van het Woonzorgdecreet.

De dienstverlener zal voor het uitoefenen van haar wettelijke opgelegde taak aldus volgende overeenkomsten afsluiten:

a.- Beheersovereenkomst met elke eigenaar.

Gezien het in deze akte beschreven gebouw een assistentiewoningcomplex betreft met erkende assistentiewoningen is elke eigenaar van een assistentiewoning verplicht zijn assistentiewoning vanaf de voorlopige oplevering ervan aan de dienstverlener ter beschikking te stellen voor de exploitatie binnen de erkenning als assistentiewoningcomplex. Dit houdt in dat de dienstverlener voor elke assistentiewoning een bewoner zal zoeken die voldoet aan de door de geldende wetgeving gestelde voorwaarden.

De voorwaarden van deze terbeschikkingstelling worden bepaald in een **aparte beheersovereenkomst die tussen elke individuele eigenaar en de dienstverlener wordt afgesloten op het moment van het verlijden van de notariële aankoopakte van de assistentiewoning**.

De eigenaar van een assistentiewoning heeft voorrang om zijn eigen assistentiewoning te bewonen doch enkel aan de voorwaarden opgenomen in de beheersovereenkomst.

b.- Opname- (en dienstverlenings-) overeenkomst met bijhorende interne afsprakennota met elke eigenaar-bewoner of derde-bewoner van een assistentiewoning.

Zonder deze overeenkomst kan geen enkele bewoner het genot of gebruik van een assistentiewoning bekomen.

Deze opname-en dienstverleningsovereenkomst omvat een component "huisvesting" en een component "diensten", beide vervat in een dagprijs.

De component “huisvesting” omvat de gedetailleerde voorwaarden voor het genot van bewonen van een assistentiewoning.

De component “diensten” omvat de gedetailleerde voorwaarden voor het leveren van de verplichte en facultatieve diensten door de dienstverlener.

De dienstverlener mag de aangeboden diensten en dagprijs aanpassen aan de evoluerende wetgeving en aan de evoluerende noden van de eigenaars of residenten volgens de modaliteiten die de wetgever voorziet.

Alle eigenaars dienen uiterlijk op datum van de voorlopige oplevering van de door hun aangekochte assistentiewoning schriftelijk te kennen te geven hun assistentiewoning zelf te bewonen al dan niet ter verhuring aan te bieden aan de exploitant. Indien de eigenaars het nalaten hun keuze schriftelijk te melden voor de aangegeven datum wordt er verondersteld dat de eigenaars hun flat zelf zullen bewonen en dienen zij bijgevolg een opname-en dienstverleningsovereenkomst te ondertekenen. In elk geval zijn ze gehouden de kosten inzake de basisdiensten zoals voorzien in de van toepassing zijnde opname-en dienstverleningsovereenkomst aan de exploitant te vergoeden vanaf de datum van voorlopige oplevering of, indien anders overeengekomen in de opname-en dienstverleningsovereenkomst.

5. Onderhoudsplicht assistentiewoningen

De eigenaars van de assistentiewoningen zijn verplicht aan hun assistentiewoning de nodige investeringen te doen om deze in overeenstemming te houden met de geldende wettelijke vereisten inzake erkende assistentiewoningen. De eigenaars kunnen daartoe aan de syndicus een mandaat geven.

6. Bijzondere voorwaarden ten laste van de kopers van een assistentiewoning

De kopers worden ingelicht dat het verkochte goed deel zal uitmaken van een groep van erkende assistentiewoningen zoals bedoeld in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 mei 2009, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 evenals alle eventuele wetten, decreten en hun uitvoeringsbesluiten die hieromtrent nog zullen gestemd worden.

De aangekochte assistentiewoning maakt blijvend deel uit van het aantal erkende wooneenheden van de erkende groep van assistentiewoningen.

De kopers dienen een exclusieve beheersovereenkomst (van terbeschikkingstelling) af te sluiten met de dienstverlener.

De kopers mogen de kavel slechts verhuren, vervreemden of met zakelijke rechten bezwaren, indien aan de rechthebbende dezelfde verplichtingen worden opgelegd zoals hiervoor is bedongen. De kopers zullen deze verplichting moeten opleggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger met de verplichting om dezelfde verplichting op te leggen aan elke latere rechthebbende of rechtsopvolger, bij gebreke waarvan de kopers of elke latere overdragers aansprakelijk blijft voor de naleving van de verplichtingen ten overstaan van de dienstverlener, zijn rechtsopvolger of een door de Vereniging van Mede-Eigenaars aan te duiden dienstverlener erkend in het kader van reglementering betreffende de groepen van assistentiewoningen.

De verkoopprijs is onderworpen aan het verlaagd btw-tarief dat op datum van deze overeenkomst twaalf ten honderd bedraagt (rubriek X van tabel B van de bijlage bij het Koninklijk Besluit nr. 20 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven), mede op basis van de beslissing van de BTW, nr. E.T. 124.535 dd. 17.10.2013.

Indien de fiscale autoriteiten van oordeel zouden zijn dat het verlaagd btw-tarief niet kan worden toegepast of indien de koper deze niet zou respecteren en daardoor het geldende niet verlaagde btw-tarief verschuldigd zou worden, zal de verkoper gerechtigd

zijn om de bijkomend verschuldigde btw na te vorderen ten laste van de koper of diens rechtsoptvolger die ertoe gehouden is om binnen de dertig dagen na de uitreiking van de factuur deze te voldoen.

HOOFDSTUK XIII.- VOORKOOPRECHT ASSISTENTIEWONING

Ingeval van latere verkoop van de assistentiewoning door de eigenaar of zijn rechtsoptvolgers zal HUIS VITALE of diens rechtsoptvolgers een voorkooprecht hebben op voormelde assistentiewoning(en). Dit recht van voorkoop zal vigeren onder de bepalingen van de wet op de landpacht, ter uitzondering evenwel van het beraadtermijn in geval van openbare verkoop.

DEEL V.- DIVERSE BEPALINGEN

ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De verdeling van het gebouw, zoals in de aangehechte plannen beschreven en afgebeeld wordt, zal tussen de verschillende privatieve kavels een feitelijke toestand doen ontstaan die een erfdienstbaarheid zal uitmaken indien de kavels aan verschillende eigenaars toebehoren.

De aldus gecreëerde erfdienstbaarheden zullen effectief ontstaan zodra het heersende of lijdende erf elkeen aan een verschillende eigenaar zullen toebehoren; zij vinden hun grondslag in de overeenkomst tussen de partijen of in de bestemming van de huisvader, zoals voorzien in de artikelen 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Dit geldt meer bepaald voor:

- de zichten, lichten en lichtopeningen van een kavel op een ander kavel;
- de doorgang van de ene kavel naar de andere van leidingen en kanalisaties, van welke aard ook (regen- en afvalwaters - gas - elektriciteit - telefoon) dienstig voor één of andere kavel. Deze doorgang kan zich voordoen in de ondergrond, de grond of boven deze laatste;
- en, in het algemeen met alle erfdienstbaarheden gevestigd op een kavel ten voordele van een andere, of tussen privatieve gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten die zullen blijken uit de plannen of de uitvoering ervan, naarmate de opbouw of nog naar gelang het gebruik ter plaatse.

Alle mede-eigenaars en alle titularissen van een zakelijk recht in het gebouw, zullen gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit de titels van eigendom van comparanten of van haar rechtsvoorgangers.

Zijn eveneens tegenstelbaar de erfdienstbaarheden die zouden ontstaan naar aanleiding van de opsplitsing van het gebouw.

De toekomstige verkrijgers van een privatieve kavel worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die kunnen voortspruiten uit de actieve, passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, die het beschreven goed kunnen bezwaren, behoudens het recht de ene in hun voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten maar alles op eigen kosten en gevaar en zonder verhaal tegen de comparanten en zonder dat de tegenwoordige opsomming meer rechten zou kunnen verstrekken aan wie dan ook dan er uit geregistreerde en niet verjaarde titels zouden kunnen voortspruiten.

2. Bestaande erfdienstbaarheden.

De grondeigenaars verklaren zelf geen erfdienstbaarheden betreffende voorschreven goed te hebben gevestigd, noch kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende voorschreven eigendom.

3. Geschillenregeling.

De geschillen, van welke aard ook, tot dewelke deze bepaling van erfdienstbaarheid, (inzonderheid wat betreft het in stand houden van deze erfdienstbaarheden en de aard van hun functie), aanleiding zou kunnen geven, zullen verwezen worden naar de bevoegde jurisdictie. Deze vordering dient gericht tegen de vereniging van mede-eigenaars indien het geschil het geheel van de mede-eigendom betreft of tegen de betrokken mede-eigenaar of mede-eigenaars zo deze vordering alleen hem of hen viseert.

VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorafgaandelijke opmerking. Het eventueel exclusief gebruiks- of genotsrecht dat in deze akte wordt toegekend van gemeenschappelijke delen van het gebouwencomplex in het voordeel van één of meerdere mede-eigenaars, wordt gekwalificeerd als een erfdienstbaarheid. Het zakelijk gebruiksrecht kan slechts worden ingetrokken onder de voorwaarden vervat in artikel 577-7, §1, 2°, e) van het Burgerlijk Wetboek.

Exclusieve gebruiks-en genotsrechten van gemeenschappelijke delen

1) De privatieve kavel genaamd “Bistro” heeft het exclusieve gebruiks-en genotsrecht over een gedeelte van de ‘Binnentuin’ en dit over de ganse lengte van de gevel en een diepte van maximum acht meter.

2) De privatieve kavel genaamd “Kinderdagverblijf” heeft een exclusief gebruiksrecht over de aanpalende tuin/terras, groot 01 are 63 centiare en aangeduid in egaal gele kleur op voormeld afbakeningsplan.

Nieuwe erfdienstbaarheden.

1. **Een erfdienstbaarheid van doorgang/overgang tussen de parkeerplaatsen.** Comparanten verklaren dat in voordeel van iedere parkeerplaats gelegen in de ondergrondse verdieping een recht van doorgang/overgang wordt gevestigd lastens de naastgelegen parkeerplaats(en), in de mate van het nodige, om alzo het voertuig te kunnen bereiken. De deuren van de wagens zullen, wanneer zij geopend worden, gedeeltelijk over de aanpalende parkeerplaatsen mogen overhangen, doch zulks enkel voor de tijd nodig voor het in- en uitstappen en zonder voorts enige hinder te kunnen berokkenen aan de naastgelegen parkeerplaats of aan de ernaast gestalde voertuigen.

2. **Een erfdienstbaarheid van doorgang met betrekking tot de in- en uitrit.** Comparanten vestigen hierbij een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorvaart en uitweg van de Doelstraat (inrit) in de enkele richting en naar de Marktstraat (uitrit) en dit ten gerieve van de bewoners van de kavels van het complex en de gebruikers van de privatieve parkeerplaatsen en/of (kelder)bergingen in het complex, waarvoor vanaf de inrit aan de Doelstraat op gelijkvloers niveau een elektronisch afsluitbare garagepoort (hetzij slagboom), een doorgang van en naar de ondergrondse parkeerplaatsen voorzien is richting de uitrit aan de Marktstraat op gelijkvloers niveau, met tevens een elektronisch afsluitbare garagepoort (hetzij slagboom). Op kelderniveau is een doorgang en manoeuvreerruimte voorzien.

Deze erfdienstbaarheid, te gebruiken **zowel per (brom)fiets/motorfiets als met een personenauto**, wordt uitsluitend voorbehouden voor de eigenaars of rechtmatige gebruikers van de parkeerplaatsen en bergingen in de kelderverdieping.

De lasten van verlichting, onderhoud, herstelling en eventuele vernieuwing van de in-en uitrit, de doorgangen en manoeuvreerruimtes in de kelderverdieping met inbegrip van de aanhorigheden (bijvoorbeeld: de gemeenschappelijke elektronisch bedienbare garagepoort of slagboom) worden uitsluitend gedragen door de eigenaars van de betrokken privatieve parkeerplaatsen en kelderbergingen en onder hen omgeslagen.

Het heersend erf is:

Al de gemeenschappelijke delen en de privatieve kavels welke afhangen van de hoofdvereniging en de erbij horende deelverenigingen (aldus de mede-eigendom als geheel).

Het lijdend erf is:

De algemeen gemeenschappelijke delen van en in de ondergrondse verdieping.

De erfdienstbaarheid beslaat volgende ruimte:

De inrit, de binnen de publieke parking gelegen wegen, de manoeuvreerruimten, de doorgangen tussen de verdiepingen, de toegangsdeuren, kortom die delen van de gelijkvloerse en ondergrondse verdieping die nuttig of nodig zijn voor de eigenaars van het heersend erf om de erfdienstbaarheid waarvan de omvang hierna wordt beschreven uit te oefenen.

De erfdienstbaarheid heeft volgende omvang:

Het betreft een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang/doorrit/doorgang over en door de gelijkvloerse en ondergrondse verdieping, ten voordele van het voormeld heersend erf, en de gebruikers ervan (met inbegrip van de aangestelden van eventuele nutsmaatschappijen) en dit om het heersend erf de mogelijkheid te geven om van het ene privaatief naar het andere te gaan, om van een privatieve kavel naar de gemeenschappelijke delen te gaan, om van een privatieve kavel naar het openbaar domein te gaan, of andersom of in andere combinaties.

Deze erfdienstbaarheid is er een voor voetgangers en alle soorten niet-gemotoriseerde voertuigen, welke dienstig zullen zijn voor het gebruik en de uitbating van de goederen te bouwen op het heersend erf, of het heersend erf zelf, en dit zonder enige beperking wat betreft het soort niet-gemotoriseerd voertuig of het aantal keren dat er gebruik van gemaakt wordt, noch voor wat betreft de uren of ogenblikken van gebruik ervan.

Het heersend erf heeft de last om de reglementen van toepassing op het lijdend erf te eerbiedigen (bvb. de reglementen met betrekking tot de openingsuren en de veiligheid). Deze reglementen zullen te allen tijde rekening houden met het gebruik en de uitbating van het heersend erf.

3. eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheden van overgang, gebruik en onderhoud van nutsvoorzieningen voor water, gas, elektriciteit, riolering, afwatering en andere voorzieningen ten bate en ten laste van het complex; waarbij buizen, kabels, kanalisaties, leidingen en pijpen mogen worden aangebracht in, onder of op de grond, aan de muren of aan de gevels, nodig of nuttig voor hoger, lager, aangrenzende of naastliggende ruimten, lokalen of gebouwen en waarbij toegang dient te worden verleend voor de bereikbaarheid en het onderhoud van de nutsvoorzieningen.

4. Lakenhalsteeg : recht van doorgang voor veiligheidsdiensten

Comparanten vestigen hierbij een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van doorgang, zowel dag als nacht, op alle wijzen, ten laste van de gehele Residentie en in het voordeel van alle veiligheidsdiensten (politie, brandweer, civiele bescherming, geneeskundige hulpverlening enzovoort) en dit zoals aangeduid op voormeld afbakeningsplan in rode gearceerde kleur.

5. Lakenhalsteeg : statuut.

De doorgang zoals aangeduid op voormeld afbakeningsplan in rode gearceerde kleur, zal een semi-publiek karakter verkrijgen.

De Lakenhalsteeg is voor het niet overbouwd gedeelte (zie afbakeningsplan) ook te gebruiken voor gemotoriseerd vervoer (uitgezonderd brommers en bromfietsen) enkel toegankelijk vanaf de Markt, met een draaimogelijkheid ter hoogte van de privatieve kavel "CADO".

De Vereniging van Mede-eigenaars behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om deze steeg voor het publiek af te sluiten en dit tussen zonsopgang en zonsondergang mits het bekomen van de eventueel vereiste vergunningen.

De verkrijgers van een privaatieve kavels worden in het bijzonder gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen die hieruit kunnen voortspruiten.

6. een erfdienstbaarheid van doorgang (ondergronds) ten voordele van de aanpalende percelen thans gekadastraerd sectie B, nummers 687B2, 687G2, 687H2 en 698E en aangeduid in roze kleur op voormeld architectenplan van de kelderverdieping [D893_UV_arc_pl_prekadastratie fase 1 tot 3_01f_kelder];

Er wordt toestemming gegeven aan voornoemde comparanten en aan hen alleen of hun rechtsopvolgers of door hen aan te duiden personen, om een opening te maken doorheen de keldermuur van de parkeergarage welke paalt aan de perceelsgrens, zodat er via de inrit naar de parkeergarage, de toegangspoort en de drive-way in de parkeergarage, een verbinding/doorgang wordt gecreëerd, voor en naar het gebouw dat mogelijk zal worden opgericht op de aanpalende percelen met nummers 687B2, 687G2, 687H2 en 698E, voor voetgangers, (brom)fietzers, personenvoertuigen, brommers, enzovoort, en dit zonder enige tussenkomst van de mede-eigenaars van onderhavige residentie(s).

Alle kosten en lasten voor de onderhavige residentie(s) verbonden aan het maken van de openingen en de doorgangen, en de afwerking ervan zullen ten laste zijn van de aanpalende eigendom(men) in wiens voordeel de erfdienstbaarheden zouden gevestigd worden.

Het maken van de openingen en de doorgangen zal alsdan gebeuren onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de aanpalende eigendom(men) in wiens voordeel de erfdienstbaarheden zouden gevestigd worden, volgens de regels van de kunst en onder toezicht van de architect van het gebouw, of indien hij het beroep van architect niet meer uitoefent, een architect door de algemene vergadering aangeduid.

De aanpalende eigendom(men) in wiens voordeel deze erfdienstbaarheden zouden worden gevestigd zullen geen werken aan de hun toekomende bouwwerken mogen uitvoeren die een weerslag hebben op de stabiliteit van onderhavige residentie. De eigenaar van de aanpalende eigendom(men) zal het volle risico voor de werken dragen en zal onderhavige residentie(s) dienen te vrijwaren voor alle aanspraken die derden in rechtstreeks en onrechtstreeks verband met deze werken jegens hem zouden laten gelden.

Indien gebruik zou gemaakt worden van voormeld recht van verbinding/doorgang, dient de betrokken residentie, opgericht op de aanpalende eigendom, X procent tussen te komen in de kosten voor het gebruik en het onderhoud van de doorgang, te weten, de kosten van onderhoud van de inrit, manoeuvreerruimten, drive-ways en de toegangspoort, de kosten van stroom en water, alsook de kosten van herstelling van de poort, van de inrit, de manoeuvreerruimten en driveways, (X is te berekenen volgens het aantal parkeerplaatsen van de respectievelijke parkeergarages). Hiervoor zal er dan jaarlijks een afrekening worden opgemaakt door de syndicus van de betrokken residentie en deze afrekening zal overgemaakt worden aan de syndicus van de residentie(s) opgericht op het (de) aanpalende perce(e)l(en) voornoemd

7. een erfdienstbaarheid van doorgang (bovengronds) ten voordele van de aanpalende percelen thans gekadastraerd sectie B, nummers 687B2, 687G2, 687H2 en 698E.

Er wordt toestemming gegeven aan voornoemde comparanten en aan hen alleen of hun rechtsopvolgers of door hen aan te duiden personen, om een erfdienstbaarheid van doorgang/verbinding toe te staan aan de aanpalende eigendommen, te weten de percelen, gekadastraerd nummers 687B2, 687G2, 687H2 en 698E, zodat aldus de

gebouwen, de gangen en de wandelpaden eventueel op te richten op voormelde aanpalende eigendommen, kunnen bereikt, verlengd of doorgetrokken worden, dit alles op kosten van de respectievelijke aanpalende eigendom(men).

8. Een erfdienstbaarheid van overbouw (het recht om een uitsprong van het heersende erf *boven* het lijdende erf te hebben).

Comparanten vestigen hierbij een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van overbouw (*zoals afgebeeld op voormeld afbakeningsplan als 'recht van overbouw 25m²'*) op de gelijkvloerse verdieping in voordeel van het hieronder beschreven heersend erf.

Deze erfdienstbaarheid zal zich uitstrekken over het onderhoud en de herstelling van de dakgoten, aflopen van alle aard en in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan zijn uit de aard van de constructies, het recht van overbouw en het normaal gebruik dat er van gemaakt wordt.

Het heersend erf is : het perceel LOT C1 op voormeld afbakeningsplan, waarop het hoofddeel van het gebouw staat en niet het gebouw zelf.

Het lijdend erf is : de loten C2 en C3 op voormeld afbakeningsplan.

De eigenaar van het heersend erf mag, voor zover dat noodzakelijk is voor het onderhoud of de herstelling van het overhangende gedeelte, voorwerp van de overbouw, een recht van overgang uitoefenen over het lijdend erf. Hij verbindt zich ertoe hiervan, behoudens ingeval van overmacht, de eigenaar van het lijdend erf minstens drie dagen op voorhand in kennis te stellen, zodat partijen te goede trouw kunnen bedingen op welke wijze die herstelling of dat onderhoud kan gebeuren. De eigenaar van het heersend erf verbindt zich er bovendien toe deze bevoegdheid uit te oefenen op de manier die het minste schade aan de eigenaar van het lijdend erf met zich meebrengt en om alle schade (met inbegrip van genotsderving) die de eigenaar van het lijdend erf zal leiden, op eerste verzoek te vergoeden. De eigenaar van het heersend erf draagt het volle risico voor deze werken en verbindt zich ertoe de eigenaar van het lijdend erf te vrijwaren voor alle aanspraken die derden in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met deze werken jegens hem zouden laten gelden.

9. Een erfdienstbaarheid van onderbouw (het recht om een uitsprong van het heersende erf *onder* het lijdende erf te hebben)

Comparanten vestigen hierbij een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid van onderbouw (*zoals afgebeeld op voormeld afbakeningsplan als 'recht van onderbouw 14m²'*) in de kelderverdieping in voordeel van het hieronder beschreven heersend erf.

Deze erfdienstbaarheid zal zich uitstrekken in het algemeen voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan zijn uit de aard van de constructies, het recht van onderbouw en het normaal gebruik dat er van gemaakt wordt.

Het heersend erf is : het perceel LOT C1 op voormeld afbakeningsplan, waarop het hoofddeel van het gebouw staat en niet het gebouw zelf.

Het lijdend erf is : lot C3 op voormeld afbakeningsplan.

De eigenaar van het heersend erf mag, voor zover dat noodzakelijk is voor het onderhoud of de herstelling van het onderhangend gedeelte, voorwerp van de onderbouw, een recht van overgang uitoefenen over het lijdend erf. Hij verbindt zich ertoe hiervan, behoudens ingeval van overmacht, de eigenaar van het lijdend erf minstens drie dagen op voorhand in kennis te stellen, zodat partijen te goede trouw kunnen bedingen op welke wijze die herstelling of dat onderhoud kan gebeuren. De eigenaar van het heersend erf verbindt zich er bovendien toe deze bevoegdheid uit te oefenen op de manier die het minste schade aan de eigenaar van het lijdend erf met zich meebrengt en om alle schade (met inbegrip van genotsderving) die de eigenaar van het lijdend erf zal leiden, op eerste verzoek te vergoeden. De eigenaar van het heersend erf

draagt het volle risico voor deze werken en verbindt zich ertoe de eigenaar van het lijdend erf te vrijwaren voor alle aanspraken die derden in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met deze werken jegens hem zouden laten gelden.

10. Hoogspanningslokaal / Distributiecabine. Er wordt een distributiecabine voorzien in de kelderverdieping, zoals aangeduid op het inplantingsplan. Deze distributiecabine zal dienstig zijn voor het gehele complex. De distributiecabine kan tevens dienstig zijn voor de gebouwen op te richten op de aanpalende percelen thans gekend ten kadaster sectie B, nummers 687B2, 687H2, 687G2 en 698E, voor zover de promotor dit wenst toe te staan.

Daartoe worden de noodzakelijke erfdienstbaarheden van toegang en/of doorgang gevestigd ten voordele van het in het daartoe voorziene lokaal gevestigde installaties, namelijk:

- 1/ voor wat betreft de aanleg van de leidingen en toestellen, evenals het opnemen van meterstanden;

- 2/ voor wat betreft het personeel en materialen van de bevoegde technische diensten, met het oog op het bereiken van het lokaal, de nodige werken van aanpassing en onderhoud te kunnen uitvoeren, de bediening en de uitvoering van alle nodige werken, zowel op de leidingen als op de installaties en dit zowel langs de ingang van de autostaanplaatsen in de kelderverdieping als langs de eventuele ondergrondse sleuf.

Deze erfdienstbaarheid wordt eeuwigdurend en kosteloos gevestigd.

Voornoemde comparanten en aan hen alleen of hun rechtsopvolgers of door hen aan te duiden personen, houden zich het recht voor om dit lokaal (welk desgevallend een aandeel in de gemene delen toebedeeld kan krijgen) geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen, te verkopen, te verhuren of in erfpacht te geven aan maatschappijen voor nutsvoorziening en de voorwaarden hiervoor te bepalen, zonder dat deze nutsmaatschappij daartoe zal genoodzaakt zijn daartoe op enigerlei wijze bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van de respectievelijke gebouwen.

11. Werken nodig voor het behoud van de erkenning. In aanvulling met hetgeen bepaald in het reglement van mede-eigendom wordt hier uitdrukkelijk bedongen dat de beheersinstantie de exclusieve bevoegdheid en initiatiefrecht heeft om alle werken te doen uitvoeren welke nodig zijn voor het behoud, de verlenging en/of de uitbreiding van de erkenning als Woonzorgcentrum (WZC) en/of groep van assistentiewoningen (GAW).

12. Voorlopige bepaling. Zolang niet alle residenties zijn opgericht en opgeleverd, zullen de gemeenschappelijk kosten worden gedragen door de reeds gebouwde privatieven.

De toekomstige eigenaars van privatieve kavels zullen in de rechten en plichten treden voor wat betreft deze erfdienstbaarheden.

Geschillenregeling betreffende deze nieuwe erfdienstbaarheden - Arbitrageclausule

Elk geschil betreffende de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van de erfdienstbaarheden en/of de kostenverdeling, zal via arbitrage op definitieve wijze worden beslecht. Bij gebrek aan een akkoord tussen de betrokken partijen (heersend en lijdend erf) over de keuze van een of meerdere scheidsrechters, zullen deze als volgt aangeduid worden. Elke partij (het heersend en het lijdend erf) zal één notaris aanduiden als arbiter en deze twee notarissen zullen samen een derde persoon aanduiden welke een doorslaggevende stem zal hebben. Deze persoon zal een rechter, advocaat, notaris of landmeter zijn. Bij gebrek aan akkoord tussen deze twee notarissen zal de derde persoon aangeduid worden door de rechtbank van eerste aanleg op verzoek van de meest gerede partij.

LADDERRECHT

Iedere eigenaar moet, zonder vergoeding, toegang tot zijn privatieve vertrekken verlenen met het oog op herstellingen en werkzaamheden welke in zijn privaat pand ten voordelen van de gemeenschappelijke zaken of andere privatieve kavels of naburige eigendommen uitgevoerd moeten worden.

De persoon die toegang wordt verschaft door het privatieve kavel van een andere eigenaar is evenwel gehouden op zijn kosten, lasten en risico alle herstellingen door te voeren voor zover hij schade zou hebben berokkend aan de privatieve kavel van de andere eigenaar.

Iedere mede-eigenaar of gebruiker moet de syndicus vrije toegang tot zijn privatieve kavel verlenen, ongeacht of dit al dan niet wordt bewoond, teneinde hem in de gelegenheid te stellen de toestand van de gemeenschappelijke zaken te onderzoeken en maatregelen te treffen van algemeen belang.

VOLMACHT DOOR DE COMPARANTEN

De grondeigenaars en HUIS VITALÉ, allen voornoemd, geven betreffende de hierboven beschreven goederen, genaamd 'Zorgcampus', en al haar onderdelen, bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk mandaat en volmacht **aan de volgende personen**, met recht van indeplaatsstelling en ieder met macht om afzonderlijk en alleen op te treden:

- de heer DEKERK André Felix, geboren te Leuven op 12 oktober 1955, rijksregisternummer 55.10.12-331.49, wonende te 3300 Tienen, Groenhofstraat 54;
- de heer BUEKERS Domien, notarieel medewerker, wonende te 3545 Halen, Begijnhofplein 5 bus 12;
- Juffrouw BAUTERS Cindy Annie Eddy, notarieel medewerker, wonende te 3560 Lummen, Heesstraat 14;
- de heer POOT Thierry, notarieel jurist, wonende te 3980 Tessenderlo, Baalmolenstraat 54.

Ieder van hen ook "de lasthebber" genoemd.

Om voor hen en in hun naam :

1. betreffende het voorschreven goed over te gaan tot de **verkoop** van de privatieve kavels van dit complex, omschreven in de statutenakte(n) of wijzigende statutenakten. En dit in der minne en uit de hand, in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden. Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

De lastgever te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen. Het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de koopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling. Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd.

Ingeval één of verschillende van voormelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

2. de akte van **gratis overdracht aan de stad Halen** van de goederen gelegen aan de Doelstraat te ondertekenen.

3. **erfpachten en erfdienstbaarheden toe te staan op het voorschreven geheel aan nutsmaatschappijen**, welke het complex hiervan voorzien, en dit aan de voorwaarden en termijnen, die de lasthebber zal goedkeuren.
4. **erfdienstbaarheden toe te staan aan de aanpalende percelen** en daartoe alle voorwaarden overeen te komen.
5. In voorkomend geval de **wijzigende basisakte(n)** te tekenen en te verlijden.
6. Ten einde alle **terbeschikkingsovereenkomsten** met bijlagen goed te keuren en te ondertekenen.
7. Met voorschreven doel alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaatste stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE BEPALINGEN

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1/- Comparanten doen opmerken dat het opstellen van de statuten van een gebouwencomplex als bedoeld in artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek moet worden aanzien als "een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" als bedoeld in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2/- De grondeigenaars verklaren dat de gronden voorwerp van onderhavige akte, die als gevolg van onderhavige akte gebracht wordt onder het statuut van de gedwongen mede-eigendom, **geen risicogronden zijn (behoudens het goed gelegen Doelstraat 26, met perceel nummer 694E)**. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

3/- De dienst milieu van de stad Halen heeft bij brieven van 16 november 2020, 25 februari 2021 en 12 april 2021 bevestigd dat er voor voorschreven gronden (behoudens voor het goed gelegen Doelstraat 26, met perceel nummer 694E) **geen milieuvergunningen werden afgeleverd of milieumeldingen werden ontvangen** en dat er geen Vlarebo-activiteiten gekend zijn.

Voor perceel nummer 694E werd het volgende gemeld door de dienst milieu van de stad Halen: een milieuvergunning Vlare Klasse 3 (aktenaam) de dato 3/9/2003 melding exploitatie van een werkplaats met magazijn van een aannemingsbedrijf voor elektriciteits- en grondwerken en een milieuvergunning Vlare Klasse 3 (aktenaam) de dato 1/04/1993 melding ondergrondse opslag van 7.000 liter stookolie, parkeerplaats voor 19 bedrijfsvoertuigen en artikel 140 inerte afvalstoffen van bouw en afbraak. Er wordt tevens verwezen naar een mailbericht van 07 december 2018 tussen de Stad Halen en OVAM dat een deel van voormelde vergunningen niet werden uitgevoerd. Partijen verklaren hiervan in het bezit te zijn.

4/- De grondeigenaar(s) leggen de bodemattesten van de goederen gelegen Marktstraat 5 en 7 voor die afgeleverd werden door de OVAM op **31 januari 2020**.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

5/- De grondeigenaar(s) leggen de bodemattesten van de goederen gelegen Doelstraat 30, Marktstraat 1 en Markt 13 voor die afgeleverd werden door de OVAM op **30 april 2019**.

De inhoud van deze bodemattesten luidt telkens als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

6/- De grondeigenaar verklaart dat er op de grond gelegen Doelstraat 26 bij haar weten een inrichting gevestigd was of een activiteit werd uitgevoerd, of handelingen die een verhoogd risico zouden kunnen inhouden, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet **en aldus een risicogrond is**.

Per mailbericht van 07 december 2018 werd omwille van de beperkte omvang van de activiteiten door de milieudeskundige van de Stad Halen aan de OVAM verzocht om dit kadastraal perceel te schrappen als risicoperceel in het Grondeninformatieregister.

De grondeigenaar(s) leggen het bodemattest van het goed gelegen Doelstraat 26 voor dat afgeleverd werden door de OVAM op **07 december 2018**.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"... 2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit

Bit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten..."

7/- De grondeigenaars verklaren met betrekking tot voormelde grond zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijgers van de mede-eigendom of aan derden, of aanleiding kan geven tot een saneringsplicht, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de grondeigenaars te goeder trouw afgelegd werd, nemen de latere kopers de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en zullen de grondeigenaars hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

8/- Op grond van wat voorafgaat, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

STOOKOLIETANKS

De bouwheer erkent dat de ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen aangaande de verplichte periodieke controle en het verplicht periodiek onderhoud van stookolietanks, overeenkomstig VLAREM II. Dienaangaande verklaart de bouwheer dat er in deze residentie noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is of zal zijn. Het gebouw zal verwarmd worden met warmtepompen.

VERKLARINGEN INZAKE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO)

I. Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente beschikt over een goed-gekeurd vergunningen- en plannenregister. Ondergetekende instrumenterende notaris minuuthouder vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 VCRO : Inzake het goed Marktstraat 1: zoals blijkt uit een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister van de Stad Halen de dato 16 november 2020:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd uitgereikt behalve de volgende :

- Stamdossiernummer : 71020_1999_110 : vervanging van een enkelzijdig uithangbord, gedeeltelijk verlicht met fluolampen, de dato 12 juli 1999;
- Stamdossiernummer : 71020_1999_58 : plaatsing van een enkelzijdige lichtkast tegen de voorgevel, de dato 19 april 1999;
- Stamdossiernummer : 71020_2015_53 : slopen van alle constructies gelegen op de percelen, de dato 09 september 2015;
- Stamdossiernummer : 71020_2016_24 : slopen van alle constructies gelegen op de percelen, de dato 06 juni 2016;
- gemeentelijk dossiernummer 2018/00023/OP – Zorgcampus Halen – de dato 02 juli 2018;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is: “woongebieden”; deel uitmakend van het Bijzonder Plan van Aanleg “DE KOM”, de dato 19/07/2002 en deel uitmakend van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “DE KOM” de dato 17/09/2008;

3) dat het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Inzake het goed Marktstraat 5 en 7: zoals blijkt uit een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister van de Stad Halen de dato 25 februari 2021:

1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd uitgereikt behalve de volgende :

- Stamdossiernummer : 71020_2015_53 : slopen van alle constructies gelegen op de percelen, de dato 09 september 2015;

- gemeentelijk dossiernummer 2020/00109/OP – Zorgcampus_wijzigingen bewegingscentrum – de dato 30 november 2020;

- **gemeentelijk dossiernummer 2018/00023/OP – Zorgcampus Halen – de dato 02 juli 2018;**

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed is: “**woongebieden**”; deel uitmakend van het Bijzonder Plan van Aanleg “DE KOM”, de dato 19/07/2002 en deel uitmakend van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “DE KOM” de dato 17/09/2008;

3) dat het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Inzake het goed Markt 13 en Doelstraat 26: zoals blijkt uit een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister van de Stad Halen de dato 16 november 2020:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van :

- Stamdossiernummer : 71020_1971_46 : het bouwen van burelen boven inrijstrook, de dato 9 augustus 1971;

- Stamdossiernummer : 71020_1966_48 : Bouwen van bureel van bureel, zaal en werkruimte de dato 3 oktober 1966;

- Stamdossiernummer : 71020_2007_65 : plaatsen van een reclamebord, de dato 04 juni 2007;

- Stamdossiernummer : 71020_2016_24 : slopen van alle constructies gelegen op de percelen, de dato 06 juni 2016;

- **gemeentelijk dossiernummer 2018/00023/OP – Zorgcampus Halen – de dato 02 juli 2018;**

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister “**woongebieden**” is; deel uitmakend van het Bijzonder Plan van Aanleg “DE KOM”, de dato 19/07/2002 en deel uitmakend van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “DE KOM” de dato 17/09/2008.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Inzake het goed (voorheen) Doelstraat 30, met perceelnummer 687X : zoals blijkt uit een uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister van de Stad Halen de dato 12 april 2021:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van :

- Stamdossiënummer : 71020_2016_91 : bouwen van de uitbreiding van het stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, 49 + 10 assistentiewoningen, ondersteunende functies, 19 aanleunwoningen en een ondergrondse parking, de dato 29 mei 2017;

- Stamdossiënummer : 71020_2016_24 : slopen van alle constructies gelegen op de percelen, de dato 06 juni 2016;

- aanvragen omgevingsproject : gemeentelijk dossiënummer 2018/00023/OP – Zorgcampus Halen – de dato 02 juli 2018;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister "**woongebieden**" is; deel uitmakend van het Bijzonder Plan van Aanleg "DE KOM", de dato 19/07/2002 en deel uitmakend van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "DE KOM" de dato 17/09/2008.

3° dat, zoals blijkt uit het hypotheccair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De comparanten verklaren een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels, afgeleverd door de stad Halen te hebben ontvangen en zij ontslaan ondergetekende notaris ervan de inhoud ervan verder over te nemen in onderhavige akte.

II. a) Ondergetekende notaris verwijst bovendien naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welk artikel de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

b) Iedere (toekomstige) mede-eigenaar zal ertoe gehouden zijn alle overheidsvoorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening na te leven met betrekking tot de voorschreven residentie en haar privatieve kavels.

ARCHEOLOGISCHE ZONE HALEN

De grondeigenaar verklaart dat de goederen deel uitmaken van een geheel dat is **opgenomen in de inventaris van de archeologische zones "Historische stadskern van Halen"**, vastgesteld bij ministerieel besluit van 19/02/2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31/03/2016 nummer 35.383.

De notaris deelt de comparanten mee dat de inventarisatie van het goed voor gevolg heeft dat elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest betreffende het goed, behoudens uitzonderingen, onderworpen is aan bijkomende adviezen.

Ondergetekende notaris heeft de partijen, en in het bijzonder de bouwheer, gewezen op de (rechts)gevolgen verbonden aan de opname van het goed op voormelde lijst of inventaris en verwijst terzake naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet. Partijen verklaren hiervan volledige kennis te hebben en ontslaan ondergetekende notaris van de verplichting verdere beschrijving in deze akte op te nemen.

ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De grondeigenaar verklaart dat voorschreven goederen naar zijn weten **niet** zijn opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, behoudens hetgeen hierboven vermeld. Ondergetekende notaris verwijst de comparanten en de toekomstige kopers voor meer informatie naar www.onroerenderfgoed.be.

De grondeigenaar verklaart dat voormelde goederen naar zijn weten noch voorlopig noch definitief zijn beschermd als monument. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED (FEDERAAL) – INTEGRAAL WATERBELEID - DE WATERTOETS (VLAAMS)

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, gewijzigd bij KB van 20 september 2017 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);
- **niet** gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De grondeigenaars verklaren dat het hierboven vermelde goed bij hun weten nooit is overstroomd.

HET NATUURLIJK MILIEU EN HET NATUURBEHOUD

De comparanten verklaren dat voormelde goederen **niet** zijn gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

BOSDECREET

De grondeigenaars verklaren dat voorschreven goederen **niet** gelegen zijn in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

ONTEIGENING

De grondeigenaars verklaren dat er hen voor voormelde goederen **geen** onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening.

KONINKLIJK BESLUIT BETREFFENDE DE TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

De bouwheer erkent dat ondergetekende notaris hem uitdrukkelijk heeft gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen (bepalingen die in werking zijn getreden op 1 mei 2001), zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005 (wijzigingen die in werking zijn getreden op 27 januari 2005). De comparanten zijn er aldus van op de hoogte dat een postinterventiedossier moet worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar na 1 mei 2001 hetzij door één, hetzij door meer aannemers, één of meer van de volgende werken werden opgestart: graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; wegenwerken; plaatsing van nutsleidingen (inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels, en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere van de hier opgesomde werken); bouwwerken; montage- en demontagewerken (inzonderheid van geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen); inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwwerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken; afwerkingswerkzaamheden (behorende bij één of meer van de hier opgesomde). Teneinde de kopers van de privatieve kavels toe te laten hun toekomstige verplichtingen uit te oefenen, zal de bouwheer het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de privatieve kavels overhandigen aan deze kopers. Het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zal door de bouwheer overhandigd worden aan de syndicus van het gebouw, die dit dossier zal bewaren op de zetel van de vereniging, alwaar het vrij zal kunnen geraadpleegd worden door de mede-eigenaars diegenen door hen tot het uitvoeren van de werken aangesteld.

ROOKMELDERS

De notaris wijst op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuwgebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Bovendien verklaart de promotor te weten dat het verplicht is om vanaf 1 januari 2020 elke woning uit te rusten met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald

door de Vlaamse Regering, of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

DEEL VI.- SLOTVERKLARINGEN

Hypothecaire overschrijving – ontslag ambtshalve inschrijving

Onderhavige akte zal overgeschreven worden in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en er zal naar deze overschrijving verwezen worden bij alle latere overdrachten van het geheel of een gedeelte van het goed waarop onderhavige akte betrekking heeft.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen hoofdens enige bepaling van deze akte.

Overgangsbepalingen

Alle in onderhavige akte vermelde clausules zijn van toepassing van zodra een privatieve kavel door de comparant zal overgedragen zijn, behalve indien deze clausules in strijd zijn met de geldende wet.

Beding van solidariteit en ondeelbaarheid

Alle verbintenissen voortvloeiende uit onderhavige basisakte en het er bij gevoegde algemeen reglement van mede-eigendom zijn bindend voor alle mede-eigenaars en verbinden hun erfgenamen en rechthebbenden met solidariteit en ondeelbaarheid tussen hen.

Ingeval er voor een privatieve kavel verscheidene onverdeelde eigenaars of houders van zakelijke rechten zijn, zijn ze allen, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden ook solidair en ondeelbaar verbonden.

Kosten

De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de bouwheer, welke ze op de kopers van privatieve kavels in dit gebouw verhaalt.

Woonstkeuze

a) Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats kiezen in België, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze basisakte en reglement van mede-eigendom kunnen worden gezonden.

Bij gebreke aan dergelijke keuze van woonplaats, wordt deze mede-eigenaar geldig bereikt op het adres van zijn privatieve kavel in de huidige residentie.

b) Tot uitvoering dezer kiezen de verschijners woonst in diens voormelde woonplaats of maatschappelijke zetel.

Bevestiging van identiteit

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen - natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken (identiteitskaart - Rijksregister).

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de officiële stukken vereist door de Hypotheekwet, de juistheid van de naam, voornamen, domicilie, datum en plaats van geboorte van de partijen – natuurlijke personen.

De notaris bevestigt dat hij van de rechtspersonen, comparanten in deze akte, persoonlijk de statuten, de externe vertegenwoordigingsbevoegdheden en de bekwaamheid van hun vertegenwoordigers om de gezegde vennootschappen te vertegenwoordigen, heeft nagegaan.

Uitgifte

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via www.myminfm.be, hetzij via www.notaaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat ondergetekende notaris hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven.

Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Clausule inzake het Coronavirus COVID-19

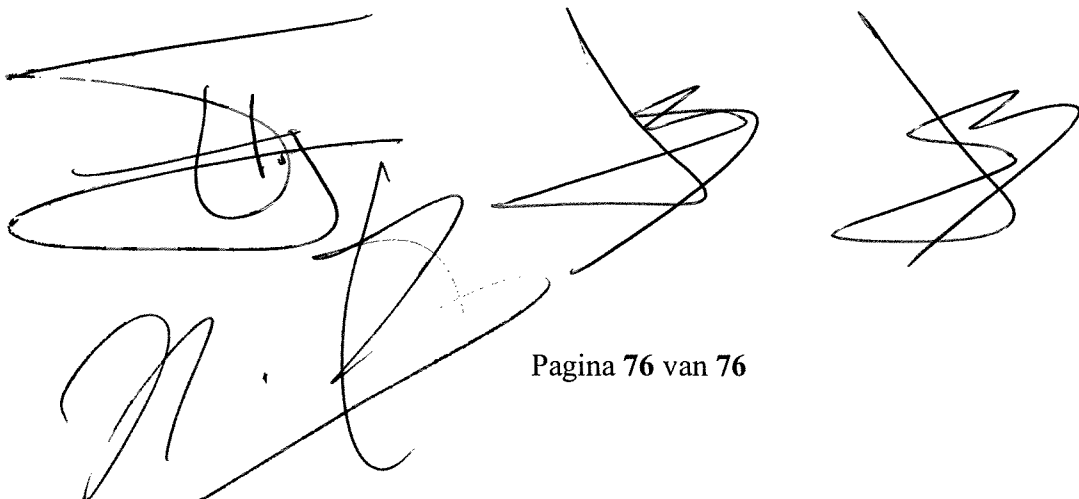
Partijen verklaren dat zij in kennis zijn gesteld van de gezondheidsmaatregelen met betrekking tot de ondertekening van akten, waartoe de Federatie van Notarissen (Fednot) in het kader van de overheidsmaatregelen en de richtlijnen van de Veiligheidsraad heeft besloten.

Partijen erkennen dat alle door de notariële en overheidsautoriteiten opgelegde voorzorgsmaatregelen werden nageleefd, zoals (maar niet beperkt tot): de social distancing regels, de mogelijkheid om handen te wassen en te desinfecteren, het sterk aanbevelen van mondklappers en andere persoonlijke beschermingsmiddelen, enzovoort.

WAARVAN AKTE.

Opgesteld en verleden in het kantoor van notaris Baudouin Verelst te Halen op voormelde datum.

Na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing, zoals hoger vastgesteld bij de aanvang van deze akte hetgeen comparanten bevestigen, van zowel de akte als van de aan onderhavige akte gehechte bijlagen, hebben comparanten, aanwezig en/of vertegenwoordigd als gezegd, deze akte met haar bijlagen, waarvan zij verklaren het ontwerp te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen vóór het verlijden ervan, getekend, evenals de notaris(sen).

The image shows three handwritten signatures in black ink. The signature on the left is large and stylized, with a long horizontal stroke. The middle signature is more compact and angular. The signature on the right is also compact and angular, with a distinct loop at the end. These are likely the signatures of the parties and the notary mentioned in the text.

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

de secretaris

de burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam
Ligging

OMV_2018005290
2018/00023/OP
Zorgcampus Halen
Doelstraat 26, Doelstraat 30, Markt 13,
Marktstraat 1, Marktstraat 5, Marktstraat 7 te
3545 Halen
Afdeling 71020, sectie B, perceel 687K2, 687L2,
687X, 688D, 692S, 694E

Contactpersoon

Jan Vanhove

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Mezza Invest, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 02/07/2018
HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot zorgcampus halen.

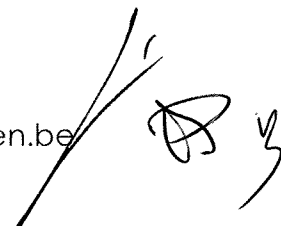
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

De beslissing kan tot worden ingekeken via het omgevingsloket
(<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Halen tot 30
dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Opsomming
Signed by Brigitte Loosen (Signature)
Date: 2018.07.23 14:06:48 CEST
Reason: Secretaris
Location: CSSIGN

Signed by Erik Van Roelen (Signature)
Date: 2018.07.27 11:38:20 CEST
Reason: Burgemeester
Location: CSSIGN

stad HALEN . Markt 14 . 3545 Halen . T +32 13 61 81 20 . www.halen.be



U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Halen.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2018005290;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie “beroep omgevingsvergunning OMV_2018005290” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2018005290

Dossiernummer: 2018/00023/OP

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Mezza Invest, werd ingediend op 29/03/2018

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22/05/2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Doelstraat 26, Doelstraat 30, Markt 13, Marktstraat 1, Marktstraat 5, Marktstraat 7 te 3545 Halen, kadastraal bekend: Afdeling 71020, sectie B, perceel 687K2, 687L2, 687X, 688D, 692S, 694E

Het betreft een aanvraag tot zorgcampus halen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Gewestplan Hasselt - Genk, goedgekeurd op: 03/04/1979, bestemming: woongebieden
- Bijzonder plan van aanleg: B.P.A. De Kom - wijzigingsplan 3, goedgekeurd op: 19/07/2002
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP De Kom - Partiële herziening van BPA De Kom, goedgekeurd op: 17/09/2008

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is (deels) in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)
- Reglement voor het aanleggen van een doorgang tot particuliere eigendom

2. Historiek

Aanvulling historiek

Om dit project te kunnen verwezenlijken werd d.m.v. het RUP 'De Kom, partiële herziening van BPA De Kom' een planologische oplossing gecreëerd.

De voorbije driejaar werden stedenbouwkundige vergunningen verleend voor het bouwvrij maken van het plangebied.

Voor dit project werd in 2016 reeds aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Deze aanvraag werd goedgekeurd door stad Halen en in beroep bij de deputatie geweigerd.

Voorliggende aanvraag is volgens de aanvrager een antwoord (tegemoetkoming) op de weigeringsmotieven.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft Zorgcampus Halen

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het oprichten van een zorgcampus in het centrum, tussen de wegen Doelstraat, Marktstraat en Markt. De zorgcampus omvat 59 assistentiewoningen, 18 aanleunappartementen, ondersteunende functies, waaronder een ontmoetingsruimte, een dagopvang voor ouderen en een groepspraktijk, de uitbreiding van het stadhuis met OCMW en dienst Welzijn wordt hier voorzien. Ook het kinderdagverblijf 't Pagadderke en de wijkpolitie worden hier gehuisvest.

Een gedeelte van het projectgebied is een braakliggend terrein, andere sloopwerken zijn momenteel in uitvoering.

Het masterplan beoogt een inbreiding van het binnengebied tussen Markt, Doelstraat en Marktstraat. In dit binnengebied wordt in het verlengde van het stadhuis een centraal volume voorzien dat aansluit aan de bebouwde zone langs de Doelstraat. Vanaf de Markt ontstaat een publieke doorgang naar de Doelstraat. Via deze doorgang zijn de diverse functies in het centraal gelegen bouwvolume te bereiken. Aan de andere zijde van dit centrale volume met de bouwzone aan de Marktstraat ontstaat een groen stedelijk binnengebied, een “binnenhof”, met een semipubliek karakter waarin privétuinen en -terrassen van de omliggende functies op uitgeven. Dit binnengebied wordt langs beide zijden ontsloten.

De site ligt in het centrum van Halen en is hierdoor omgeven door centrumbebouwing: woningen (eengezins- en meergezinswoningen), handel en diensten (stadhuis).

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25/05/2018 t.e.m. 24/06/2018. Er werden 1 bezwaar ingediend.

5. Adviezen

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan onroerend erfgoed - adviezen@onrorenderfgoed.be.

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan brandweerzone zuid-west-limburg - hulpverleningszone zuidwest (hasselt) - preventie@zuidwestlimburg.be.

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan vlaamse maatschappij voor watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be.

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan infrax - stedenbouwkundig advies.

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan agentschap wonen-vlaanderen - rup@rwo.vlaanderen.be.

Op 22/05/2018 werd advies gevraagd aan toegankelijk vlaanderen - toegankelijk vlaanderen (inter).

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in het BPA De Kom, wijzigingsplan 3. De aanvraag is hiermee (deels) in overeenstemming.

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in RUP 'De Kom, partiële wijziging BPA De Kom'. De aanvraag is hiermee (deels) in overeenstemming.

De aanvraag wordt juridisch-planologisch beoordeeld met toepassing van VCRO art. 4.3.1; 7.4.4/1, art. 85 en 86 OVD, welk in verruimde mogelijkheden om het ruimtelijk rendement te optimaliseren en het versoepelen van procedures voorziet.

Wegenis

De aanvraag omvat geen wegeniswerken. De publieke doorgang die ontstaat vanaf de Markt naar de Doelstraat werd besproken op de gemeenteraad van 19 december 2016. In het gemeenteraadsbesluit wordt verwezen naar het plan van de bouwaanvraag van mei 2016. De intenties over onderhoud, eigendomsstructuur als het tracé en maatvoering van de doorsteek zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van de bouwaanvraag van mei 2016.

De aanvraag wijzigt niets aan de omliggende buurtwegen opgenomen in de Atlas van de buurtwegen.

Volgens de aanvraag wordt een parkeeroplossing op het openbaar domein voorzien, in samenspraak met de stad.

Watertoets

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. indien de afwijking m.b.t. bijkomend hergebruik wordt goedgekeurd. Deze vraag tot afwijking wordt - behoudens een andersluidend advies van de waterbeheerder Vlaamse Milieumaatschappij - positief geadviseerd.

De aanvraag is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Er wordt geen significant schadelijk effect op het watersysteem verwacht.

De aanvraag licht volgende werken nog bijkomend toe, naar aanleiding van de weigeringsmotieven van de deputatie (aanvraag 2016):

- Grondsonderingen zijn nog niet uitgevoerd vermits de afbraak nog niet is uitgevoerd. In 2002 echter hebben wij als architect het project begeleid van de het aanpalend gebouw, Markt nr 12. Hier is een kelder gebouwd waardoor we weten dat het grondwater zich toen bevond op ongeveer -220 cm tov het straatpeil aan de Markt.
- De doorsteek van Markt naar Doelstraat wordt uitgevoerd met waterdoorlatende klinkers en licht hellend geplaatst naar een grindstrook. Hier wordt dus enkel het resterende water van op de waterdoorlatende klinkers geïnfilterd.
- Naast de buffering voor herbruik van regenwater (project zijde Marktstraat: 20 000liter, project Doelstraat en binnengebied 120.000liter) wordt het overige regenwater van het dak in kratten opvangen om te infiltreren (of te bufferen, indien de grond infiltratie niet toelaat) met een overloop naar de openbare riolering.

Mer-screening

Het project valt onder rubriek 10b van bijlage III: stadsontwikkelingsproject.

Bij de aanvraag werd een project-m.e.r.-screening gevoegd, waarin gemotiveerd werd dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

Bij de aanvraag werd een mobiliteitstoets gevoegd. Er zijn geen significante effecten te verwachten volgens de aanvrager. Ingrepen op het openbaar domein zijn hiervoor nodig en vallen buiten deze vergunningsaanvraag, maar worden als milderende maatregelen naar voren geschoven. De impact van deze ingrepen op het openbaar domein naar de bestaande omgeving en het huidige gebruik werd niet onderzocht; voor dit project komen ze wel ten goede.

Erfgoed-/archeologietoets

Het agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigde de archeologienota. De percelen waarop de aanvraag is gelegen zijn gelegen in de vastgestelde archeologische zone Historische stadskern van Halen.

Het agentschap stelt in het besluit vergunningsvoorwaarden voor waaraan de bouwheer zich dient te houden.

Mobiliteit

Bij de aanvraag werd een mobiliteitstoets gevoegd en werd een motivering gevoegd in de beschrijvende nota.

De site is gelegen aan de Doelstraat, Marktstraat en Markt. De Doelstraat en Marktstraat zijn wegen met eenrichtingsverkeer. De site heeft een afzonderlijke inrit en uitrit.

De mobiliteitstoets stelt dat er op de site 60 bewoners, 22 werknemers, 0 bezoekers, 0 laad- en loskades aanwezig zijn, wat een raming van 82 parkeerplaatsen oplevert. Binnen de eigendomsgrenzen van de site zijn er 82 ondergrondse staanplaatsen voorzien.

Uitgaande van de functies 'uitbreiding stadhuis, OCMW, Welzijn', wijkpolitie, kinderopvang, dagopvang ouderen, e.d. welke hier gehuisvest worden, lijkt de parkeerbehoefte van '0 bezoekers' een onderschatting in aantal. Eveneens het ontbreken van bovengrondse plaatsen lijkt een vlotte werking en inpasbaarheid in de omgeving te hypothekeren.

De mobiliteitstoets stelt dat er in de omgeving van het kinderdagverblijf plaatsen voor kortparkeren nodig zijn en suggereert om het parkeerbeleid in de Doelstraat te herbekijken (blauwe zone, bewonerskaarten, kortparkeren, ...).

De voetgangersdoorsteek tussen Doelstraat en Markt werd besproken op de gemeenteraad van december 2016 in het kader van 'zaak der wegen'.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag omvat een zorgcampus, waarbij het ontwerp rekening hield met de noden van het doelpubliek. De aanvraag werd hierom ook voorgelegd aan Inter (voormalige toegankelijkheidsbureau) en werd gunstig geadviseerd.

Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag komt tegemoet aan het Decreet grond- en pandenbeleid en zal de bescheiden woonlast in natura uitvoeren. Er worden volgens de beschrijvende nota 16 eenheden voorzien, m.n. assistentiewoningen 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.22, 1.24, 1.25, 1.26, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.22, 2.24, 2.25, 2.26.

Scheidingsmuren

De aanvraag voorziet bebouwing tot tegende perceelsscheiding opgericht.

De aanvraag doet geen uitspraak over eventuele mandeligheid van deze muren.

De aanpalenden werden allen in kennis gesteld van de geplande werken.

Goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota's kunnen bijgetreden worden; dat door de vorm en afmetingen van de projectzone en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp (bebouwing) voldoet aan algemeen gehanteerde stedenbouwkundige criteria.

Overwegende dat de beoogde werken ruimtelijk aanvaardbaar zijn en geen afbreuk doen aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, BPA en RUP. Het bouwproject wordt ingeplant binnen de eigendomsgrenzen grenzend aan 3 wegen. Het gabariet van het gebouw houdt rekening

met de maximale mogelijkheden volgens de plannen van aanleg én de toekomstig te verwachten ontwikkelingen in de omgeving, zoals de hoek Marktstraat x Doelstraat.

Overwegende dat het bouwvolume wordt uitgevoerd met passende materialen, bakstenen muren afgewerkt met een zadeldak. Hierdoor wordt een harmonieuze samenhang tussen de bestaande aanwezige bebouwing beoogd.

Het project is functioneel inpasbaar op deze locatie. De zorgcampus biedt plaats aan zowel assistentiewoningen, kinderopvang, openbare diensten en ondersteunende functies en dit in het centrum van Halen, waardoor de werken gebeuren in functie van de huidige en toekomstige behoeften. Het project integreert zich vlot in zijn omgeving en er wordt gepoogd om een harmonieuze overgang op de bestaande of geplande bebouwing te verwezenlijken.

Overwegende dat deze nieuwe bebouwing met zijn eigentijdse stijl een waardevolle en waardige invulling van het straatbeeld en binnengebied betekent. Er wordt ruime aandacht besteed aan een kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit. De densiteit van het bouwprogramma vertaald zich niet in de gevel, het project is inpasbaar in het bestaande straatbeeld.

Overwegende dat het begrip 'assistentiewoningen' niet wordt gedefinieerd in de regelgeving ruimtelijke ordening maar wel in het woonzorgdecreet; dat in art. 33 van het woonzorgdecreet de zorgvorm 'assistentiewoningen' als volgt wordt gedefinieerd: "Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. "; dat het woonzorgdecreet verder bepaalt dat 'groepen van assistentiewoningen' die een erkenning aanvragen, moeten voldoen aan de erkenningsvoorwaarden vervat in het woonzorgdecreet; dat ook 'sociale' assistentiewoningen kunnen worden erkend; dat groepen van assistentiewoningen die geen erkenning aanvragen, zich verplicht moeten aanmelden bij de Vlaamse overheid (artikel 65 van het Woonzorgdecreet);

Voor wat betreft het aspect mobiliteit wordt verwezen naar een ander luik in deze motivering. Het project lijkt voor voldoende parkeerplaatsen voor bewoners te zorgen, baserend op gelijkaardige en reeds gerealiseerde projecten. Voor het tewerkgesteld personeel is de inschatting weinig onderbouwd (beoordeling zonder houvast). De parkeerbehoefte voor bezoekers kan niet op eigen terrein opgevangen worden en de oplossing wordt op het openbaar domein gezocht. De cumulerende effecten van dit laatste op de omgeving werden niet onderzocht; de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, de plaatselijke aanleg en de ruimtelijke draagkracht kan op dit vlak niet beoordeeld worden. De toelichting van de aanvrager stelt dat er op het vlak van mobiliteit geen probleem te verwachten is, mits enkele milderende maatregelen: parkeerregeling Doelstraat herbekijken en zebraad voorzien.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 25/05/2018 tot 24/06/2018.

Resultaat: er werden 1 bezwaren ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende bezwaarschriften behandeld en worden als volgt geëvalueerd:

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure, waarvoor een openbaar onderzoek werd gehouden. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 25.05.2018 tot en met 24.06.2018. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

De bezwaarindiener stelt dat de dennenbomen moeten behouden blijven. Deze zijn nog in goede staat en zorgen tevens voor privacy achteraan. Bezwaarindiener wenst deze toestand te behouden en vraagt dat indien schade ontstaat deze ten laste van de stad hersteld dient te worden.

Bezwaarindiener gaf mondeling een verdere duiding van dit bezwaar. Momenteel wordt in het ontwerp uitgegaan dat de bomen in de aan het project palende tuin voldoende privacy bieden en fungeren als zichtgroen. De bomen in de aanpalende tuin worden gebruikt als uitzicht, wat de privacy in het gedrang brengt. De aanvraag voorziet op eigen terrein weinig opgaand schermgroen welke de lasten op eigen terrein opvangen. De eventuele schade welke het project berokkent is niet van stedenbouwkundige aard en het bezwaar is evenmin gegrond voor eventuele heraanplant ten laste van de stad.

Bezwaarindiener stelt dat er een plaatsbeschrijving dient te gebeuren.

Deze opmerking ressorteert onder te maken afspraken en zijn van burgerrechtelijke aard.

Bezwaarindiener stelt dat de gemene muur aan het handelspand gelegen aan de Markt wenselijk behouden blijft tijdens de werken zodoende dat het terras achteraan wordt afgeschermd. Ook vooraan wenst hij een degelijk zichtbare afscherming en geen hekwerk.

Deze opmerking kan niet geheel worden ingewilligd. De eerder afgeleverde sloopvergunning stelt als vergunningsvoorwaarde dat alle constructies verwijderd dienen te worden alvorens de nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Als vergunningsvoorwaarde kan steeds een degelijke en esthetische werfafscherming opgelegd worden, eventueel bekleed met een werfdoek/spandoek welke ook stofhinder zal beperken en welk geen afbreuk doet aan het zicht van de Markt en de omliggende woonomgeving.

Bezwaarindiener stelt dat de erfdienstbaarheid van riolering tussen Markt en Doelstraat behouden dient te blijven.

Deze opmerking is van burgerrechtelijke aard en dient met de bouwheer overeengekomen te worden.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van onroerend erfgoed - adviezen@onrorenderfgoed.be werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van brandweerzone zuid-west-limburg - hulpverleningszone zuidwest (hasselt) - preventie@zuidwestlimburg.be afgeleverd op 23/05/2018 is volledig gunstig

Het advies van vlaamse maatschappij voor watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be afgeleverd op 04/06/2018 is volledig gunstig

Het advies van infrax - stedenbouwkundig advies werd niet tijdig aangeleverd, en zal in die zin als gunstig beoordeeld worden.

Het advies van agentschap wonen-vlaanderen - rup@rwo.vlaanderen.be afgeleverd op 13/06/2018 is geen advies

Het advies van toegankelijk vlaanderen - toegankelijk vlaanderen (inter) afgeleverd op 26/06/2018 is volledig gunstig

Besluit

De omgevingsvergunning wordt verleend

Voorwaarden

- De vergunningsvoorwaarde gesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed dient gevolgd te worden, m.n. de maatregelen in de bekrachtigde archeologienota (besluit 19.03.2018) met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6715> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- het project moet ten allen tijde, met uitzondering van de bebouwing aan de Marktstraat, een bestemming hebben als bejaardenhuisvesting, kinderdagverblijf en ondersteunende en/of openbare diensten
- De gehele werfzone dient van een degelijke en esthetische werfafscheiding voorzien te worden, eventueel bekleed met een werfdoek/spandoek welke ook stofhinder zal beperken en welk geen afbreuk doet aan het zicht van de Markt en de omliggende woonomgeving.
- Aan de voorwaarden gesteld door de adviesinstanties dient op eigen kosten voldaan te worden

Lasten

De bescheiden woonlast overeenkomstig het Decreet grond- en pandenbeleid blijft verbonden aan dit project.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 02/07/2018

- 1) De aanvraag ingediend door Mezza Invest, wordt vergund.
- 2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De vergunningsvoorwaarde gesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed dient gevolgd te worden, m.n. de maatregelen in de bekrachtigde archeologienota (besluit 19.03.2018) met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/6715> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- het project moet ten allen tijde, met uitzondering van de bebouwing aan de Marktstraat, een bestemming hebben als bejaardenhuisvesting, kinderdagverblijf en ondersteunende en/of openbare diensten
- De gehele werfzone dient van een degelijke en esthetische werfafscheiding voorzien te worden, eventueel bekleed met een werfdoek/spandoek welke ook stofhinder zal beperken en welk geen afbreuk doet aan het zicht van de Markt en de omliggende woonomgeving.
- Aan de voorwaarden gesteld door de adviesinstanties dient op eigen kosten voldaan te worden

Zelf de kosten te dragen voor de aanleg van wegenis en/of riolering, de uitbreiding van het waterleidings- en/of elektriciteitsnet, het verplaatsen van elektriciteitspalen en/of andere hindernissen die de toegang tot het bouwterrein mochten belemmeren.

Eventuele grondaanvullingen mogen de natuurlijke afvloeit der oppervlaktewaters van de aangrenzende percelen niet hinderen.

Verhardingen van toegangen, parkeerplaatsen e.d. dienen voorzien te worden in waterdoorlatend kleinschalig materiaal (klinkers, dolomiet, kasseien)

De bouwheer is verplicht de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 01.10.2004, wijziging 05.07.2013 te volgen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, inhoud regenwaterput 10.000 L en inzake het aansluiten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Iedere aansluiting op het rioleringsnet, zelfs indien de uitvoering mogelijk is via een wachtbuis ter plaatse, moet voorafgaandelijk aangevraagd worden bij Infrac, Trichterheideweg 8 3500 Hasselt.

De bouwheer is verantwoordelijk voor schade aangericht aan de aangelegde infrastructuur (wegdek, stoepen, nutsleidingen) door het uitvoeren van bouw- of grondwerken. Bij het bevuilen van het wegdek (modder, cement, zand, betonresten) dient men dit onmiddellijk op te kuisen, zodat er geen hinder en/of gevaar veroorzaakt wordt voor de weggebruikers.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase

en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*
- 2° het betrokken publiek;*
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;*
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.*

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;*
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;*
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.*

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;*
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;*
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.*



Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;*
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;*
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.*

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;*
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;*
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:*
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;*
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;*
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;*
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.*

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

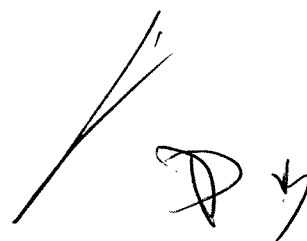
Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

*De beroepsindiener **geeft**, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.*

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

*Deze **gegevens** kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.*

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 02/07/2018 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het gele formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. Dit formulier zal per post worden bezorgd.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.



Ons kenmerk.
2016-0519-003

Uw kenmerk.
2018005290

Datum : 23/05/2018

Contactpersoon :

Kerkhofs Jo

011/24.88.28

jo.kerkhofs@zuidwestlimburg.be

Post Hasselt

Brandweeradvies aan het College van Burgemeester en Schepenen van en te HALEN

Betreft:

Voor het bouwen van de uitbreiding van het stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, wijkpolitie, 59 assistentiewoningen, ondersteunende functies, 18 aanleunappartementen en een ondergrondse parking (82 plaatsen).

Inrichting:

Zorgcampus Halen
MARKT 13, Marktstraat 1-7, Doelstraat 26
3545 HALEN

kadastraal:

1e Afd., Sie B; nrs. 687k2, 687l2, 687x, 688d, 692s, 694e

Eigenaar:

Mezza Invest
DOELSTRAAT 26
3545 HALEN

Aanvrager:

Mezza-Invest
DOELSTRAAT 26
3545 HALEN
en
Peter B. bvba
Doelstraat 26
3545 HALEN

Architect:

DBV architecten
Prins-Bisschopssingel 34/b3
3500 Hasselt
011/22.90.74

Inhoudstabel:

1. Beschrijving van het gebouw
2. Van toepassing zijnde wetgeving
3. Algemene eisen vertrekkende van het KB van 7 juli 1994 - Bijlage 2/1 en latere wijzigingen.
4. Reactie bij brand van de materialen
5. Specifieke eisen op basis van het ARAB
6. Bijzondere eisen
7. Besluit



Beschrijving van het gebouw

Conform het KB van 7 juli 1994 en latere wijzigingen tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, gaat het om een Laag gebouw.

Van toepassing zijnde wetgeving

Het advies werd opgemaakt rekening houdend met het K.B. van 7 juli 1994, gewijzigd door het K.B. van 19 december 1997 en door het K.B. van 4 april 2003 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, bijlage 1 terminologie, bijlage 2/1 lage gebouwen, bijlage 5/1 reactie bij brand van materialen en bijlage 7 Gemeenschappelijke bepalingen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 22 november 2013 (BS 13 januari 2014) houdende de vergunningsvoorwaarden en het kwaliteitsbeleid voor gezinsopvang en groepsopvang van baby's en peuters.

Wetgeving omtrent assistentiewoningen (tot nader bericht nog steeds NBN S21-202), alhoewel er rekening gehouden wordt met de visie van VIPA. Bewoners van de assistentiewoningen vallen onder 'niet zelfredzame personen'.

Het Decreet van de Vlaamse Gemeenschap, houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders d.d. 1 juni 2012.

Bovenstaande wetgeving is integraal van toepassing. Steeds moeten de strengste eisen weerhouden worden. Zonder volledig te willen zijn, worden in dit verslag de voornaamste richtlijnen hernomen.

In het verleden werd er reeds een advies op een voorontwerp voor de kinderopvang opgesteld.

Opmerkingen

Algemene eisen vertrekkende van het KB van 07 juni 1994 en latere wijzigingen

1. Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer minstens in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:
 - ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;
 - ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:
 - minimale vrije breedte: 4 m;
 - minimale draaicirkel met draaistraal 11 m (aan de binnenkant) en 15 m (aan de buitenkant);
 - minimale vrije hoogte: 4 m;
 - maximale helling: 6 %;



- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101. (KB 7-7-1994 en latere wijzigingen art 1.1)
- 2. Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komen. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 1.2)
- 3. De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, moet minstens 6 m bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen. De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn. In deze wanden mag een verbinding tussen deze gebouwen bestaan via een deur EI₁ 30, zelfsluitend of zelfsluitend in geval van brand. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 1.3)
- 4. De diverse invullingen worden sowieso beschouwd als aparte compartimenten, van elkaar gescheiden door wanden (horizontaal en verticaal) REI of EI60.
- 5. In een opvanglocatie met 26 of meer kinderenopvangplaatsen zijn kooktoestellen met een open vlam of kooktoestellen met een vermogen van meer dan 0,8 kW die zichzelf niet automatisch uitschakelen, opgesteld in een keuken met wanden die minstens EI60 hebben of die zijn uitgevoerd in metselwerk of beton met een minimale dikte van 90mm. De deuren van de keukens hebben minstens EI₁ 30 en zijn zelfsluitend of bij brand zelfsluitend.
- 6. Het aantal uitgangen zoals voorzien op de bijgebrachte plannen voldoen aan de vigerende wetgeving zoals bepaald in het KB 7/7/1994 en latere wijzigingen art. 2.2, met dien verstande dat er aan de leefgroepen van kinderopvang normaal opengaande deuren rechtstreeks naar buiten, voorzien worden.
- 7. Elk compartiment heeft minimum:
 - één uitgang indien de maximale bezetting minder dan 100 personen bedraagt;
 - twee uitgangen indien de bezetting 100 of meer dan 100 en minder dan 500 personen bedraagt;
 - $2 + n$ uitgangen waarbij n het geheel getal is onmiddellijk groter dan het quotiënt van de deling door 1000 van de maximale bezetting van het compartiment, indien de bezetting 500 of meer dan 500 personen bedraagt.Het minimum aantal uitgangen kan door de brandweer verhoogd worden in functie van de bezetting en de configuratie van de lokalen. Het aantal uitgangen van bouwlagen en lokalen wordt bepaald zoals voor de compartimenten.
(KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 2.2)
- 8. De uitgangen zijn gelegen in tegenovergestelde zones van het compartiment. De evacuatiewegen leiden ofwel:
 - naar buiten;
 - naar trappenhuizen;



- naar trappen, binnen of buiten het gebouw gelegen (voor de horizontale afstanden zie 4.4).

9. Wat de ondergrondse bouwlagen betreft mag één uitgang naar buiten via een evacuatiweg met wanden EI 30 en deuren EI₁ 30 de vereiste toegang tot één der trappenhuizen vervangen. Voor het parkeergebouw: zie 5.2. Op een evacuati niveau leidt iedere trap naar buiten, hetzij rechtstreeks, hetzij over een evacuatiweg die beantwoordt aan de voorschriften van 4.4. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 2.2.2)
10. De structurele elementen beschikken, in functie van hun situatie, over een brandweerstand zoals weergegeven in tabel 2.1, waarin Ei het laagst gelegen evacuati niveau voorstelt. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art 3.2)

	Structurele elementen van het dak	Overige structurele elementen
Boven Ei Meerdere bouwlagen	R 30 (*)	R 60
Onder Ei, met inbegrip van de vloer van Ei	Niet van toepassing	R 60

Tabel 2.1 - Brandweerstand van structurele elementen.

(*) Geen eisen voor de structurele elementen van het dak indien het aan de binnenkant beschermd is door middel van een bouwelement EI 30.

11. De verticale binnenwanden die lokalen of het geheel van lokalen met nachtbezetting afbakenen hebben een brandweerstand, aangegeven in tabel 2.2. De deuren in deze wanden hebben EI₁ 30'. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 3.3)

	Wanden
Boven Ei: Meerdere bouwlagen	EI 60
Onder Ei, met inbegrip van de vloer van Ei	EI 60

Tabel 2.2 Brandweerstand van verticale binnenwanden

12. In de evacuatiwegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens hebben de verlaagde plafonds EI 30 (a→b), EI 30 (b→a) of EI 30 (a↔b) volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 3.4.1)
13. De ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond wordt onderbroken door de verlenging van alle verticale wanden waarvoor een brandweerstand is vereist. Indien de ruimte tussen vast plafond en het verlaagd plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, dient deze ruimte derwijze onderbroken te worden door verticale scheidingen E 30 zodat er ruimten ontstaan waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25 m zijde.
(KB 7/7/94 – art. 3.4.2)
14. De afstand in meters tussen de tegen over elkaar staande geveldelen die niet minstens E 30 of E 30 (o→i) wordt berekend volgens de formule zoals vermeld in het KB van 7/7/94 art. 35.5.1.1. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 3.5.1.1)



15. Voor de gebouwen met meerdere bouwlagen hebben de wanden van de compartimenten een brandweerstand (EI) van 60 minuten. De wanden die onder het evacuatie niveau gelegen zijn hebben een brandweerstand (EI) van 60 minuten. De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met een brandweerstand (EI1) van 30 minuten. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.1)
16. De binnentrappen die verscheidene compartimenten verbinden zijn omsloten. De grondbeginselen van 2 "Compartimentering en evacuatie" zijn erop van toepassing. De binnenwanden van de trappenhuizen hebben minstens EI 60. Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over minstens 1 m zijdelings afgezet zijn met een element E 30. De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatie niveau. Op iedere bouwlaag wordt de verbinding tussen het compartiment en het trappenhuis verzekerd door een deur EI1 30. (KB 7/7/94 – en latere wijzigingen art. 4.2)
17. Indien verscheidene compartimenten in eenzelfde horizontaal vlak liggen, mogen zij een gemeenschappelijk trappenhuis hebben op voorwaarde dat dit toegankelijk is vanuit elk compartiment via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.2.2.4)
18. De trappenhuizen die de ondergrondse bouwlagen bedienen, mogen niet rechtstreeks het verlengde zijn van degene die de bouwlagen boven een evacuatie niveau bedienen. Dit sluit niet uit dat het ene boven het andere mag liggen, mits volgende voorwaarden:
 - de wanden die ze scheiden hebben EI 60.
 - de toegang tot ieder trappenhuis geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30.(KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art.4.2.2.5)
19. Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatie niveau. De bediening van deze verluchtingsopening moet bij brand steeds mogelijk blijven. Deze eis geldt niet voor trappenhuizen tussen evacuatie niveau en ondergrondse bouwlagen. Indien trappenhuizen maximaal twee bovengrondse verdiepingen, met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 300 m², met het evacuatie niveau verbinden, mag de oppervlakte van de verluchtingsopening beperkt worden tot 0,5 m². (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.2.2.6)
20. De trappen hebben de volgende kenmerken:
 - evenals de overlopen hebben zij R 30 of zijn op dezelfde manier ontworpen als een betonplaat met R 30. zij zijn aan beide zijden uitgerust met leuningen. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen;
 - de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm;
 - de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;



- hun helling mag niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°);
 - zij zijn van het "rechte" type. Maar, "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hiervoor vermelde vereisten minstens 24 cm aantrede hebben op de looplijn, in plaats van "de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 20 cm"
- (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – 4.2.3.1)
21. Als buitentrappen door wanden omsloten zijn, moet minstens aan één zijde op elk niveau de buitenlucht vrij kunnen toetreden. Geen enkel punt van de trap of toegang tot de trap mag op minder dan één meter van een gevelgedeelte liggen dat niet uitgevoerd is in beton of metselwerk of dat geen EI 60 heeft. De buitentrappen moeten toegang geven tot een evacuatieniveau en zijn toegankelijk vanaf een evacuatiweg of vluchterras. De stabiliteit bij brand is niet verplicht; het materiaal behoort minstens tot de klasse A2-s1,d1. Aan de buitenzijde van trappen wordt veiligheidsverlichting voorzien, deze veiligheidsverlichting dient te voldoen aan de eisen gesteld in het KB.7/7/94 en latere wijzigingen art.6.5.4.
22. Geen enkel punt van een compartiment met uitsluitend dag bezetting mag zich verder bevinden dan:
- 45 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
 - 80 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.
 - 30 m van de evacuatiweg die de trappen of uitgangen verbindt;
- De lengte van doodlopende evacuatiwegen mag niet meer dan 15 m bedragen.
(KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.4.1.1)
23. Geen enkel punt van een compartiment, voor lokalen of geheel van lokalen, met nachtbezetting mag zich verder bevinden dan:
- 20 m van de evacuatiweg die de trappen of uitgangen verbindt;
 - 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;
 - 60 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.
- De lengte van doodlopende evacuatiwegen mag niet meer dan 15 m bedragen.
(KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.4.1.1)
24. De nuttige breedte van de evacuatiwegen, vluchterrassen en van hun toegangs-, uitgangs- of doorgangsdeuren is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte (zie bijlage 1 "Terminologie"). Zij bedraagt minstens 0,80 m voor de evacuatiwegen en de deuren, en minstens 0,60 m voor de vluchterrassen. In een compartiment gaat de verbinding tussen en naar de trappen via evacuatiwegen of over vluchterrassen. De bepalingen van dit punt zijn niet van toepassing op parkeergebouwen (zie 5.2). (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.4.1.1)
25. Het volgnummer van elke bouwlaag wordt duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuizen en liften. De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.5)
26. Stookafdelingen met een totaal nuttig warmtevermogen van de generatoren opgesteld in het lokaal **groter dan of gelijk aan 70 kW**. Hun opvatting en



uitvoering voldoen aan de voorschriften van de norm NBN B 61-001. In afwijking op deze norm mogen de stookafdelingen en hun bijvertrekken verbonden worden met de andere gedeelten van het gebouw via een zelfsluitende deur EI1 60 op voorwaarde dat deze niet uitgeeft op een trappenhuis noch op een liftoverloop noch in een lokaal met bijzonder risico. De deur draait in de vluchtzin. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 5.1.2.1)

27. Stookafdelingen met een totaal nuttig warmtevermogen van de generatoren opgesteld in het lokaal **groter dan 30 kW en kleiner dan 70 kW**. De stookafdeling is ingericht in een daartoe voorzien technisch lokaal (5.1.1). De bepalingen van dit punt gelden niet voor de lokalen waarin slechts generatoren op gas met gesloten verbrandingsruimte met mechanische trek opgesteld zijn. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 5.1.2.2)
28. De transformatorlokalen voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.). De wanden hebben een EI 60 uitgezonderd de buitenmuren, de toegangsdeuren hebben EI1 30. Indien water (van om het even welke herkomst, dus ook bluswater) de vloer kan bereiken, bij voorbeeld door infiltratie of via kabelgoten, dan dienen alle maatregelen te worden getroffen opdat het waterpeil constant en automatisch beneden het niveau van de vitale gedeelten blijft van de elektrische installatie, zolang ze in gebruik is. Indien de olie-inhoud van het geheel der toestellen 50 l of meer bereikt, moeten de voorschriften van NBN C 18-200 richtlijnen voor de brandbeveiliging van de lokalen van elektriciteitstransformatie? toegepast worden. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 5.1.3)
29. Wanneer verticale kokers door horizontale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:
- de wanden van de verticale kokers hebben een brandweerstand EI 60; de valluiken en deurtjes hebben EI₁ 30;
 - Zij hebben aan hun boven-eind een degelijke verluchting. De vrije verluchttingsdoorsnede van de koker is minstens gelijk aan 10% van de totale horizontale doorsnede van de koker, met een minimum van 4 dm². Deze kokers mogen in de trappenhuisen gebouwd worden. (uitvoering 1)
 - ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de horizontale wand; (uitvoering 2)
 - de wanden van de verticale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI₁ 30; de verticale kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door horizontale schermen met de volgende kenmerken: (uitvoering 3)
 - zij bestaan uit een materiaal van klasse A1;
 - zij beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
 - zij hebben EI 30.
- In de uitvoeringen 2 en 3 moeten de kokers niet verlucht zijn. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 5.1.5.1).
30. Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is, geldt één van de volgende drie maatregelen:
- de wanden van de horizontale kokers, de valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;



- ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
- de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:
 - ze bestaan uit een materiaal van klasse A1;
 - ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
 - ze hebben EI 30.

(KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 5.1.5.2).

31. Voor de doorvoeringen van de bouwelementen verwijzen wij naar bijlage 7 van het KB 7/7/1994 en latere wijzigingen .
32. Bij afwijking van het in art 2.1 van in het KB gestelde grondbeginsel kan een parkeergebouw een compartiment vormen waarvan de oppervlakte niet beperkt is, zelfs wanneer er verscheidene communicerende bouwlagen zijn. De wanden tussen de parkeergebouwen en de rest van het gebouw hebben een brandweerstand van 60 minuten (EI 60.) In het parkeercompartiment mogen sommige, niet voor verblijf bestemde lokalen worden opgenomen, zoals: transformatorlokalen, bergingen, archieflokalen, technische ruimten ... De wanden van deze lokalen vertonen EI 60 en de toegang geschiedt door een zelfsluitende deur EI 30. Op elke bouwlaag is de evacuatie als volgt geregeld:
- minstens twee trappenhuizen of buitentrappen voldoen aan de voorschriften vervat in 4.2 of 4.3 en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m;
 - zoals gesteld in 2.2.2, derde lid, mag op de beschouwde bouwlaag de vereiste toegang tot één van de twee trappenhuizen vervangen worden door een rechtstreekse uitgang naar buiten;
 - op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuizen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10 % bedraagt;
 - de beperking van 10% geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500 m², indien evacuatie via de helling mogelijk blijft;
 - buiten de signalisatie bepaald in 4.5 worden de evacuatiewegen, op elke bouwlaag, ook nog aangeduid op de vloer of juist erboven.
33. Voor de parkeergarages dient er een slijtvaste en duidelijke markering aangebracht te worden op de vloer. Deze markeringen leiden de aanwezigen naar de aanwezige evacuatiewegen. Veiligheidsverlichting wordt voorzien op 30 cm vanaf het vloerpeil gemeten aan de trappenhal(len). De parkeerplaatsen dienen genummerd te worden door middel van een slijtvaste en duidelijke markering op de vloer. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 4.5.5.2)
34. In de gesloten parkeergebouwen met een totale oppervlakte groter dan 2500 m², moeten de maatregelen genomen worden die noodzakelijk zijn om de verspreiding van rook te voorkomen.

Bijzondere eisen (BRW-zone ZW-limburg)

Eis vanaf 1250 m² voor gesloten parkeergarages:



Een RWA-systeem conform de norm NBN S21-208-2 wordt opgelegd. De studie van deze RWA installatie dient voorafgaandelijk worden voorgelegd aan een daartoe bevoegd en erkend keuringsorganisme. De installatie dient rekening te houden met eventuele gefaseerde uitvoering en/of aansluitingen op bestaande bouwdelen.

Algemeen:

Een algemene automatische branddetectie-installatie dient de poort open te sturen bij brand (ook bij stroomuitval, tenzij de poort via een manuele noodbediening langs buiten te openen is door de brandweer).

Voertuigen aangedreven met LPG:

Voertuigen aangedreven met LPG zijn verboden in parkeergebouwen met 10 of meer voertuigen. De parkeergarage moet uitgerust zijn met een signalering in overeenstemming met het model zoals voorzien in bijlage II van het "KB van 17 mei tot vaststelling van de maatregelen voor de preventie waaraan de gesloten parkeergebouwen moeten voldoen om LPG voertuigen te parkeren", die duidelijk maakt dat de toegang voor voertuigen aangedreven met LPG verboden is.



35. De bepalingen betreffende de reactie tegen brand (ontvlambaarheid, vlamvoortplantingssnelheid) van bouwmaterialen, moeten toegepast worden volgens het KB 12 juli 2012 - bijlage 5/1. NBN EN 13501-1. Gemakkelijk brandbare materialen (zoals sommige kunststoffen voor koepels, isolatie, bekleding...), mogen niet als bouwmaterialen aangewend worden. De bekledingen dienen aan volgende eisen te voldoen inzake reactie bij brand:
(Voor de overgangsbepalingen verwijzen wij naar art. 9 tabel 5-6)
36. De gevelbekledingen dienen te behoren tot de klasse D-s3,d1 (NBN EN 13501-1). Een maximum van 5 % van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste.
37. De producten voor de dak bekleding vertonen de kenmerken van de klasse Broof(t1) of zijn dakbedekkingen bedoeld in 3bis3 van bijlage 1. Bepaalde dakbedekkingen worden geacht te voldoen aan eisen van het prestatie criterium van een externe brand zonder test. De Minister van Binnenlandse Zaken bepaalt de lijst van deze dakbedekkingen.
38. De liften en goederenliften dienen te beantwoorden aan punt 6.1 van bijlage 2/1 lage gebouwen van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en aan het KB van 30 april 2003, betreffende de beveiliging van liften. De liftschachtdeuren dienen te voldoen aan de NBN EN 81-58. Attesten dienen bijgebracht te worden. Verder verwijzen wij naar het artikel 6.1 van het KB 7/7/94



bijlage 2. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 6.1). Liften geplaatst na 01 december 2016 dienen bijkomend aan navolgende regelgeving te voldoen:

- De machine en de bijhorende onderdelen van een lift en goederenlift mogen enkel toegankelijk zijn voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen.
- In geval van abnormale stijging van de temperatuur van de machine of van andere elektrische uitrustingen, moet de lift stoppen op een bordes, zodat de passagiers kunnen uitstappen. De automatische terugkeer naar de normale werking is enkel mogelijk na voldoende afkoeling.
- De schacht, de machinekamer of het geheel worden op een natuurlijke manier verlucht via buitenluchtmonden. De schacht en de machinekamer van een oleohydraulische lift moeten echter afzonderlijk van elkaar verlucht worden. De verluchtungskleppen mogen gemotoriseerd zijn.
- Bij brand dient na ontvangst van een signaal door de branddetectie-installatie of door een manuele oproepvoorziening, de liftkooi naar het aangeduide liftbordes te worden gebracht, zodat de inzittenden kunnen uitstappen en de lift uit de normale dienst wordt gehaald. De binnenafmeting van de liften moeten derwijze zijn dat er een brancard kan worden mee getransporteerd.

39. Het geheel bestaande uit één of meer schachten en uit hun liftbordessen die een sas moeten vormen voor de ondergrondse bouwlagen, is omsloten door wanden met EI 60. De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand en hebben EI1 30. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art.6.1.1.3)

40. Wanneer een lift bestemd voor de evacuatie van personen met beperkte mobiliteit, verplicht vereist is, moet hij voldoen aan de volgende voorschriften, bovenop de voorschriften die vermeld zijn in 6.1. Op alle betreffende bouwlagen vormt het toegangsbordes van de lift een sas en zijn de toegangsdeuren tussen het compartiment en het toegangsbordes, zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI1 30. De liftkooien zijn minstens toegankelijk voor een persoon in een rolstoel en een begeleidende persoon. Liftkooien met als minimale afmetingen 1,1 m (breedte) x 1,4 m (diepte), voldoen aan deze vereiste. De schachtdeuren openen en sluiten automatisch en voorzien in een nuttige breedte van minstens 0,80 m. Liften vanaf 1 december 2016 dienen bijkomend aan navolgende eisen te voldoen:

- De liftkooien zijn toegankelijk voor ten minste één persoon in een rolstoel en een begeleidende persoon;
- De evacuatie gebeurt onder toezicht van een bevoegd persoon. De lift is uitgerust met een schakelaar met 'evacuatiesleutel' waardoor de bevoegde persoon de bediening van de lift kan overnemen.
- De lift moet een intercomsysteem voor mondelinge tweerichtingscommunicatie hebben in geval van evacuatie (niet voor gebouwen met slechts twee verdiepingen). Het systeem moet toelaten om te communiceren tussen de liftkooi, het evacuatie niveau en de machinekamer of het paneel van de hulpverleningsorganisaties.

(KB 7/7/94 en latere wijzigingen - art. 6.4)

OPGELET: Op basis van een risicoanalyse en het opstellen van een evacuatieplan, kunnen de eisen voor de liften voor de evacuatie van personen met BPM vervallen. De analyse, het evacuatieplan en de gekozen oplossing (te kiezen uit de



alternatieven van de FOD Binnenlandse Zaken, dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden.

41. De inrichting dient voorzien te worden van veiligheidsverlichting. De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen – art. 6.5.4)
42. De uitgangen en de ontruimingswegen die naar deze uitgangen leiden en de brandbeveiligingsmiddelen (bv. brandblussers, handbrandmelders,...) dienen te worden voorzien van de pictogrammen zoals vastgesteld voor de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk. Deze pictogrammen dienen voldoende groot te zijn. Dit betekent dat de hoogte van het pictogram (of de zichtafstand) voldoet aan de volgende formule: $H = d/100$ voor uitwendig verlichte pictogrammen en $H = d/200$ voor inwendig verlichte pictogrammen. Hierbij staat H voor de hoogte van het pictogram en d voor de zichtafstand in meters.
43. Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen. De installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht voldoen aan:
 - NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreducerinrichtingen van aardgas;
 - NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
 - NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties.(KB 7/7/94 – art.6.6)
44. De inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding worden bepaald op advies van de bevoegde brandweer. (KB 7/7/94 art. 6.8). De inrichtingen dienen uitgerust te worden met een systeem dat voor de melding, waarschuwing en alarm zorgt. (op advies van de zonale brandweerpost). De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen. (KB 7/7/94 art. 6.8.2.1). De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden. (KB 7/7/94 en latere wijzigingen art. 6.8.2.3).
44. Het gebouw moet voorzien worden van een manuele waarschuwings -en alarminstallatie. Deze installatie moet voldoen aan:
 - Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)Bij elke uitgang en nooduitgang dient een waarschuwingknop te worden voorzien en binnen de veertig m loopafstand dient steeds een waarschuwingknop te kunnen worden bereikt.



Het alarmsignaal dat gebruikt wordt voor de ontruiming van de gebouwen dient overal te kunnen worden waargenomen en mag geen verwarring stichten met andere signalen.

De waarschuwingsdrukknoppen alsook evacuatiedrukknoppen zullen op afzonderlijke lussen geschakeld worden.

De branddetectieinstallatie, mag gecombineerd worden met de alarminstallatie, maar met een aparte voeding.

Vooraleer over te gaan tot uitvoering dient de installatie ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de brandweer.

45. Het gebouw (ook de assistentiewoningen) moet volledig voorzien worden van een automatische branddetectie-installatie.

Deze installatie moet voldoen aan:

- Het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming (ARAB)
- De Belgische normen NBN hier van toepassing (NBN S21 100 en aanvullend NBN CEN/TS 54-14 + ontwerp DTD S21-100).
- Alle producten met dezelfde functie, zoals beschreven in de norm NBN S 21-100, die rechtmatig in een andere lidstaat van de Europese Unie of in Turkije zijn vervaardigd en/of in de handel zijn gebracht of die rechtmatig zijn vervaardigd in een EVA-land (Europese Vrijhandelsassociatie) dat partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, worden eveneens aanvaard.
- Het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI).

De onderneming die de installatie uitvoert moet volgend attest bezitten afgeleverd door BOSEC: 'de firma behoort tot de specialisten in de automatische branddetectie'.

Vooraleer over te gaan tot uitvoering dient de installatie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de brandweer.

Er dient een keuringsverslag te worden voorgelegd opgesteld door een erkend keuringsorganisme.

De installatie moet onderhouden worden volgens NBN S21-100 + DTD 321-100.

In het gebouw moet een verantwoordelijke persoon aangesteld worden die na de inbedrijfstelling een opleiding krijgt om en inzicht te krijgen in het systeem en voor de bediening van het systeem.

46. De bepalingen betreffende de reactie tegen brand (ontvlambaarheid, vlamvoortplantingssnelheid) van bouwmaterialen, moeten toegepast worden volgens het KB 12 juli 2012 - bijlage 5/1. NBN EN 13501-1. Gemakkelijk brandbare materialen (zoals sommige kunststoffen voor koepels, isolatie, bekleding...), mogen niet als bouwmaterialen aangewend worden. De bekledingen dienen aan volgende eisen te voldoen inzake reactie bij brand:

(De bepalingen van de punten 9 en 10 van bijlage 5/1 zijn slechts van toepassing op de bouwproducten die geen CE-markering moeten dragen en dit ten laatste tot vier jaar na het in werking treden van dit artikel, **met name tot 1 december 2016**. Deze bouwproducten kunnen in de gebouwen blijven na de vermelde overgangsperiode.)

De gebouwen worden onderverdeeld in klassen, in functie van het afnemend risico verbonden met het type bezetting:

- [REDACTED] (assistentiewoningen)
- type 2 : zelfredzame en slapende bezetters;
- type 3 : zelfredzame en wakende bezetters.



TABEL I Ruimten met verhoogd brandrisico ingevolge gebruik

		H.G.	M.G.	L.G.
Technische ruimten, parkeerruimten, machiniekamers, technische schachten	Verticale wanden	A2-s3, d2	A2-s3, d2	A2-s3, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s3, d0**	A2-s3, d0**	A2-s3, d0**
	Vloeren	A2 _{FI} -s2	A2 _{FI} -s2	A2 _{FI} -s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	CL-s3, d2 C-s3, d2***	CL-s3, d2 C-s3, d2***	CL-s3, d2 C-s3, d2***
Liftkooien	Verticale wanden	C-s2, d2	C-s2, d2	E-d2
	Plafonds	C-s2, d2	C-s2, d2	E-d2
	Vloeren	C _{FI} -s2	C _{FI} -s2	E _{FI}
Collectieve keukens	Verticale wanden	A2-s3, d2	A2-s3, d2	A2-s3, d2
	Plafonds	A2-s3, d0	A2-s3, d0	A2-s3, d0
	Vloeren	B _{FI} -s2	B _{FI} -s2	B _{FI} -s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	CL-s3, d2 C-s3, d2***	CL-s3, d2 C-s3, d2***	CL-s3, d2 C-s3, d2***

H.G. hoge gebouwen
M.G. middelhoge gebouwen
L.G. lage gebouwen
* behalve luchtkanalen
** d2 in lokalen ≤ 30 m²
*** voor kanalen > 300 mm interieur

TABEL II Lokalen

type		1			2 en 3		
		H.G.	M.G.		H.G.	M.G.	L.G.
Zalen	Verticale wanden	B-s1, d2	B-s1, d2		C-s2, d2	C-s2, d2	C-s2, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	B-s1, d0	B-s1, d0		C-s2, d0	C-s2, d0	C-s2, d0
	Vloeren	B _{FI} -s1	B _{FI} -s1		C _{FI} -s2	C _{FI} -s2	C _{FI} -s2
Alle overige lokalen	Verticale wanden	C-s2, d2	C-s2, d2		D-s3, d2	E-d2	E-d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	C-s2, d1	C-s2, d1		D-s3, d1**	E**	E**
	Vloeren	C _{FI} -s1	C _{FI} -s1		D _{FI} -s2	E _{FI}	E _{FI}

H.G. hoge gebouwen
M.G. middelhoge gebouwen
L.G. lage gebouwen
** d2 in lokalen ≤ 30 m²

TABEL III Eisen van reactie bij brand in evacuatiewegen en trappenhuizen

Type		H.G.	M.G.		L.G.				
		2 en 3	2	3	2		3		
				Hor.	Vert.	Hor.	Vert.	Hor.	Vert.
Verticale wanden		B-s1, d2	B-s1, d2	C-s2, d2	B-s2, d2	C-s2, d2	B-s1, d2	D-s3, d2	C-s3, d2
Plafonds en verlaagde plafonds		B-s1, d0	B-s1, d0	C-s2, d0	B-s2, d0	C-s2, d0	B-s1, d0	D-s3, d0	C-s3, d0
Vloeren		B _{FI} -s1	B _{FI} -s1	C _{FI} -s1	B _{FI} -s1	C _{FI} -s1	B _{FI} -s1	D _{FI} -s2	C _{FI} -s2

H.G. hoge gebouwen
M.G. middelhoge gebouwen
L.G. lage gebouwen
Hor. horizontale vluchtwegen met uitzondering van die op het evacuatienniveau
Vert. de trappenhuizen (met inbegrip van de sassen, de overlopen en de trappen zelf) en het horizontale deel van de evacuatieweg op het evacuatienniveau vanaf de trapzalen tot buiten het gebouw

TABEL IV Eisen van reactie bij brand in evacuatiewegen en trappenhuizen met branddetectie.

Grondplaatcode:									
Type		H.G.	M.G.			L.G.			
		2 en 3	2	3		2		3	
				Hor.	Vert.	Hor.	Vert.	Hor.	Vert.
Verticale wanden		B-s1, d2	C-s1, d2	C-s2, d2	C-s2, d2	D-s2, d2	C-s1, d2	D-s3, d2	D-s3, d2
Plafonds en verlaagde plafonds		B-s1, d0	C-s1, d0	C-s2, d0	C-s2, d0	D-s2, d0	C-s1, d0	D-s3, d0	D-s3, d0
Vloeren		B _{FI} -s1	C _{FI} -s1	C _{FI} -s1	C _{FI} -s1	D _{FI} -s1	C _{FI} -s1	D _{FI} -s2	D _{FI} -s2
H.G. hoge gebouwen									



M.G. middelhoge gebouwen

L.G. lage gebouwen

Hor. horizontale vluchtwegen met uitzondering van die op het evacuatie niveau

Vert. de trappenhuizen (met inbegrip van de sassen, de overlopen en de trappen zelf) en het horizontale deel van de evacuatiweg op het evacuatie niveau vanaf de trapzalen tot buiten het gebouw

Een maximum van 10 % van de zichtbare oppervlakte van elke verticale wand, elk plafond of elke vloer is niet onderworpen aan de vereisten van tabellen I, II, III en IV voor deze verticale wand, plafond en vloer.

47. De gevelbekledingen dienen te behoren tot de klasse D-s3,d1 (NBN EN 13501-1). Een maximum van 5 % van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste.
48. Snelblustoestellen van het type 6 kg poeder ABC, of van het type 6 l water/schuim, dienen doelmatig verdeeld te worden over de inrichting tot men in totaal over 1 bluseenheid per 150 m² beschikt. Snelblustoestellen van het type CO₂ kunnen slechts in supplement getolereerd worden. Deze blustoestellen dienen te voldoen aan de NBN EN3, het attest hiervoor wordt afgeleverd door APRAGAZ. Deze toestellen moeten tevens een sticker dragen met het BENOR kenmerk en van NVBB. Het onderhoud van deze toestellen dient jaarlijks te gebeuren, is verplicht en moet uitgevoerd worden volgens de NBN S21-050 Schouwing en onderhoud van draagbare brandblussers.
49. Het gebouw moet worden voorzien van muurhaspels. Het aantal muurhaspels wordt als volgt bepaald.
- de waterstraal bereikt elk punt van een compartiment;
 - compartimenten groter dan 500 m² beschikken over ten minste 1 muurhaspel.
 - Het perskoppelstuk van de eventuele muurhydranten is aangepast aan de koppelingen gebruikt door de brandweer. De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken:
 - de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende ½ uur. De eventuele toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2,5 bar op het ongunstigste punt.
50. Verplaatsbare gasflessen zijn overal in het gebouw verboden.
51. De technische uitrusting van het gebouw moet in goede staat worden gehouden. Volgende installaties moet de uitbater periodiek laten nazien, hetzij door een bevoegd persoon (BP), hetzij door een bevoegd technicus (BT), hetzij door een externe dienst voor technische controle (EDTC):
- Eisen bouwelementen BT (*2) (*3) (*4) (*5)
 - Stookafdelingen ≥ 70kW BT
 - Transformatorlokalen BT
 - Laagspanning EDTC
bij in gebruik name van een nieuwe installatie, uitbreiding, aanpassing en periodiek na 25 jaar
 - Elektr. Leidingen bij brand EDTC
 - Veiligheidsverlichting EDTC 5 jaar



- Installatie brandbaar gas	BP	4 x per jaar
- Aeraulische installaties.	EDTC	5 jaar
- Melding, waarschuwing	BT	
	BT	jaarlijks
	EDTC	bij in dienst name
- Automatische detectie	BT	Jaarlijks
- Snelblussers	BT	Jaarlijks
- Brandwerende deuren, ...	BP	4x per jaar
- Rookkoepels	BP	jaarlijks
	EDTC	bij in dienst name

(*1) bevestiging draagvermogen bestrating en grasdallen en bouwkundige eisen

(*2) bevestiging gevraagd dat alle brandweerstand-plannen (-eisen) gevolgd werden.

(*3) bevestiging brandweerstand structurele elementen.

(*4) bevestiging eisen plafonds, verlaagde plafonds.

(*5) bevestiging uitvoeringseisen gevels

- Openen poort met detectie	BT	bij oplevering
-	BP	4x per jaar
- RWA-systeem parkeergarage		
- conform. NBN	BT / EDTC	
- onderhoudscontract.	BT	
- Liften, goederenliften	EDTC	
- Liften personen beperkte mobiliteit	EDTC	Jaarlijks
- Muurhaspels, hydranten	BT	Jaarlijks
- Hoogspanning	EDTC	
- Auto. Gasdetectie	BT	Jaarlijks
- Verwarming - luchtbehandeling	BT	Jaarlijks
- Schoorsteen - rookkanalen	BT	Jaarlijks

Een afschrift van deze keuringsverslagen moet digitaal aan de brandweer worden overgemaakt.

De brandwerende deuren (EI₁) moeten geplaatst worden volgens de plaatsingsvoorwaarden waarvoor ze hun classificatie inzake brandwerendheid bekomen hebben. Ze mogen slechts geplaatst worden door plaatsers welke in het bezit zijn van een vestigingsattest van schrijnwerker-timmerman. Minimaal dient door de plaatser een conformiteitattest of een plaatsingsattest te worden overgemaakt aan de brandweer. Bij ontstentenis van één van deze attesten moet een keuringsverslag, afgeleverd door een erkend organisme worden bijgebracht. De deuren met een weerstand tegen brand die door een erkende plaatser werden geplaatst dragen hun identificatieplaatje. Dit nummer moet op de deurvleugel worden aangebracht.

De bepalingen betreffende de weerstand tegen brand van bouwelementen (REI), moeten toegepast worden volgens de norm NBN EN 13501-2 en 3, waarbij NBN EN 1363 algemeen, NBN EN 1364 niet dragende elementen, NBN EN 1365 dragende elementen, NBN EN 1366 technische uitrustingen, NBN EN 1634 deuren en luiken, NBN EN 13381 bijdrage aan brandwerendheid.

De bepalingen betreffende de reactie tegen brand (ontvlambaarheid, vlamvoortplantingssnelheid) van bouwmaterialen, moeten toegepast worden volgens het KB 07.07.1994 en latere wijzigingen - bijlage 5/1.



Besluit

De hulpverleningszone Zuid-West Limburg geeft een:

- ☐ **Gunstig** brandpreventieadvies
- ☒ **Gunstig** brandpreventieadvies **mits naleving van hoger vermelde voorwaarden en opmerkingen**
- ☐ **Ongunstig** brandpreventieadvies
- ☐ **Het opmaken van het advies is onmogelijk** wegens het ontbreken van essentiële informatie

Ontbrekende informatie:

-

Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden.

Hoogachtend,

De preventionist

Johan
Kerkhofs
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Johan Kerkhofs
(Signature)
Datum: 2018.05.23
11:26:58 +02'00'

De preventieafgevaardigde

Dirk
Vanbaelen

Digitaal
ondertekend door
Dirk Vanbaelen
Datum: 2018.05.23
11:27:33 +02'00'

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Markt 14
3545 Halen

uw bericht van
22-05-2018

uw kenmerk
2018005290

ons kenmerk
0000271009

contact via
Blockx Tim
078 35 30 20
stedenbouwkundig.advies@infrax.be

Hasselt
25 juni 2018

Vergunningsadvies van Infrax voor Doelstraat 26, 3545 Halen

Geachte

Naar aanleiding van uw brief/mail van 22-05-2018 over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project, afdeling 1, sectie B, nummer(s) 687K2 - 687K2 - 687L2 - 687X - 688D - 692S - 694E, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

In uw stad is Infrax actief voor volgende disciplines:

Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabel distributie, Riolering

De initiatiefnemer dient te voldoen aan alle voorwaarden van Infrax zoals opgenomen in het desbetreffende aansluitingsreglement welke beschikbaar is op de website van Infrax (www.infrax.be).

Afhankelijk van de grootte van het project zal in overleg met de projectontwikkelaar bepaald worden op welke manier de aansluitingen zullen worden uitgevoerd.

Het is ook mogelijk dat de bouwheer een ruimte voor een elektriciteitscabine ter beschikking moet stellen. Deze ruimte heeft altijd minimale binnenaftmetingen van 5m x 3.70m, dient zich op het gelijkvloers te bevinden en moet rechtstreeks toegankelijk zijn. De bereikbaarheid en bouwkundige voorwaarden dienen steeds vooraf besproken te worden met Infrax.

De bouwheer dient Infrax alle gegevens te bezorgen met betrekking tot gevraagde vermogens om de tussenkomst die de bouwpromotor dient te betalen, te bepalen.

De bouwheer dient zijn aanvraag te doen op de website www.infrax.be via 'Mijn Infrax' nadat de bouwvergunning is verleend. Dit dient tijdig te gebeuren zodat de aanvraag op een efficiënte manier kan afgehandeld worden en de uitvoering tijdig kan gebeuren. Bij de aanvraag engageert de aanvrager zich tot het betalen van de studiekosten.

Algemene voorwaarden:

- Gasafsluiters, elektriciteits-, kabel distributie- aardgas distributienetten (boven- en ondergrondse) moeten steeds en makkelijk bereikbaar zijn en vrij blijven van ieder obstakel.
- Nuttige vrije hoogte van de eventuele tellerlokalen bedraagt minimaal 2m over de ganse vloeroppervlakte;
- De boven- en onderverluchting van gasmeterlokalen moeten steeds rechtstreeks met de buitenlucht in verbinding staan.

Voor de discipline riolering:

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrax na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrax: www.infrax.be. Infrax bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrax of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrax het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluuchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Infrax erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be)

3. Specifieke bepalingen betreffende riolering en waterafvoer voor dit bouwproject

De aansluitingen diam. 160 mm. als vertraagde afvoer van de overloop van de Infiltratievoorziening en diam. 160 mm. voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.

Diepe aansluiting : Bij realisatie van een diepe aansluiting moeten de nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden tegen het risico op terugstroming en de tijdelijke verhinderde afvoer. Deze maatregelen bestaan bij voorkeur uit de plaatsing van een pomp of de plaatsing van een terugslagklep, met daarbij de nodige berging voor het stockeren van de vuilvracht gedurende de periode dat de gravitaire afwatering naar het rioolstelsel niet wordt verzekerd. De gravitaire aansluiting van een risicoaansluiting wordt niet toegelaten indien deze meer dan 50 cm onder het straatniveau of de berm aansluit. Het plaatsen van een pomp als beveiligingsmaatregel is verplicht.

De grotere hemelwaterputten met vermeerderde aftrek van de afwaterende dakoppervlakten voor de dimensionering van de infiltratievoorziening kan aanvaard worden.

De bestaande huisaansluiting dient door de aanvrager gedetecteerd te worden. Indien er een bestaande huisaansluiting aanwezig is t.h.v. de rooilijn dienen de eventuele nieuwe hemelwaterafvoerleiding en vuilwaterafvoerleiding t.h.v. de rooilijn tot aan en niet dieper dan de bestaande huisaansluiting gebracht te worden. T.h.v. de bestaande huisaansluiting voorziet de aanvrager aan de rooilijn op privaat domein aparte controleputjes op de eventuele hemelwaterafvoer en op de eventuele vuilwaterafvoer indien dit nog niet aanwezig is. Dit ontslaat de Klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Infrac, alsook tot het aanvragen van de nodige vergunningen indien hij op het openbaar domein dient te werken.

Alle niet overdekte terrassen dienen een afvoer te hebben op de regenwaterafvoer of via een spuwer op eigen terrein af te wateren.

Een keldergarage houdt altijd een risico van wateroverlast in de kelder in. Om het terugstuwen van rioolwater uit het openbaar rioolstelsel naar de kelder te vermijden, dient het afvalwater en hemelwater (komende van het onoverdekte stuk van de toerit naar de keldergarage) opgepompt te worden. Het is dan ook heel belangrijk dat te allen tijde een reservepomp aanwezig is om bij uitval van de pomp deze te kunnen vervangen (beste oplossing is het plaatsen van beide pompen in dezelfde pompput en ze alternerend te laten pompen).

Het buffervolume van de pompput en pompdebiet dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat extreme buien kunnen afgevoerd worden. Het buffervolume dient zodanig te zijn dat bij uitval van de pomp minstens de 2-jaarlijkse bui gebufferd kan worden (30l buffer / m² toerit hellend naar de kelder).

De helling naar de keldergarage wordt best zo kort mogelijk gehouden (= steile helling) zodat de oppervlakte die naar de kelder garage afwatert beperkt blijft. Andere verhardingen of daken mogen niet aangesloten worden op de hemelwaterafvoer van de kelder garage.

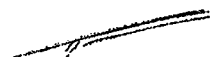
De vuilwaterafvoeren (wasmachine, uitgietsbak, ...) in de kelderverdieping dienen op een aparte vuilwaterpomp aangesloten te worden die het vuilwater oppompt naar de vuilwaterafvoerleiding.

Het opgepompte hemelwater van de toerit naar de garage dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput dus naar de infiltratievoorziening en niet rechtstreeks naar de straatriolering.

Voor bijkomende informatie kan de bouwheer terecht op de infolijn van Infrax 078 35 30 20.

Gelieve ons advies op te nemen in uw stedenbouwkundig dossier. Indien bij de definitieve aanvraag blijkt dat de gevraagde vermogens buiten de standaardnormen vallen kan onze visie nog wijzigen in functie van de gevraagde vermogens. De kosten voor de eventueel te verplaatsen bestaande leidingen vallen integraal ten laste van de aanvrager.

Met vriendelijke groeten



Tom Ceuppens
Directeur netuitbating & klantendienst



Vanaf 1 mei 2015 vormen Ato, Enter, Intro, Toegankelijkheidsbureau en Westkans één organisatie om samen Vlaanderen nog beter toegankelijk te maken.

Belgiëplein 1
3510 Kermt (Hasselt)

+32 (0)11 26 50 30

**Dossier-
nummer**

Nr. 20181171 bis

**Contact-
persoon**

Architect adviseur Ben Van Holm

E-mail

ben.van.holm@inter.vlaanderen

Telefoon

+32 (0)11 26 50 30

Datum ontvangst adviesvraag

22/05/2018

Mail/post/omgevingsloket

Datum verzending mail/post

26/06/2018

Projectgegevens

Project	Zorgcampus Halen
Adres	Markt, Marktstraat, Doelstraat 3545 Halen
Referentie plannen	19/01/2018
Ontwerper(s)	Dbv-architecten

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever	bouwheer
Contactpersoon	Mezza Invest bvba / Peter B. bvba
Adres	Doelstraat 26, 3545 Halen

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Halen
Contactpersoon	
Adres	
Dossiernummer	2018005290

Advies Toegankelijkheid bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / melding

in toepassing van art. 4.3.7.ⁱ, art. 4.3.3. ⁱⁱ en art. 4.3.4. ⁱⁱⁱ van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke
stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid^{iv}

Gunstig

Dit advies bekijkt de wettelijke voorschriften op basis van de op plan afleesbare elementen in de vergunningsfase. Dit advies doet dus geen uitspraak over de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking. Niet-planafleesbare afwerkingselementen bepalen immers in grote mate mee de toegankelijkheid van het geheel.

Hoofdzetel / Correspondentieadres

Inter • Belgiëplein 1 • B-3510 Hasselt • tel 0032(0)11 26 50 30

Private Stichting Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - www.inter.vlaanderen - info@inter.vlaanderen

Antenne • Adres antenne

BTW BE 0550-914-072 • RPR Antwerpen afd. Hasselt • IBAN BE64 7360 0347 1452 • BIC: KREDBEBB

U kan, tijdens het project, bij ons inlichtingen verkrijgen of een integraal begeleidingstraject volgen om de toegankelijkheid van uw project te garanderen.

Handtekening



Architect adviseur Ben Van Holm

5. Beschikbaarheid van de toegankelijke oppervlakte

- Er is geen checklist aanwezig

6. Verplichting tot aanpak

- Niet verplicht

3. Toepassingsgebied

Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid wordt.

De aanvraag betreft:

- **Art. 3: Gebouw(en) waarbij de totale publieke oppervlakte toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m².**
 - Het besluit is van toepassing op: alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie.
- **Art. 5: Gezondheidsinstellingen, welzijnsinstellingen, internaten die verbonden zijn aan onderwijsinstellingen, internaten die onder de bevoegdheid vallen van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap of strafinrichtingen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers of wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers of wooneenheden bevat.**
 - Het besluit is van toepassing op: de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke kamer of wooneenheid.
 - Voor de toepassing van de bepalingen van dit artikel moeten de wooneenheden of kamers van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden.

Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III^{vi} te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op www.toegankelijkgebouw.be.

Hoofdzetel / Correspondentieadres

Inter • Belgiëplein 1 • B-3510 Hasselt • tel 0032(0)11 26 50 30

Private Stichting - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - www.inter.vlaanderen - info@inter.vlaanderen

Antenne ... Adres antenne

BTW BE 0550-914-072 • RPR Antwerpen afd. Hasselt • IBAN BE64 7360 0347 1452 • BIC: KREDBEBB

ⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.7. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

ⁱⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3. Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

ⁱⁱⁱ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.4. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of zorgplichten" verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

^{iv} <http://www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx>

^v Besluit Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, art. 16.2.c (28/05/2004): Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

2° een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven:

c) zo het een geheel of deels voor het publiek toegankelijk gebouw betreft, een beschrijving van de al dan niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan die voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen;

^{vi} <http://www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx>

Hoofdzetel / Correspondentieadres

Inter • Belgiëplein 1 • B-3510 Hasselt • tel 0032(0)11 26 50 30

Private Stichting Agentschap Toegankelijk Vlaanderen • www.inter.vlaanderen • info@inter.vlaanderen

Antenne • Adres antenne

BTW BE 0550-914-072 • RPR Antwerpen afd. Hasselt • IBAN BE64 7360 0347 1452 • BIC: KREDBEBB

Advies De Watergroep:

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

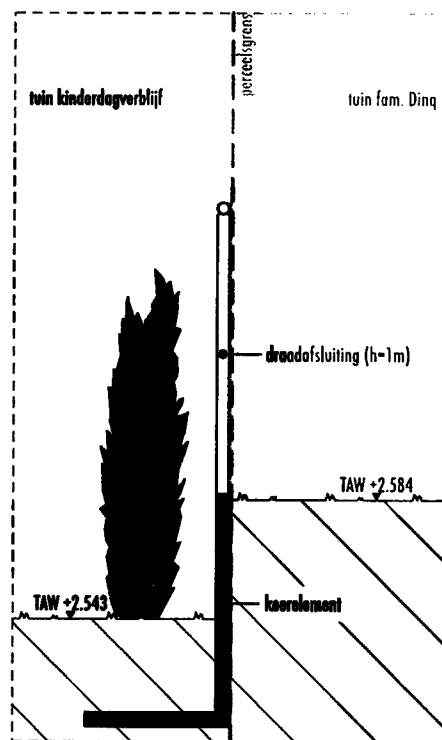
In gevolge het decreet van de Vlaamse regering van 1/06/2011 dient elke wooneenheid over een eigen watermeter te beschikken

De plaats van de watermeters dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Het tellerlokaal moet een gemeenschappelijke ruimte zijn, groot en hoog genoeg voor de plaatsing van alle tellers en moet aan een buitengevel grenzen.

Voor gemeenschappelijke ruimten geldt dat deze ruimte op elk moment voor elk van de gebruikers toegankelijk moet zijn.

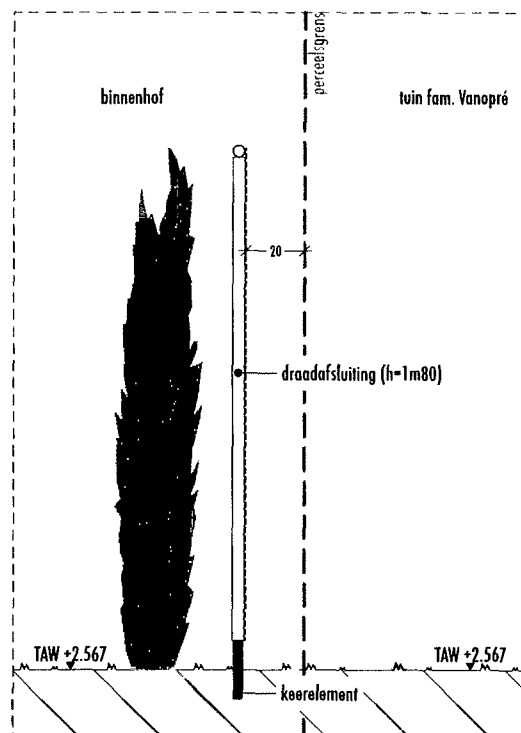
De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn te laste van de aanvragers.



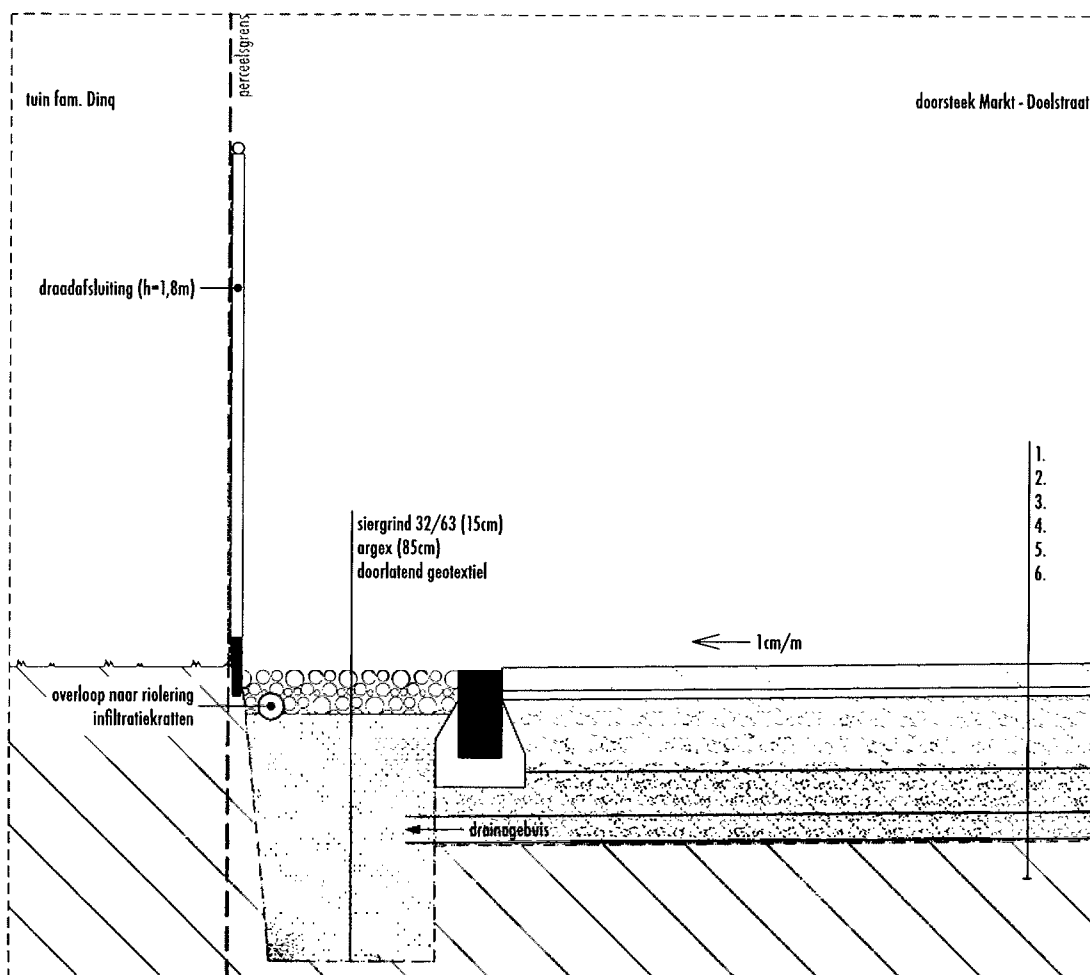
Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle maatvoeringen zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld		
BA	19/01/2018	WV	SVH	Formaat :	A4 - 21,00 x 29,70cm	Schaal : 1:25
Mezza Invest bvba / Peter B. bvba				Zorgcampus Halen bouwen van uitbreiding stadhuis, DCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18 onafhankelijke appartementen en een ondergrondse parking Markt, Marktstraat, Doelstraat - 3545 Halen Kad.: Afdeling 1, sectie B, nrs 68712, 687k2, 687x, 688d, 692s, 694e		
Doelstraat 26 • 3545 Halen T. 0476 98 81 10 • p.buylens@mezza-invest.be				Dossier : D893 Voorwerp : 0_inplanting Bladnummer: 6 BA_0_D_N_1_principe keerwand tuin fam Ding		
 dbv architecten				Prins Nachtegaalweg 34/33 3500 Hasselt T. 011 22 90 74 • F. 011 22 90 84 info@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be		

BOUWAANVRAAG

Handwritten signature and initials



Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle maatvoeringen zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld		
BA	19/01/2018	WV	SVH	Formaat :	A4 - 21,00 x 29,70cm	Schaal : 1:25
Mezza Invest bvba / Peter B. bvba				Zorgcampus Halen		
Doelstraat 26 • 3545 Halen T. 0476 98 81 10 • p.buelens@mezza-invest.be				bouwen van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18 aanleunappartementen en een ondergrondse parking Markt, Markstraat, Doelstraat • 3545 Halen Kad. : Afdeling 1, sectie B, nrs 687l2, 687k2, 687x, 688d, 692s, 694e		
 Prins Bischoffsingel 34/b3 3500 Hasselt T. 011 22 90 74 • F. 011 22 90 84 wesley.vandenberk@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be				Dossier : D893 Voorwerp : 0_inplanting Bladnummer: 7 BA_0_D_N_2_principe tuinafscheiding fam Vanopré BOUWAANVRAAG		



LEGENDE:

1. waterdoorlatende straatstenen (8cm)
 - betonstenen met drainageopeningen
 - drainageaandeel: min. 10%
- voegvulling
 - porfier 1/3
 - waterdoorlatendheid $5,4 \cdot 10^{-2} \text{ m/s}$
2. straatlaag (3cm)
 - porfier 0/6,3 (aandeel < 0,063 max. 3%)
 - waterdoorlatendheid $5,4 \cdot 10^{-2} \text{ m/s}$
3. fundering in steenslag (25cm)
 - ongebonden met continue korrelverdeling 2/32
 - filterstabiliteit ≤ 5
4. onderfundering in steenslag (30cm)
 - ongebonden met continue korrelverdeling 0/32
 - filterstabiliteit ≤ 5
5. doorlatend geotextiel
6. ondergrond

BEREKENING BUFFERCAPACITEIT ONDERFUNDERING:

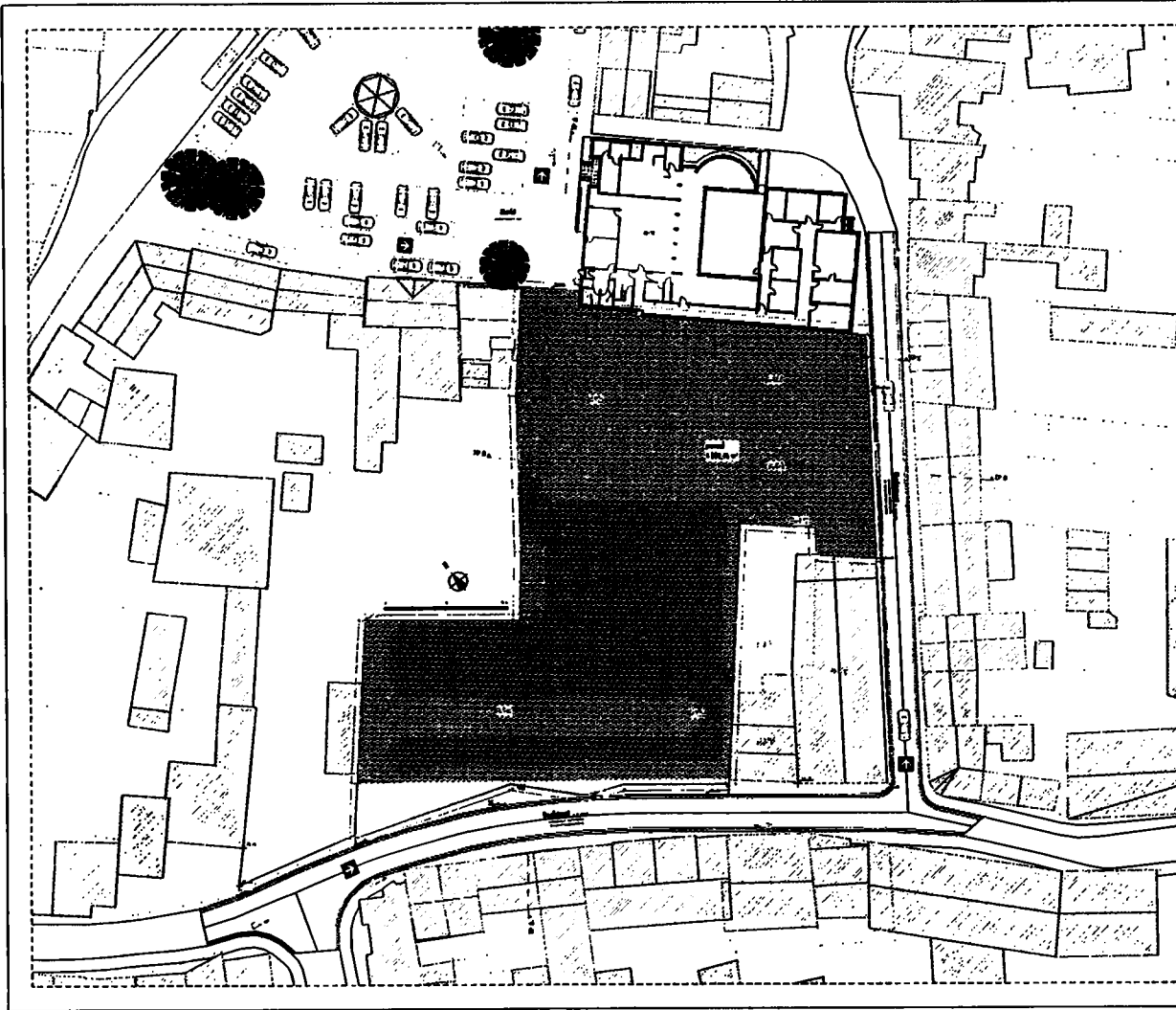
- volgens bijlage 5 bij OCW mededeling 77
- rekening houdend met opeenvolging van regens, de snelheid van uitstroming en inwerkingstreding
- lediginggebied: 5 l/s/ha (slecht doorlatende bodem)
- terugkeerperiode overloop: 20 jaar - $410 \text{ m}^3/\text{ha} = 41 \text{ mm}$
- korrelmaat granulaten 0/32
- porositeit granulaten: 23%
- veiligheidsfactor: 1,5

➤ MIN DIKTE ONDERFUNDERING VOOR VOLDOENDE BUFFERCAPACITEIT

- terugkeerperiode overloop (mm) / porositeit granulaten (%) x veiligheidsfactor
- $41 / 0,23 \cdot 1,5$
- $= 267,39 \text{ mm}$

Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle maatvoeringen zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld		
BA	19/01/2018	WV	SVH	Formaat :	A4 - 21,00 x 29,70cm	Schaal : 1:25
Mezza Invest bvba / Peter B. bvba				Zorgcampus Halen		
Doelstraat 26 • 3545 Halen T. 0476 98 81 10 • p.buelens@mezza-invest.be				bouwen van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18 aanleunappartementen en een ondergrondse parking Markt, Marktstraat, Doelstraat • 3545 Halen Kad. : Afdeling 1, sectie B, nrs 68712, 687k2, 687x, 688d, 692s, 694e		
 Prins Bisschopssingel 34/b3 3500 Hasselt T. 011 22 90 74 • F. 011 22 90 84 wesley.vandenberk@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be				Dossier : D893 Voorwerp : 0_inplanting Bladnummer: 8 BA_0_D_N_3_principe drainerende grindzone + waterdoorlatende klinkerverharding		

BOUWAANVRAAG



Project Name: [REDACTED]	
Project Number: [REDACTED]	
Project Location: [REDACTED]	
Project Date: [REDACTED]	
Project Status: [REDACTED]	
Project Manager: [REDACTED]	
Project Engineer: [REDACTED]	
Project Designer: [REDACTED]	
Project Architect: [REDACTED]	
Project Consultant: [REDACTED]	
Project Client: [REDACTED]	
Project Sponsor: [REDACTED]	
Project Owner: [REDACTED]	
Project Stakeholder: [REDACTED]	
Project Team: [REDACTED]	
Project Budget: [REDACTED]	
Project Timeline: [REDACTED]	
Project Risk: [REDACTED]	
Project Impact: [REDACTED]	
Project Outcome: [REDACTED]	
Project Conclusion: [REDACTED]	



11/27/78

materialen (grondplan & snede)

	gewapend beton		isolerende blokken - ytong
	dragende binnenmuren - kalkzandsteen		thermische isolatie - harde isolatie
	dragende binnenmuren - betonblokken		thermische / akoestische isolatie - zachte isolatie
	niet dragende binnenmuren - kalkzandsteen		vloerafwerking
	niet dragende binnenmuren - cellenbeton		dekvloer
	prefab beton		gipskarton
	gevelafwerking - gevelsteen		
	gevelafwerking - kunstharsbeplating		
	dakafwerking - natuurleien		

symbolen brandveiligheid

	uitgang		noodverlichting		sleutelcontact rookkoepel
	nooduitgang		drukknop		brandhaspel
	niveau-aanduiding		alarm		poederblusser
			rookmelder		

riolering

	RWA - regenwater naar regenwaterput		controleput
	RWA - regenwater achter regenwaterput		controlerput met reukslot
	DWA - vuil water		
	DWA - fecaal water		

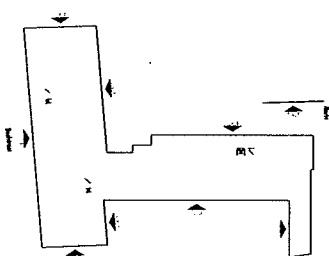
Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle maatvoeringen zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld		
BA	19/01/2018	WV	SVH	Formaat :	A4 - 21,00 x 29,70cm	Schaal : 1:1
Mezza Invest bvba / Peter B. bvba				Zorgcampus Halen		
Doelstraat 26 • 3545 Halen T. 0476 98 81 10 • p.buelens@mezza-invest.be				bouwen van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18 aanleunappartementen en een ondergrondse parking Markt, Marktstraat, Doelstraat • 3545 Halen Kad. : Afdeling 1, sectie B, nrs 68712, 687k2, 687x, 688d, 692s, 694e		
Prias Bisschopssingel 34/k3 3500 Hasselt T. 011 22 90 74 • F. 011 22 90 84 wesley.vandenberk@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be				Dossier : D893 Voorwerp : 0_Legende Bladnummer: 13 BA_0_L_N_1_Legende grondplan + snede		
				BOUWAANVRAAG		

materialen (gevels)

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 1. | gevelafwerking - gevelsteen (grijs-zwart genuanceerd - Marktstraat) | 12. | hanggoten - aluminium (zwart) |
| 2a. | gevelafwerking - gevelsteen (rood-bruin genuanceerd licht - Doelstraat, binnengebied) | 13. | regenwaterafvoeren - aluminium (zwart) |
| 2b. | gevelafwerking - gevelsteen (rood-bruin genuanceerd donker - Doelstraat, binnengebied) | 14. | dakrandprofiel - aluminium (zwart) |
| 3. | gevelafwerking - prefab beton (natuurkleur, wandelementen) | 15. | dakrandprofiel - aluminium (wit) |
| 4. | gevelafwerking - prefab beton (natuurkleur, terraselementen) | 16. | buitenschrijnwerk - aluminium (wit - Marktstraat) |
| 5. | gevelafwerking - kunstharsbeplating (zwart) | 17. | buitenschrijnwerk - aluminium (zwart - Doelstraat, Binnengebied) |
| 6. | gevelafwerking - kunstharsbeplating (wit) | 18. | beglazing - HR+ |
| 7. | dakbedekking - keramische dakpannen (zwart - Marktstraat) | 19. | dorpels - aluminium (wit - Marktstraat) |
| 8. | dakbedekking - natuurleien (zwart - Doelstraat, binnengebied) | 20. | dorpels - aluminium (zwart - Doelstraat, Binnengebied) |
| 9. | daklichtopeningen - rook- en warmteafvoer | 21. | dorpels - arduin (geschuurd) |
| 10. | daklichtopeningen - dakvlakraam | 22. | balustrade - glas (natuurkleur) |
| 11. | bakgoten - kunstharsbeplating (zwart) | | |

Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle maatvoeringen zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld		
BA	19/01/2018	WV	SVH	Formaat :	A4 - 21,00 x 29,70cm	Schaal : 1:1
Mezza Invest bvba / Peter B. bvba				Zorgcampus Halen		
Doelstraat 26 • 3545 Halen T. 0476 98 81 10 • p.buelens@mezza-invest.be				bouwen van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18 aanleunappartementen en een ondergrondse parking Markt, Marktstraat, Doelstraat • 3545 Halen Kad. : Afdeling 1, sectie B, nrs 68712, 687k2, 687x, 688d, 692s, 694e		
 Prins Bisschopsingel 34/b3 3500 Hasselt T. 011 22 90 74 • F. 011 22 90 84 wesley.vandenberk@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be				Dossier : D893 Voorwerp : 0_Legende Bladnummer: 14 BA_0_L_N_2_Legende gevel BOUWAANVRAAG		

[illegible]

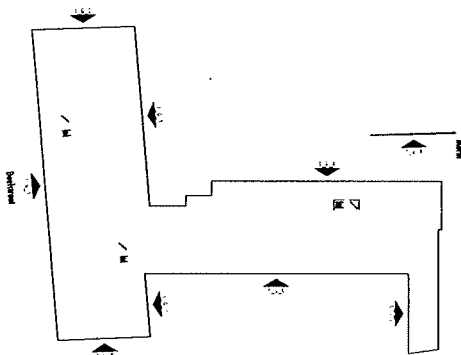
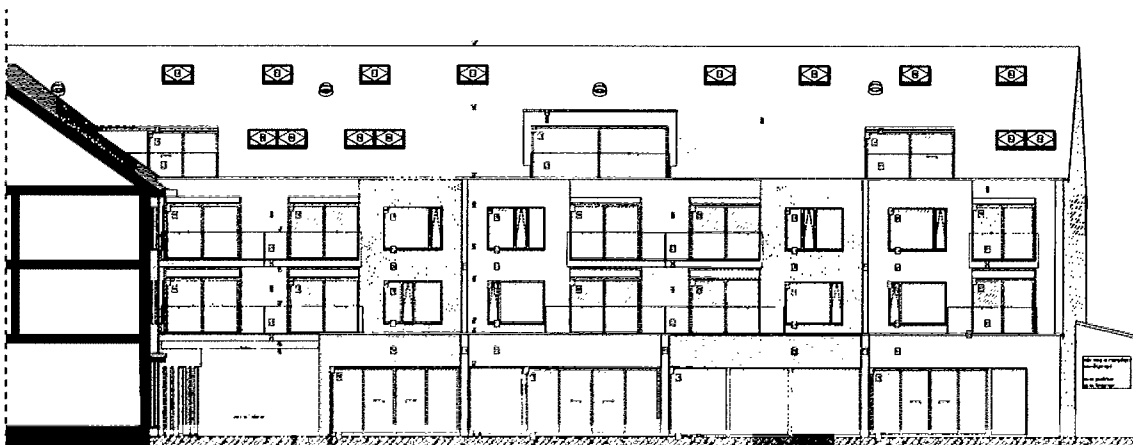


OPMERKINGEN

De afgeleverde tekening is een schaalreproductie van de tekening die is afgeleverd door de afgeleverende partij. De afgeleverende partij aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgeleverde tekening. De afgeleverende partij aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgeleverde tekening. De afgeleverende partij aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgeleverde tekening.

Naam	Adres	Postcode	Plaats	Land
De afgeleverende partij	De afgeleverende partij	De afgeleverende partij	De afgeleverende partij	De afgeleverende partij

Handwritten signature and initials.



OPMERKINGEN

- alle matten dienen ter plaatse gecontroleerd
- oppervlaktewerpen altijd naar buiten verwijderd
- het het stabiliteitsgedeelte van het gebouw betreft primair de stabiliteitsplannen op de architectuurplannen, eventuele constructie dienen geschikt
- toegankelijkheid
- de omringing van de bebouwing op toegankelijkheid gebaseerd op 2m onder het afgevoerde vloeroppervlak, de bebouwing heeft over een zone van min. 15m150cm voor de toegankelijkheid van min. helling van 2%.
- het afgevoerde pad van de terrassen - afgevoerde vloeroppervlak, schiederen worden draagvlakken palen;
- binnenkomst binnen hebben een ingangsvloerhoogte op 50cm van de zijde van het deurschild, op de zijde zijde wordt een tweede handgreep ingevoerd in de zijde van het deurschild

Naam	Datum	Adres	Gebruik	De maaierij is te zien met een andere naam met verwijt
De	15/07/2021	10	10	10
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m
Binnenkomst: 10m / 10m / 10m				10m / 10m / 10m

dbv

10m / 10m / 10m

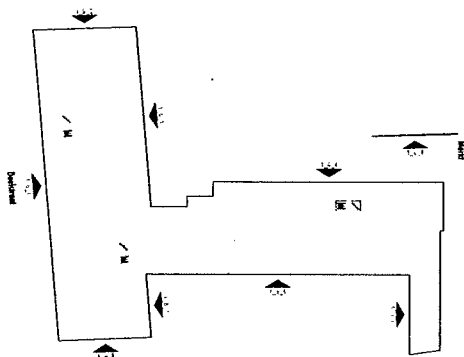
10m / 10m / 10m

10m / 10m / 10m

10m / 10m / 10m

10m / 10m / 10m

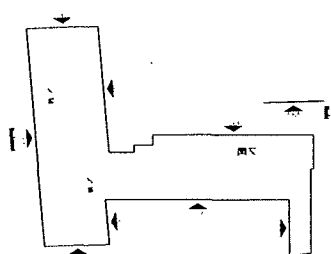
Handwritten signature and initials.



- alle maten dienen ter presentatiedoeleinde
- opvallendverschillen altijd nauw bezien worden!
- wat het indachtigheidsniveau van dit gebouw betreft: parameters de indachtigheidsniveau van de architectuurplannen, verspreide collecties dienen gevolgd
- inspelend op:
- de relatie van de bestemming aan toegangsdoelen gebouwt op 2m onder het afgevoerde straatniveau, de bestemming heeft een eenheid van min. 150m! (bouw van de toegangsdoelen van min. hellings van 2%).
- de relatie van het gebouw van de terrassen - afgevoerde vloerplan (indachtigheidsniveau) schiedelijken worden afgevoerd gebouwt;
- toegangsdoelen hebben een inspelend hellingsniveau op 50cm van de zijgevel van het dachdorp, op de laarpe zijde wordt een tweede hellingsniveau ingevoerd in de flats van het dachdorp!

[illegible]

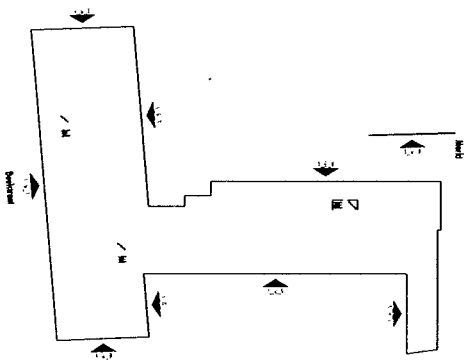
73



- die samen bestaan uit plasmaleysen (cellulose)
- opgevoelbaar tegen stijfheid welke hoort met cellulose
- niet het celmembraan maar de plasmaleysen dragen de mechanische functie en de mechanische eigenschappen, overvloedig aanwezig tussen paren
- verspreidbaarheid

In de wandeling van de lumenwand op tegenovergestelde polen van de cel, zijn twee cel opgevoelbaar degenen, in lumenwand kant van een zinnig van een lumenwand van een, lumen van 7%, het opgevoelbaar kan van de lumenwand op tegenovergestelde polen, cellulosevezels worden tegenovergesteld, lumenwand lumen van tegenovergesteld op lumen van de celwand van het lumen, op de lumen zijn vaak een tweede lumenwand tegenovergesteld in de lumen van het lumen

[illegible]

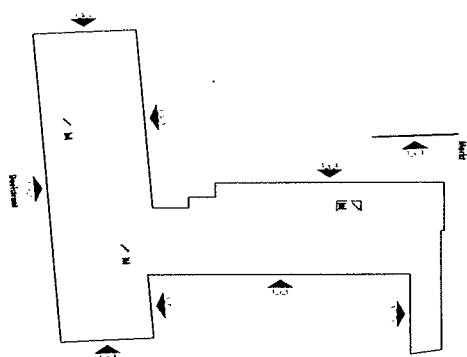


- alle andere doelen ter plaatse geaccordeerd
- afgevoerd/overgevoerd altijd naar tenzij anders vermeld
- niet het schiedstukgedeelte van het publieke herstel; primair de schiedstukplannen, eventuele conflictie doelen genoemd
- beperktshouding

- de aanpak van de heraanpak aan tegevoerdshouding en beheert op een andere heraf afgevoerdshouding; de heraanpakshouding heeft een eenzijdige van 100/1000 van de tegevoerdshouding van een, telling van 75.
- de aanpak van de heraanpak van de heraanpakshouding, schiedstukshouding van de heraanpakshouding.
- heraanpakshouding hebben aan heraanpakshouding van 50% van de zijden van het heraanpak, op de loopzijde wordt aan heraanpakshouding ingewerkt in de afzet van het heraanpak

[illegible]

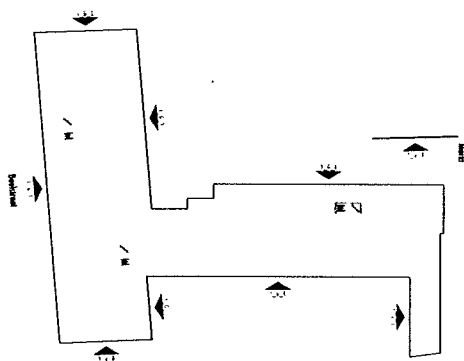
✓



• alle maten binnen ter plaatse percontoreel
opgeleverd; vergoeding afgevoerd naar andere vesting
van het civielingenieur van de gaderen; het primair de civielingenieur van de architectenopleiding, evenwel coördinator binnen gemeinde
toespeelbaarheid.

• de overblijven van de bestemming op tegevoerd; gebouwd op 2m onder het afgevoerd afgevoerd binnen, de bestemming heeft
een zone van 1m, 2m 150cm van de ingang van een mat, belling van 7m,
het afgevoerd op de afgevoerd - afgevoerd afgevoerd binnen, afgevoerd van de afgevoerd afgevoerd;
bestemming afgevoerd hebben van ingang van bestemming op 15cm van de zijden van het doord, op de ingang zijde wordt een tweede
bestemming ingang in de afgevoerd van het doord.

[illegible]



OPMERKINGEN

- alle meten dienen ter plaats getransformeerd
- oppervlaktewerpen altijd naar hetzij anders vermeld
- wat het stabiliteitsgedeelte van de gebouwen betreft primair de stabiliteitsplannen op de architectuurplannen, eventuele conflict met daaraan gemidd
- toegankelijkheid
- de verdeling van de buitenruimte op toegangsdeuren gebaseerd op 25m onder het afgevoerde vloerpeil binnen, de buitenruimte heeft over een zone van min. 150/150cm voor de toegangsdeuren van min. helling van 2%;
- het afgevoerde peil van de terrassen - afgevoerde vloerpeil binnen, schuifdeuren worden draagsysteem geplaatst;
- binnenruimtes worden aan ingevulde handgreep op 50cm van de zijwand van het deursijde, op de kopzijde wordt een tweede handgreep ingewerkt in de lijn van het deursijde

Naam	Adres	Stad	Land	Algemeen	Algemeen
Streeklucht	1111	1111	1111	1111	1111
De afgevoerde vloerpeil van de terrassen - afgevoerde vloerpeil binnen, schuifdeuren worden draagsysteem geplaatst; binnenruimtes worden aan ingevulde handgreep op 50cm van de zijwand van het deursijde, op de kopzijde wordt een tweede handgreep ingewerkt in de lijn van het deursijde					

Streeklucht

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

1111

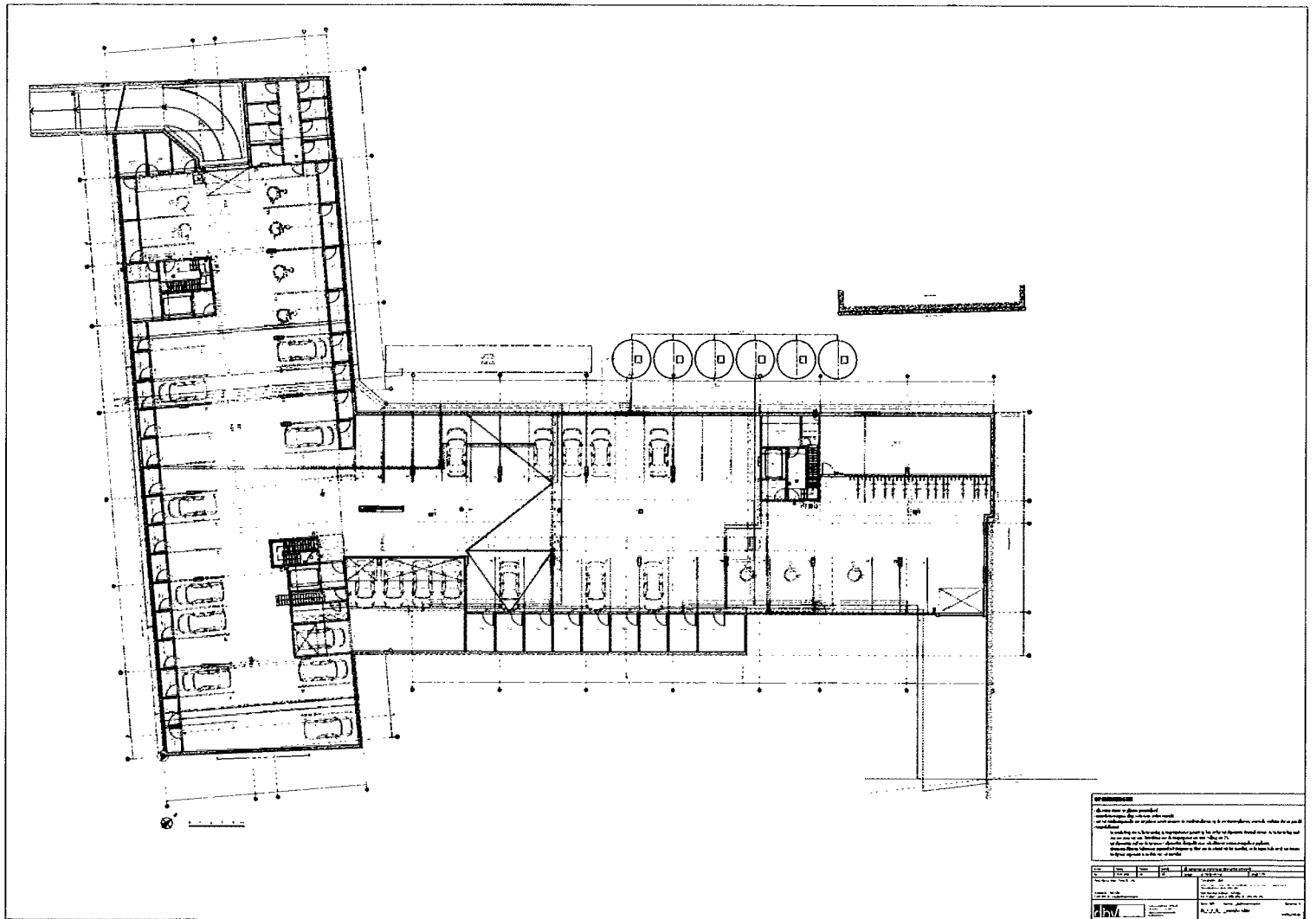
1111

1111

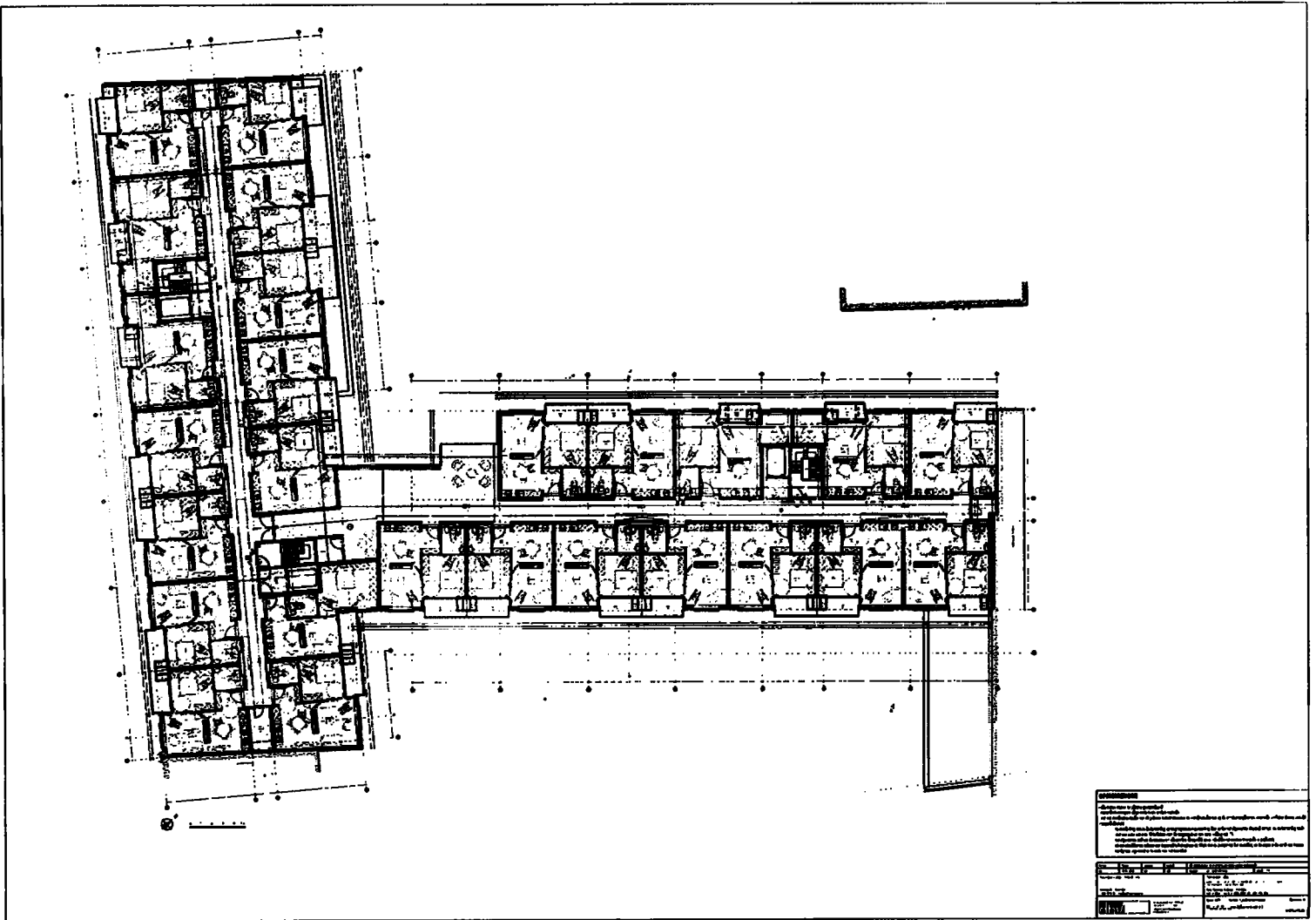
1111

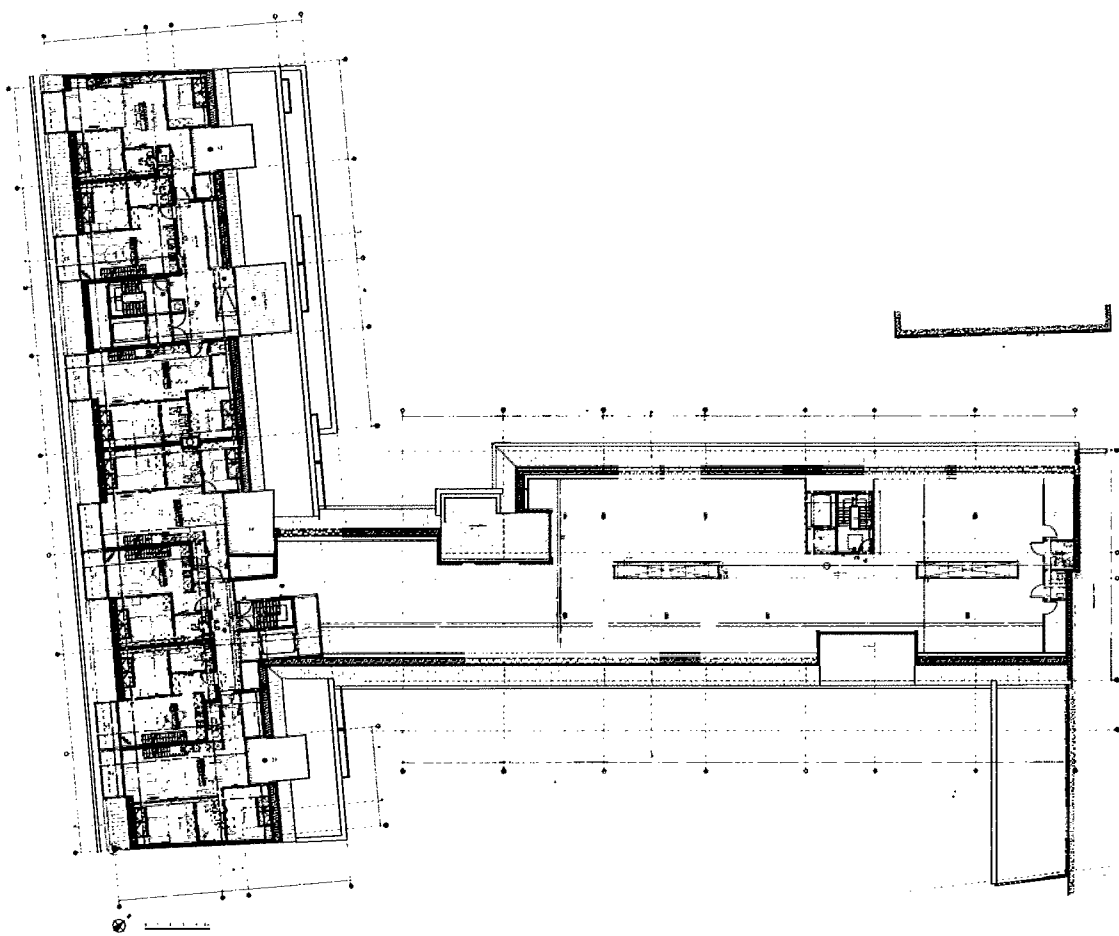
1111

Handwritten signature and initials.



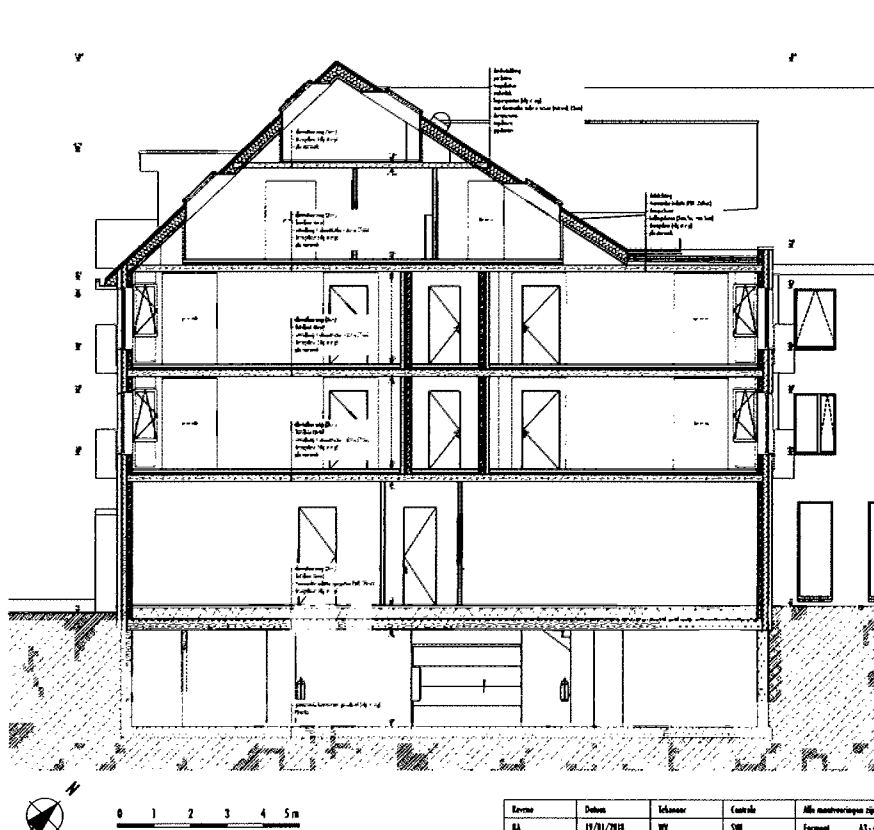
Handwritten signature or initials.





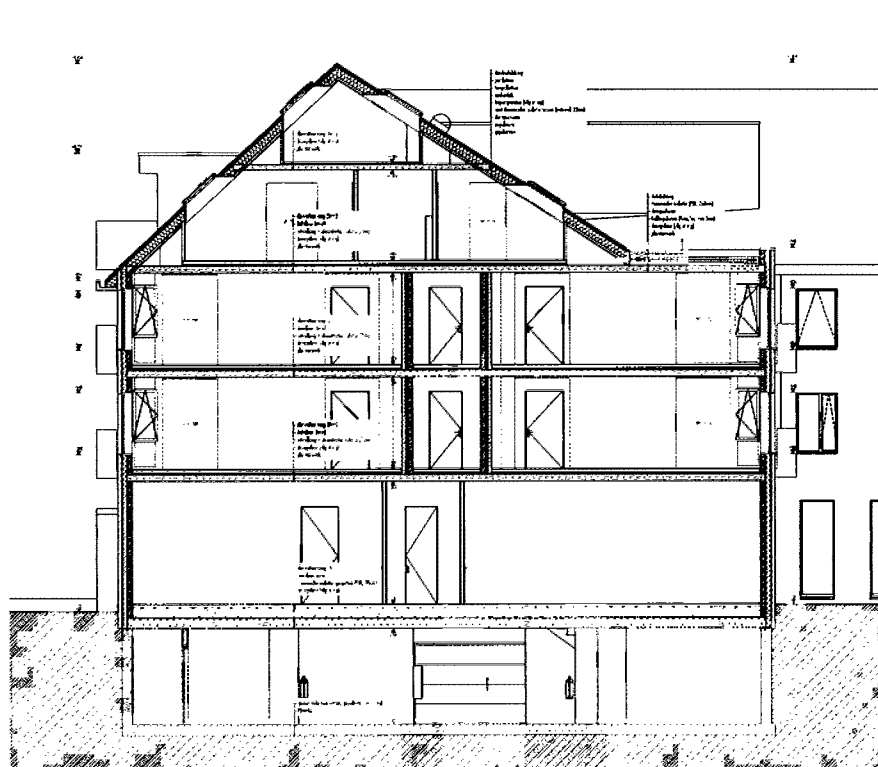
GENERAL INFORMATION			
Architect: [Name] Date: [Date] Scale: [Scale] Project: [Project Name]			
Author	Drawn	Checked	Approved
Project Manager	Architect	Engineer	Client
Notes: This drawing is for informational purposes only. It is not to be used for construction without the approval of the architect. All dimensions are in meters unless otherwise specified.			

[illegible]



Revisie	Datum	Schaker	Controle	Alle aanpassingen zijn in een tekening aan andere tekeningen overgenomen	
BA	18/11/2018	WV	SH	Functie	Schaal: 1:100
Mazze Invest bvba / Peles B bvba				Zorggroep Hiden	
Boukwal 76 - 35145 Hiden T: 0476 18 12 18 - p.boukwal@mazzinvest.be				Binnen met afsluiting muren, vloer, plafonds en dak, isolatie, ondergrondse fundering 15 cm, vloerplaat 12 cm, vloerplaat 12 cm, vloerplaat 12 cm	
dbv				Markt, Markstraat, Boukwal - 35145 Hiden Kad. Afsluiting 1, sectie B, nr. 6872, 6873, 6874, 6875, 6876	
Twee bouwkosten 24/12 2018 (bouw) 1.000.000,00 - 1.000.000,00 en/of anderszels in de bouwkosten in een bouwplan te				Revisie: 0012 Voorwerp: 1_Bouwkostenaanpak BA_1_S_N_C_doorsnede C	
				Meldnummer: 34 BOUWKOSTEN	

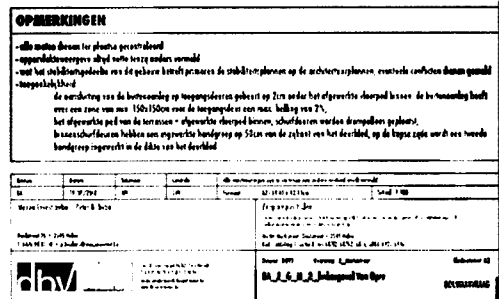
Handwritten signature and initials.

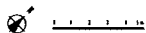


0 1 2 3 4 5 m

Revisie	Datum	Tekenaar	Controle	Alle meetvoortgang zijn in cm tenzij een andere eenheid wordt vermeld	
BA	19/01/2018	WV	SW	Formaat:	A3 - 42,00 x 29,70 cm
Mazze Invest bvba / Peiter B. Irbba				Schaal:	1:100
Bedrijfsnaam: 3545 Heden I. 8476 18 01 18 - p.Industrieelbouwconstructie				Zorggroep Heden Bureau van architectuur, ontwerp, constructie, installatie, onderhoud, beheer, 18 stedenbouwkundige, 18 architectuur, constructie en/of andere diensten	
 P. van der Vliet 10/01/2018 1 8476 18 01 18 - p.Industrieelbouwconstructie				Markt, Marktstraat, Bedrijfsnaam - 3545 Heden Eel. Alkmaar 1, veld 2, nr. 44702, 44702, 44702, 44702, 44702	
				Deel: 0013	Yours: 1_Bedrijfsnaamconstructie
				BA_1_S_M_C_doorsnede C	
				Bouwnummer: 34 BOUWNUMMER	







- de meeste mensen nu alleen paracetamol
- overdosisgevoeren, die bij een klein ander verschil
- wat het metabolisme betreft is het polymer licht gevoeliger te metabolisme-organen, waardoor sneller door de darm wordt opgenomen

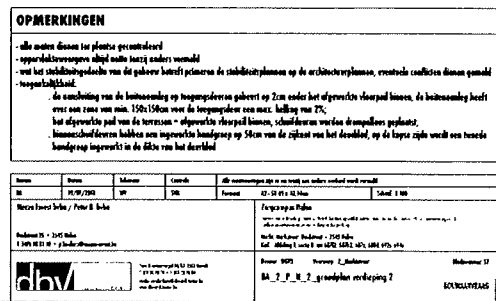
In conclusie zou de farmacokinetiek op wettigheden gebaseerd op een model dat algemene concepten hanteert, is het belangrijk te weten dat een klein verschil in de farmacokinetiek van de toedieningsvorm kan leiden tot een groot verschil in de effectiviteit van de therapie.

De farmacokinetiek van de toedieningsvorm is afhankelijk van de farmacokinetiek van de toedieningsvorm, die afhankelijk is van de farmacokinetiek van de toedieningsvorm. De farmacokinetiek van de toedieningsvorm is afhankelijk van de farmacokinetiek van de toedieningsvorm, die afhankelijk is van de farmacokinetiek van de toedieningsvorm.

[illegible]

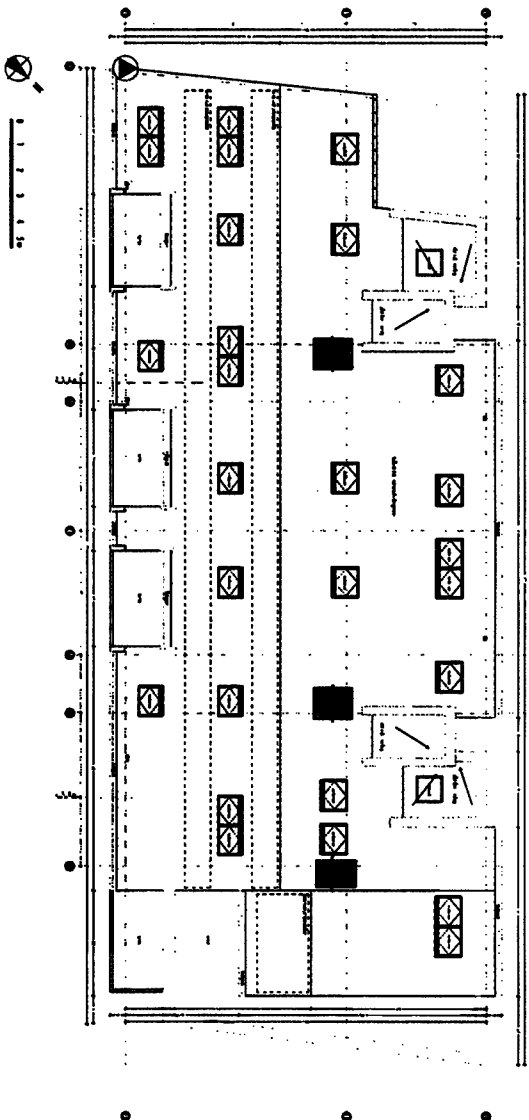
10

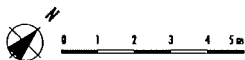
[illegible][illegible]



10

[illegible]

[illegible]

[illegible]

2021

PROBES / PROBLÈMES

1





Orgampus Halen

van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf, politie, ondersteunende functies, 59 assistentwoning, 18 appartementen en een ondergrondse parkeergarage, 18

1991

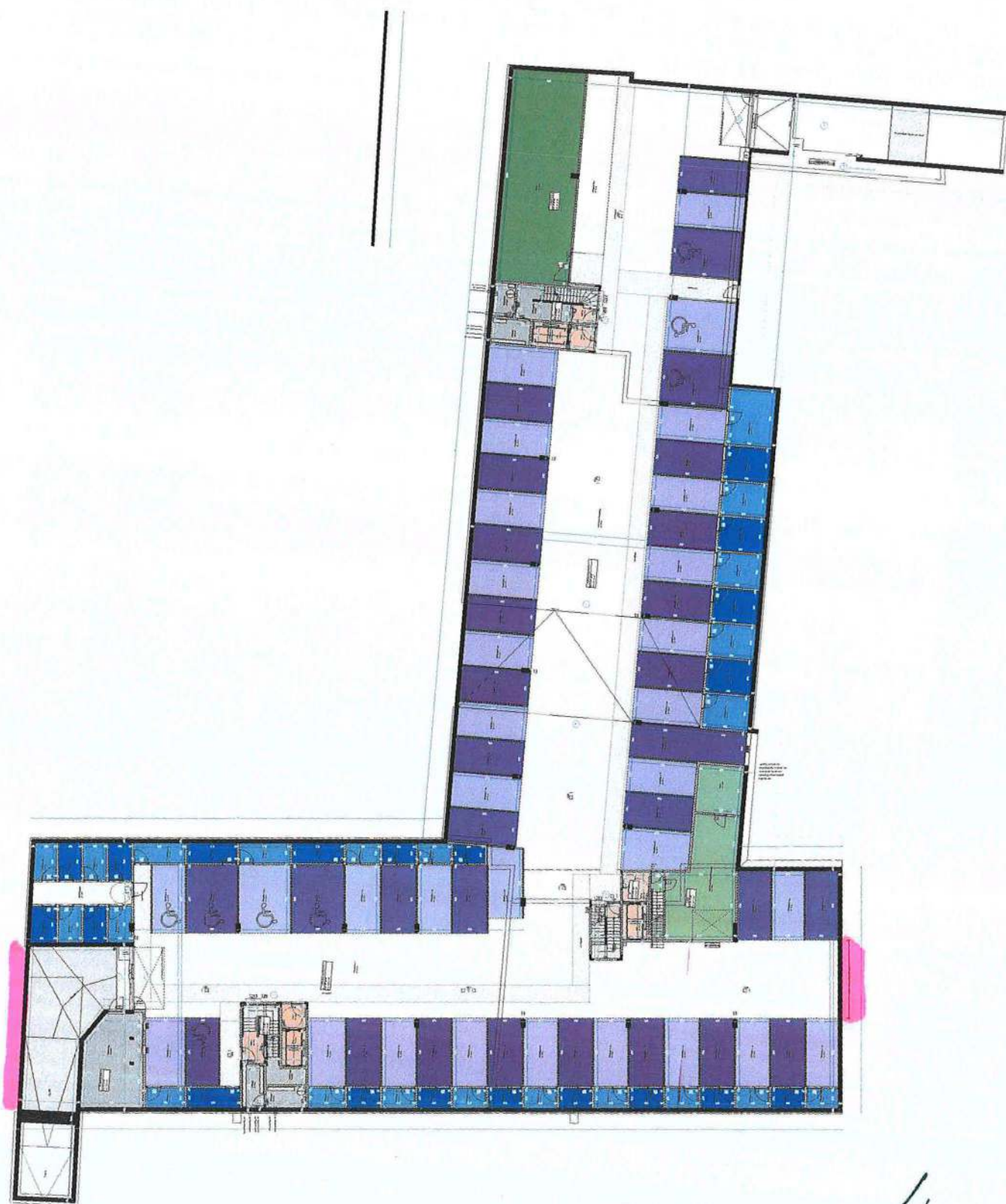
and Peter B. Jones

Subsequent to meeting the
first round of

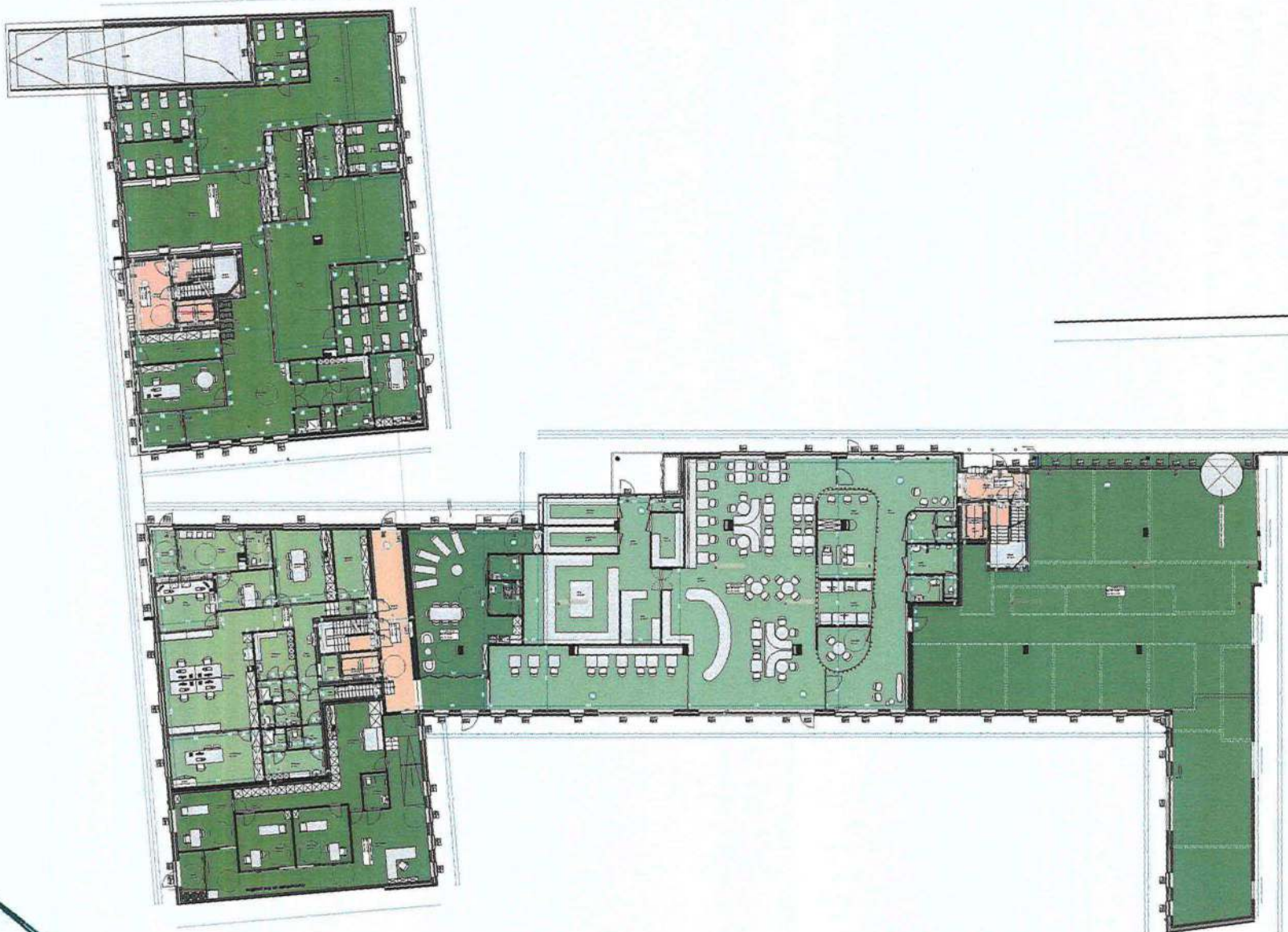
[DataCamp](#)
[DataCamp](#)

of the 1990s

10



✓



HOOFDPLAN / SCHAKELPLAN



OVERZICHTSPLAN



PROJECT: **Zorgcampus Halen**
 bouwen van uitbreiding stadhuis, GCHW, kinderdagverblijf,
 publieke, ondergrondse functie, 50 woonwoningcomplexen, 18
 woonwoningcomplexen en een ondergrondse parking

Beleidsplan: 2007

Opdrachtgever: Wijk, Gemeente, Dordrecht
 1000-0000

Plan: 000-0000

OPDRACHTGEVER: Wijk, Gemeente, Dordrecht

OPDRACHTGEVER: Wijk, Gemeente, Dordrecht

ONTWERPER: dbv architecten

Ontwerper: dbv architecten

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

Van Vite

dbv

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

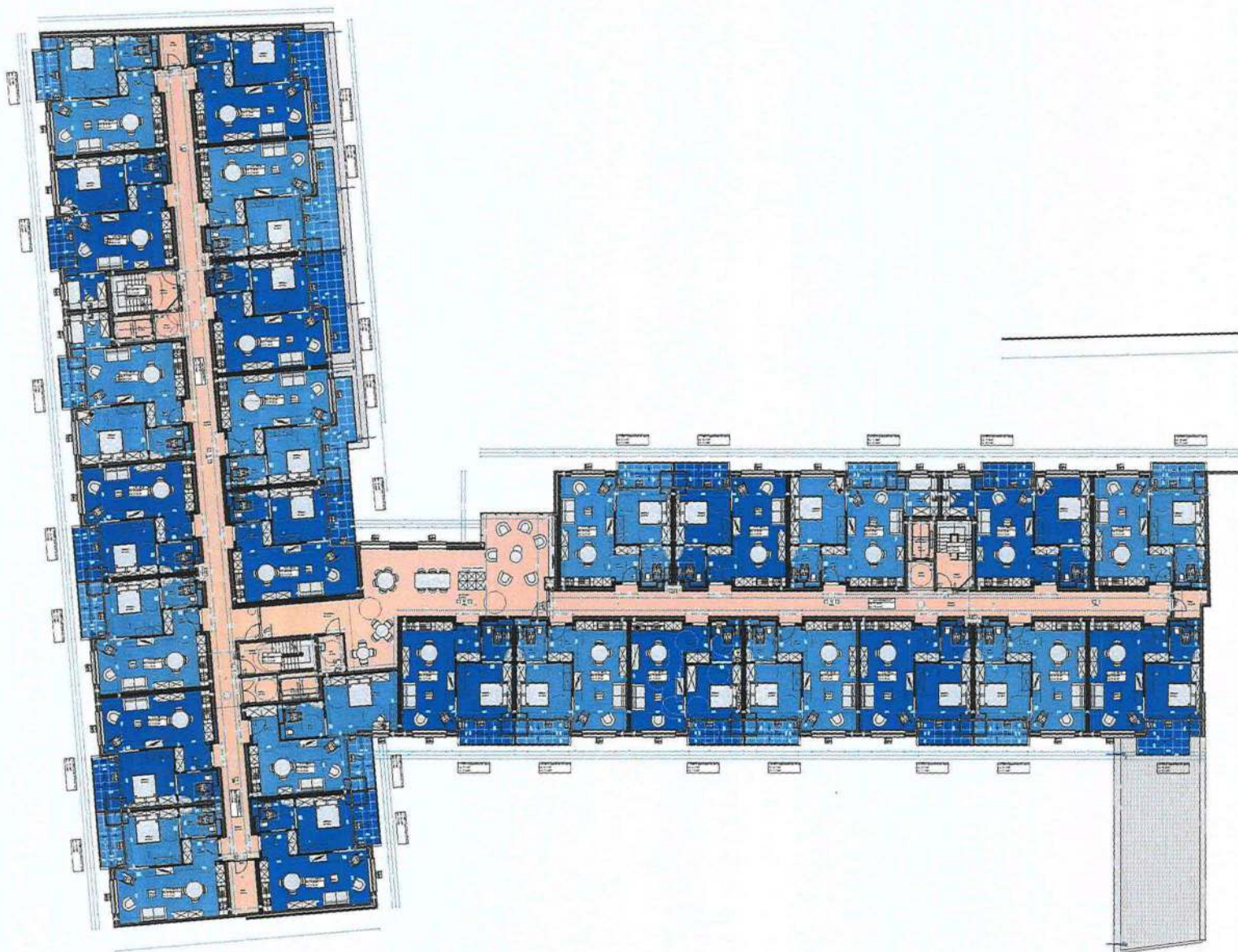
PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000

PLAN: 000-0000



HOOFDPLAN / SCHAKELPLAN



OVERZICHTSPLAN



PROJECT:

Zorgcampus Halen

bouwen van uitbreiding studeerhuis, OCHW, kinderdagverblijf, polikliniek, ondersteunende functies, 59 woonwoningen, 18 aanbouwappartementen en een ondergrondse parking

Opdrachtgever: (2017)

Plaats: Halen, Noord-Brabant (provincie)

Team: (2017)

OPDRACHTGEVER: Hessa Invenit bvba / Peter A. Deba

Opdrachtgever: (2017)

Plaats: Halen, Noord-Brabant (provincie)

Team: (2017)

ONTWERPER:

dbv architecten

Postbus 10000, 3720 BA Utrecht

Tel: 06 51 21 41 41

E-mail: info@dbv.nl

PLAN:

01.01.2020

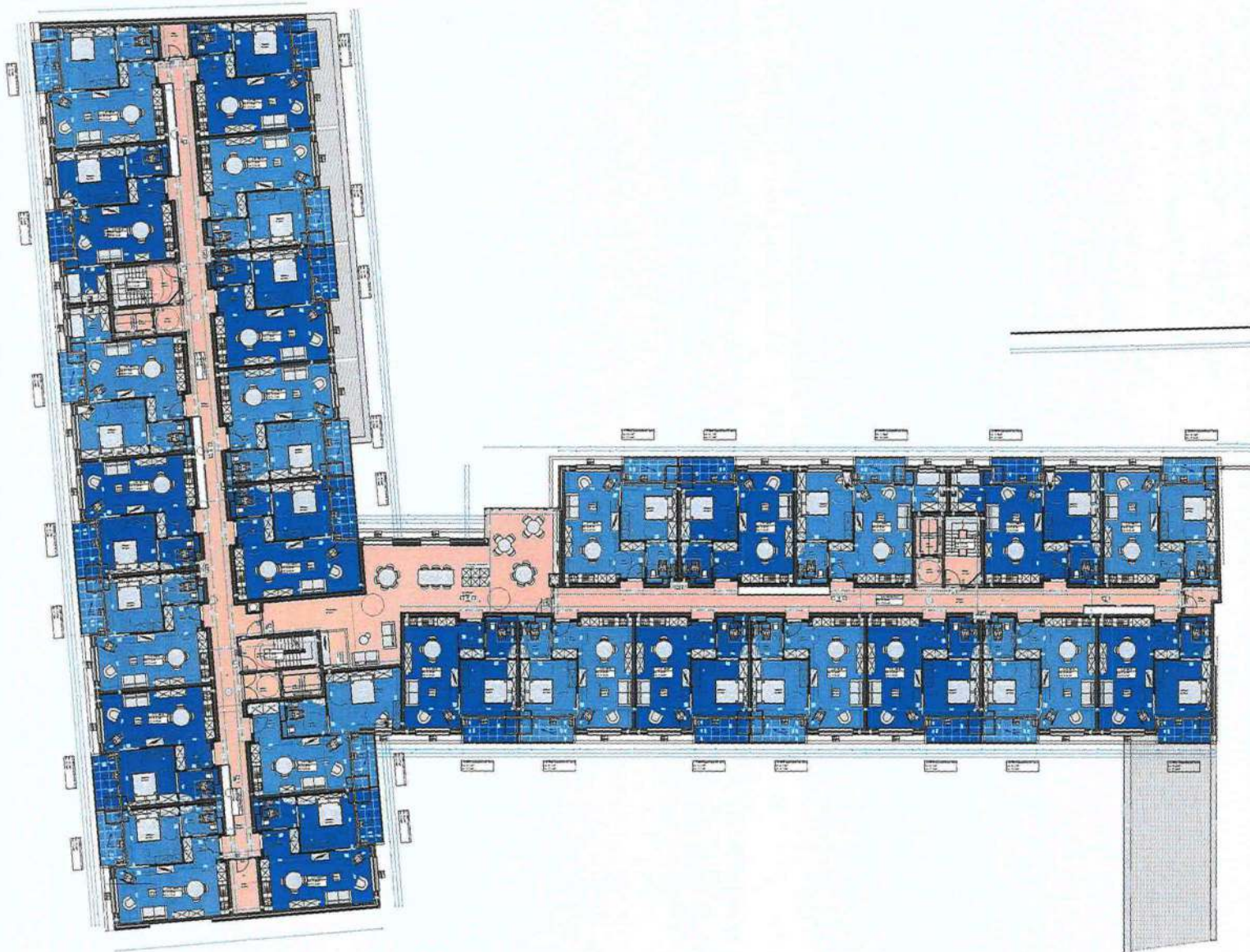
architectuur bureau

Am Vrijheid

dbv

versie: 1

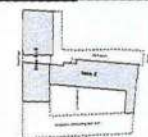
20.01.2021



HOOFDPEIL / NICHAAIAT



OVERZICHTSPLAN



PROJECT

Zorgcampus Halen
 bouwen van uitbreiding stadhuis, OCHW, kinderdagverblijf,
 polikliniek, ondergrondse functie, 50 wooneenheden, 18
 seniorenappartementen en een ondergrondse parking

Opdrachtgever: 2007
 Type: 2007
 Status: 2007

OPDRACHTGEVER: Housa Inroet bna / Peter B. Devis

Architect: 2007
 Type: 2007
 Status: 2007

ONTWERPER:

dbv architecten
 1000 Amsterdam
 1000 Amsterdam
 1000 Amsterdam

PLAN:

01.01.2007

prekaderstructuur

Van Veen

dbv

versie: 1

20.01.2007



PROJECT: Zorgcampus Haren
 bouwen van een nieuw verzorgingshuis, 50 woonwoningen, 18 parkeerplaatsen, een kinderopvang, een kindertuin, een kinderspeelplaats en een kinderspeeltoestel.

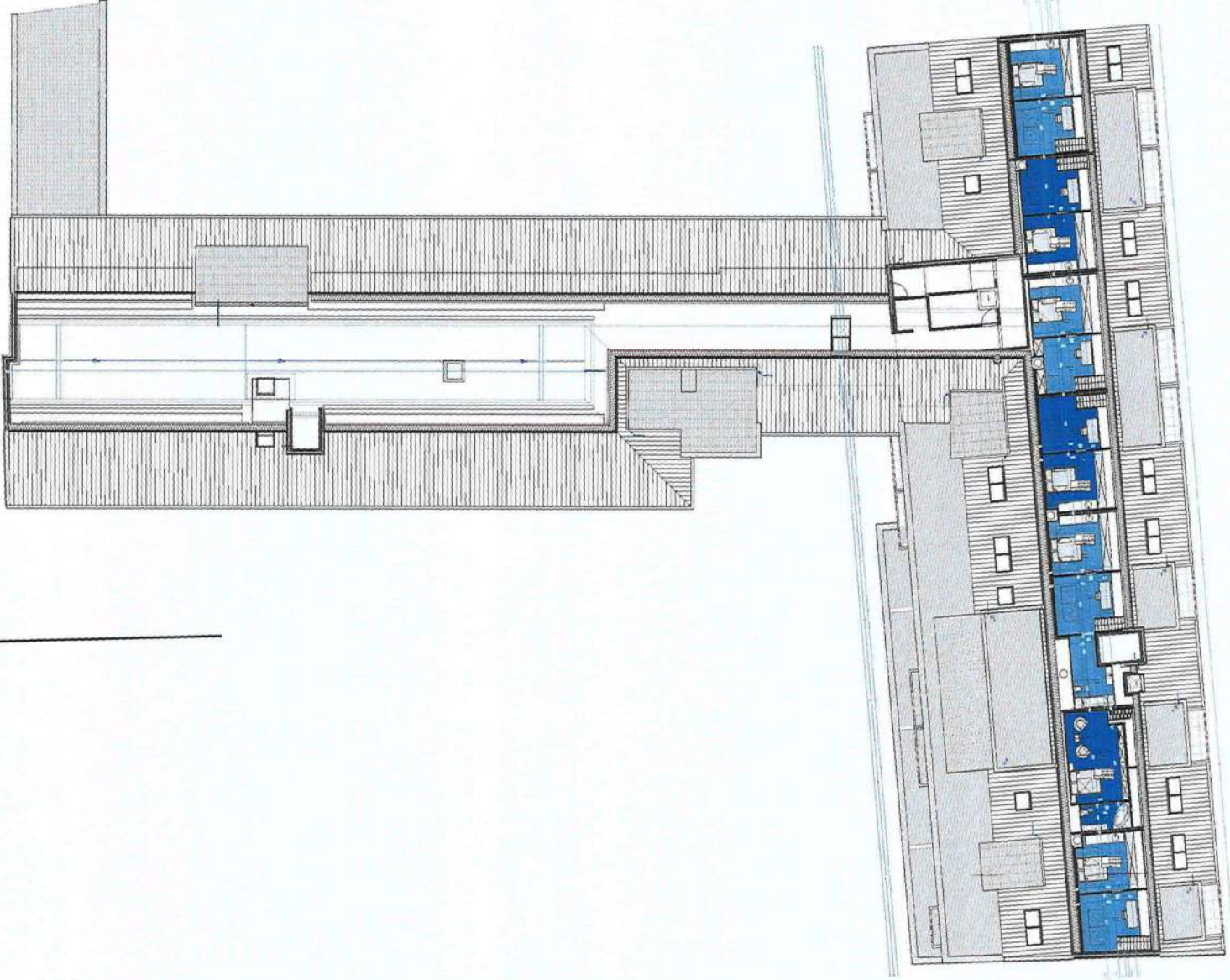
OPDRACHTGEVER: Haren Wonen Huis / Haren Wonen
 1. Haren Wonen Huis
 2. Haren Wonen Huis
 3. Haren Wonen Huis
 4. Haren Wonen Huis
 5. Haren Wonen Huis
 6. Haren Wonen Huis
 7. Haren Wonen Huis
 8. Haren Wonen Huis
 9. Haren Wonen Huis
 10. Haren Wonen Huis
 11. Haren Wonen Huis
 12. Haren Wonen Huis
 13. Haren Wonen Huis
 14. Haren Wonen Huis
 15. Haren Wonen Huis
 16. Haren Wonen Huis
 17. Haren Wonen Huis
 18. Haren Wonen Huis

ONTWERPER: dbv
 1. dbv
 2. dbv
 3. dbv
 4. dbv
 5. dbv
 6. dbv
 7. dbv
 8. dbv
 9. dbv
 10. dbv
 11. dbv
 12. dbv
 13. dbv
 14. dbv
 15. dbv
 16. dbv
 17. dbv
 18. dbv

PLAN: 1:1000
 1. 1:1000
 2. 1:1000
 3. 1:1000
 4. 1:1000
 5. 1:1000
 6. 1:1000
 7. 1:1000
 8. 1:1000
 9. 1:1000
 10. 1:1000
 11. 1:1000
 12. 1:1000
 13. 1:1000
 14. 1:1000
 15. 1:1000
 16. 1:1000
 17. 1:1000
 18. 1:1000

OVERZICHTSPLAN:
 1. Overzicht
 2. Overzicht
 3. Overzicht
 4. Overzicht
 5. Overzicht
 6. Overzicht
 7. Overzicht
 8. Overzicht
 9. Overzicht
 10. Overzicht
 11. Overzicht
 12. Overzicht
 13. Overzicht
 14. Overzicht
 15. Overzicht
 16. Overzicht
 17. Overzicht
 18. Overzicht

MOETEN / VERBODEN:
 1. Moeten
 2. Moeten
 3. Moeten
 4. Moeten
 5. Moeten
 6. Moeten
 7. Moeten
 8. Moeten
 9. Moeten
 10. Moeten
 11. Moeten
 12. Moeten
 13. Moeten
 14. Moeten
 15. Moeten
 16. Moeten
 17. Moeten
 18. Moeten



Handwritten signature and date: 1/11/11



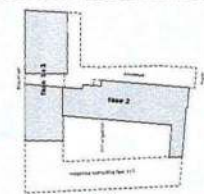
LEGENDE:

- — — — — (dashed line) : perceelsgrenzen
- — — — — (dashed line) : perceel (toes)
- ▨ (hatched) : perceel onder huidige bestemming (gepland)
- ▨ (hatched) : perceel gemeentelijk gebied (toes)
- ▨ (hatched) : perceel bestemd voor gemeentelijk gebied (toes)
- ▨ (hatched) : perceel bestemd voor andere bestemming (toes)
- ▨ (hatched) : perceel bestemd voor andere bestemming (toes)
- ▨ (hatched) : perceel bestemd voor andere bestemming (toes)
- ▨ (hatched) : perceel bestemd voor andere bestemming (toes)

NOORDPEIL / SCHAALETT:



OVERZICHTSPLAN:



PROJECT:

Zorgcampus Halen
 bouwen van uitbreiding stadhuis, OCMW, kinderdagverblijf,
 politie, ondersteunende functies, 59 assistentiewoningen, 18
 aanleunappartementen en een ondergrondse parking

Opdrachtgever: (toes)
 Ligging: Markt, Marktstraat, Onderstraat
 B. 2543, Halen
 Datum: 10/01/2021

OPDRACHTGEVER: Mezzie Invest bvba / Peter B. bvba

Onderstraat 25
 B. 2543, Halen
 +32 475 98 81 12
 p.bouwen@mezzieinvest.be
 www.mezzieinvest.be

ONTWERPER: dbv architecten

Prins Bruggenweg 24/25
 B. 1500, Melle
 +32 11 22 90 74
 info@dbv-architecten.be
 www.dbv-architecten.be

PLAN: datum: 24.04.2020

revisie: 1
 28.01.2021

prekadastratie fase 1 tot 3
 inplanting



bijlage 3 bij akte rep. 22714 dd 25/05/2021

NOTARISKANTOOR

9

STATUTEN HOOFDRESIDENTIE "ZORGCAMPUS"

Te 3545 HALEN, Markt 13

Omstandig verslag

Elke privatieve kavel heeft een aandeel in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

De algemeen gemeenschappelijke gedeelten zijn verdeeld in tienduizend (10.000) aandelen. Zij worden als volgt verdeeld (zolang Fase 2 niet is uitgevoerd):

Aandelen per deelvereniging (Fase 1) in AGD	10.000^{sten}
- "Residentie Huis Vitalé"	7.660
- "Residentie GilMar"	2.340
Totaal:	10.000/10.000

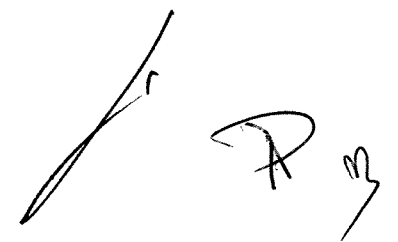
De quotiteiten, hierboven toegekend na uitvoering van Fase 1, zullen aldus, na uitvoering van Fase 1 én 2, aangepast worden, als volgt :

Aandelen per deelvereniging (na realisatie Fase 1 & 2) in AGD	13.388^{sten}
- "Residentie Huis Vitalé"	10.517
- "Residentie GilMar"	2.871
Totaal:	13.388/13.388

Indien Fase 1 en 2 worden gerealiseerd, zal de aanpassing van de quotiteiten zoals hiervoor opgenomen in de tabel, van rechtswege in werking treden.

Deze quotiteiten worden toebedeeld als volgt, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel.

Fase 1



HUIS VITALE verklaart dat reeds gestart is met de uitvoering van Fase 1, als volgt:

a) "Residentie Huis Vitalé", bestaande uit :

- eenenzestig (61) ondergrondse open parkeerplaatsen en eenenveertig (41) (kelder)bergingen;
- een groep van negenenvijftig (59) erkende assistentiewoningen (behoudens de hierna vermelde opschortende voorwaarde) gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping (en mezzanine) en
- zeven (7) privatieve eenheden (bestemd tot openbare en private dienstverlening) gelegen in de ondergrondse verdieping, op de gelijkvloerse én deels op de derde verdieping.

Opmerking: De zeven (7) voormelde privatieve eenheden zijn bestemd als ondersteunende functies, waaronder onder andere een ontmoetingsruimte, een dagopvang voor ouderen en een groepspraktijk, een bewegings-en belevingscentrum (polyvalente ruimte), een kinderdagverblijf, de wijkpolitie en de uitbreiding van het stadhuis met OCMW en dienst Welzijn.

Binnen deze fase 1 is de uitvoering van de ganse eerste verdieping van Residentie Huis Vitalé onder de vervulling van de volgende opschortende voorwaarde : het bekomen van de nodige administratieve toelatingen (waaronder een erkenning, een bestemmingswijziging, met name het verkrijgen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning om de huidige vergunde bestemming van de eerste verdieping van Residentie Huis Vitalé om te vormen naar een Woonzorgcentrum (WZC).

De tienduizendsten verbonden aan deze ganse eerste verdieping (de huidige assistentiewoningen nummers 1.01/AW01 tot en met 1.26/AW26) zullen aldus bij vervulling van deze opschortende voorwaarde het voorwerp uitmaken van een wijzigende basisakte. Dit aantal zorgkamers mag lager zijn dan het huidig aantal vergunde assistentiewoningen. De herverdeling zal nochtans enkel kunnen gebeuren voor niet verkochte kavels en zonder het totaal van de aandelen verbonden aan de eerste verdieping te wijzigen

b) "Residentie GilMar", bestaande uit :

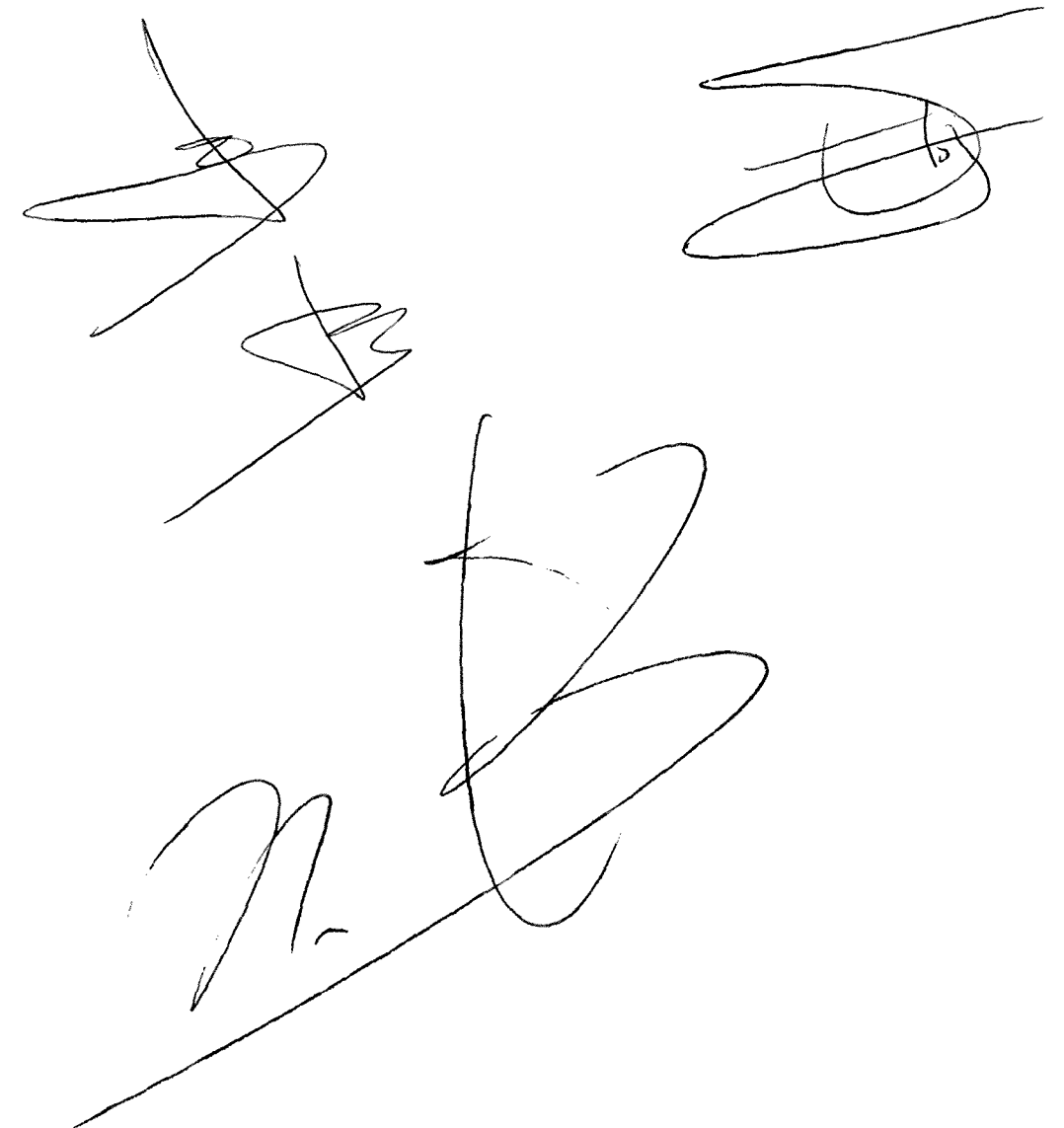
- twintig (20) ondergrondse open parkeerplaatsen en negentien (19) (kelder)bergingen;
- negentien (19) residentiële kavels (deels bestemd als erkende assistentiewoning en/of deels als aanleunappartement).

Volgende bijzonderheden dienen in rekening gebracht te worden bij het bepalen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen: zie bijgaande tabellen.

Voor de waardebepaling van gemelde privatieven is, de eigenlijke netto-grondvloeroppervlakte doorslaggevend. Rekening houdend met de grondoppervlakte van elke kavel werd een zuivere wiskundige omzetting gedaan naar een totaal van 10.000 (of 13.388) aandelen in de gemeenschap en wordt na afronding, het aantal gemeenschappelijke delen bepaald aan de hand van de door de heer BUELENS Peter Emiel Jozef, wonende te 3545 Halen, Koepoortstraat 4 bus 10, afgeleverde tabellen/lijsten (zie ommezijde).

Deze wiskundige omzetting wordt gehecht aan onderhavig verslag en maakt er één geheel mee uit.

Opgemaakt te Halen op 25 mei 2021 – notaris Baudouin Verelst te Halen



residentie GilMar

APPARTEMENTEN						
nummerin	nvo app.	nvo terras	nvo terras x 1/3	nvo app+terras	duizendsten	afgerond
1	98	7	2,33	100,33	120,12	120
2	82	10	3,33	85,33	102,16	102
3	82	10	3,33	85,33	102,16	102
4	65	7	2,33	67,33	80,61	81
11	99	9	3,00	102,00	122,11	122
12	74	10	3,33	77,33	92,58	93
13	74	10	3,33	77,33	92,58	93
14	62	10	3,33	65,33	78,22	78
15	94	12	4,00	98,00	117,33	117
21	99	9	3,00	102,00	122,11	122
22	74	10	3,33	77,33	92,58	93
23	74	10	3,33	77,33	92,58	93
24	62	10	3,33	65,33	78,22	78
25	94	12	4,00	98,00	117,33	117
31	162	9	3,00	165,00	197,54	198
32	95	10	3,33	98,33	117,72	118
33	111	10	3,33	114,33	136,88	137
34	63	10	3,33	66,33	79,41	79
35	147	12	4,00	151,00	180,78	181
				1773,33		2124

KELDERS				
nummerin	nvo	nvo x 1/3	duizendste	afgerond
1	5,99	2,00	2,39	2
2	5,41	1,80	2,16	2
3	9,52	3,17	3,80	4
4	8,2	2,73	3,27	3
5	8,2	2,73	3,27	3
6	8,2	2,73	3,27	3
7	8,2	2,73	3,27	3
8	9,47	3,16	3,78	4
9	4,54	1,51	1,81	2
10	4,54	1,51	1,81	2
11	4,54	1,51	1,81	2
12	7,75	2,58	3,09	3
13	4,54	1,51	1,81	2
14	16,96	5,65	6,77	7
15	9,54	3,18	3,81	4
16	10,06	3,35	4,01	4
17	4,53	1,51	1,81	2
18	8,12	2,71	3,24	3
19	7,97	2,66	3,18	3
		48,76		58

PARKEERPLAATSEN				
nummerin	nvo	nvo x 1/2	duizendste	afgerond
1	13,55	6,78	8,11	8
2	12,5	6,25	7,48	7
3	12,5	6,25	7,48	7
4	15,8	7,90	9,46	9
5	13,55	6,78	8,11	8
6	12,5	6,25	7,48	7
7	12,5	6,25	7,48	7
8	12,5	6,25	7,48	7
9	12,5	6,25	7,48	7
10	17,5	8,75	10,48	10
11	12,5	6,25	7,48	7
12	17,5	8,75	10,48	10
13	13,05	6,53	7,81	8
14	12,5	6,25	7,48	7
15	15,4	7,70	9,22	9
16	13,13	6,57	7,86	8
17	13,13	6,57	7,86	8
18	13,13	6,57	7,86	8
19	12,63	6,32	7,56	8
20	12,65	6,33	7,57	8
		135,51		158
ToTalen				1957,60
				2340

Handwritten signature and initials.

ASSISTENTIEWONINGEN/APPARTEMENTEN						
nummering	nvo app.	nvo terras	nvo terras x 1/3	nvo app+terras	dulzendaafgerond	
AA05	83	10,93	3,64	86,64	103,73	104
AA06	70,3	6,17	2,06	72,36	86,63	87
AA13	76,14	8,5	2,83	78,97	94,55	95
AA14	76,14	8,5	2,83	78,97	94,55	95
AA15	65,51	7,5	2,50	68,01	81,42	81
AW01	57,26	7	2,33	59,59	71,35	71
AW02	57,26	7,00	2,33	59,59	71,35	71
AW03	77,06	22,00	7,33	84,39	101,04	101
AW04	87,66	9,50	3,17	90,83	108,74	109
AW05	91,32	11,23	3,74	95,06	113,81	114
AA20	76,14	6	2,00	78,14	93,55	94
AA21	76,14	8,5	2,83	78,97	94,55	95
AA22	65,51	7,5	2,50	68,01	81,42	81
AW06	57,26	7	2,33	59,59	71,35	71
AW07	57,26	7,00	2,33	59,59	71,35	71
AW08	77,06	22,00	7,33	84,39	101,04	101
AW09	87,66	9,50	3,17	90,83	108,74	109
AW10	91,32	11,23	3,74	95,06	113,81	114
AA27	97,99	9,00	3,00	100,99	120,91	121
AA28	97,99	9,00	3,00	100,99	120,91	121
AA29	104,76	6,00	2,00	106,76	127,81	128
AA30	109,07	6,00	2,00	111,07	132,97	133
AA31	111,83	18,00	6,00	117,83	141,07	141
AA32	87	6	2,00	89,45	107,09	107
AA33	124	18	6,00	129,81	155,41	155
TOTALEN	2062,9	249,06		2145,92		
				7582,523975	2569,10	2570

	naar GilMar	naar HV
1	104	
2	87	
3	95	
4		
5		
6		
7		
8		
9	94	
10		
11		
12		
13		
14		
15	121	
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		
101		
102		
103		
104		
105		
106		
107		
108		
109		
110		
111		
112		
113		
114		
115		
116		
117		
118		
119		
120		
121		
122		
123		
124		
125		
126		
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		
146		
147		
148		
149		
150		
151		
152		
153		
154		
155		
156		
157		
158		
159		
160		
161		
162		
163		
164		
165		
166		
167		
168		
169		
170		
171		
172		
173		
174		
175		
176		
177		
178		
179		
180		
181		
182		
183		
184		
185		
186		
187		
188		
189		
190		
191		
192		
193		
194		
195		
196		
197		
198		

naar GilMar	naar HV
2	
2	
2	

naar HV	2	2	2
	5		4

[illegible]

naar HV	8	8	8
	4	1	

[illegible]

naar HV	56
0	56

[illegible]

appartementen				
gelijkvloers	handel	846		
799,3	AA05	83	15	8,00
	AA06	70,3	15	16,00
1ste verdieping	AA13	76,14	8,5	7,00
497	AA14	76,14	8,5	7,00
	AA15	65,51	7,5	7,00
	AW01	57,26	7	7,00
	AW02	57,26	7,00	7,00
	AW03	77,06	22,00	7,00
	AW04	87,66	9,50	7,00
	AW05	91,32	11,23	7,00
2de verdieping	AA20	76,14	6	7,00
	AA21	76,14	8,5	7,00
	AA22	65,51	7,5	7,00
	AW06	57,26	7	7,00
	AW07	57,26	7,00	7,00
	AW08	77,06	22,00	7,00
	AW09	87,66	9,50	7,00
	AW10	91,32	11,23	7,00
3de verdieping	AA27	87,99	9,00	7,00
609,09	AA28	97,99	9,00	7,00
(inclusief tottjes)	AA29	104,76	6,00	7,00
	AA30	109,07	6,00	7,00
	AA31	111,83	18,00	7,00
	AA32	87	6	7,00
	AA33	124	18	7,00

bijlage 4 bij akte rep 22714 dd 25/05/2021

**Vereniging van de mede-eigenaars
van de hoofdresidentie ZORGCAMPUS te 3545 Halen, Markt 13**

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Dit reglement van interne orde omvat onder meer:

- de regels met betrekking tot de wijze van bijeenroepen, de werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering,
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat, de modaliteiten voor de hernieuwing ervan en de eventuele opzegging van zijn contract alsook de verplichtingen die resulteren uit de beëindiging van zijn opdracht,
- de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van de mede-eigenaars wordt gehouden.

HOOFDSTUK I - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS: WIJZE VAN OPROEPING, WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE MEDE-EIGENAARS

AFDELING 1 - VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS

Artikel 1. - Naam - Zetel - Ondernemingsnummer - Woonstkeuze

Deze vereniging heet "Vereniging van mede-eigenaars van de hoofdresidentie Zorgcampus".

Ze heeft haar zetel in het gebouw gelegen te 3545 Halen, Markt 13. Alle documenten die uitgaan van de vereniging van de mede-eigenaars vermelden haar ondernemingsnummer.

Ze kiest woonst op de officiële woonplaats of op het kantoor van de syndicus.

Artikel 2. - Rechtspersoonlijkheid - Samenstelling

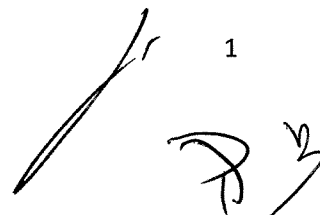
De vereniging van de mede-eigenaars heeft rechtspersoonlijkheid zodra de twee hiernavolgende voorwaarden zijn voldaan:

- de overdracht of de toewijzing van een kavel die de onverdeeldheid tot stand brengt;
- de overschrijving van deze statuten in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Bij gebrek aan overschrijving kan de vereniging van mede-eigenaars haar rechtspersoonlijkheid niet doen gelden. Derden kunnen er zich echter wel op beroepen tegen haar.

Alle mede-eigenaars zijn lid van de vereniging.

Ze beschikken elk over een aantal stemmen dat gelijk is aan hun aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.

1


Artikel 3. - Ontbinding - Vereffening

a) Ontbinding

De vereniging van mede-eigenaars wordt van rechtswege ontbonden zodra de onverdeeldheid ten einde is gekomen. Ze zal van rechtswege herleven wanneer de onverdeeldheid komt te herleven. De vernietiging van het gebouw, ook volledig, houdt niet automatisch de ontbinding van de vereniging in.

De algemene vergadering kan de vereniging van mede-eigenaars ontbinden. Deze beslissing moet worden genomen *met eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars* en moet worden vastgesteld bij authentieke akte. De algemene vergadering kan de vereniging echter niet ontbinden wanneer het gebouw onderworpen blijft aan de artikelen 577-2 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek.

De vereniging van mede-eigenaars kan tot slot door de rechter worden ontbonden op verzoek van elke belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

b) Vereffening

De vereniging blijft bestaan voor de noden van haar vereffening. Ze vermeldt in alle stukken dat ze in vereffening is. De zetel blijft gevestigd in het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van deze statuten.

De algemene vergadering van mede-eigenaars of, indien ze in gebreke blijft dit te doen, de syndicus, duidt een of meerdere vereffenaars aan. Deze benoeming wordt vastgesteld in de authentieke akte. De artikelen 186 tot 188, 190 tot 195, §1, en 57 van het Wetboek van Vennootschappen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

De akte die de afsluiting van de vereffening vaststelt, moet worden verleden door een notaris en moet worden overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte van afsluiting van de vereffening omvat:

- a) de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en de bescheiden van de vereniging zullen bewaard blijven gedurende minstens vijf jaar vanaf voormelde overschrijving;
- b) de maatregelen die werden genomen met het oog op de consignatie van de gelden en waarden die toekomen aan de schuldeisers of aan de mede-eigenaars en waarvan de overhandiging nog niet kon gebeuren.

Alle rechtshandelingen tegen de mede-eigenaars, de vereniging van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars, verjaren door verloop van vijf jaar vanaf de overschrijving van de akte van afsluiting van de vereffening bij het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Artikel 4. – Vermogen van de vereniging van de mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars mag slechts eigenaar zijn van de roerende goederen die nodig zijn voor het verwezenlijken van haar doel.

Als gevolg daarvan kan ze geen houder zijn van onroerende zakelijke rechten, die aan de mede-eigenaars blijven toebehoren; dat geldt onder meer voor de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars mag eigenaar zijn van alle roerende zaken die nodig zijn voor het goede beheer van de mede-eigendom, waaronder contant geld, fondsen die bij een bank zijn gedeponneerd, bureau, computer, onderhoudsmaterieel, alsook alle decoratieve en nutselementen, zoals antennes, schilderijen of objecten die de gemeenschappelijke delen aankleden. Dat vermogen bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Artikel 5. - Voorwerp

De vereniging van mede-eigenaars heeft het behoud en het beheer van het gebouw als voorwerp.

Artikel 6. – Gedeelde hoofdelijkheid van de mede-eigenaars

Onverminderd artikel 577-9, §5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden vervolgd op het vermogen van elke mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming in overeenstemming met artikel 577-6, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, naargelang van het geval.

Ingeval een rechtsvordering wordt ingesteld door een mede-eigenaar en bij gebrek aan een beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, indien de aansprakelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars ter discussie staat, zal de betrokken mede-eigenaar deelnemen aan de rechtsplegingskosten en de kosten voor de advocaat in evenredigheid met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, onverminderd de eindafrekening wanneer, naar aanleiding van die beslissing, de vereniging van de mede-eigenaars wordt veroordeeld.

Artikel 7. - Rechtsvorderingen

De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om te handelen in rechte, als eiser en als verweerder. Ze wordt geldig vertegenwoordigd door de syndicus.

Elke eigenaar behoudt zich het recht voor om rechtsvorderingen alleen in te stellen met betrekking tot zijn kavel, na per aangetekend schrijven de syndicus te hebben ingelicht, die op zijn beurt de mede-eigenaars informeert.

AFDELING 2 - ALGEMENE VERGADERINGEN VAN DE MEDE-EIGENAARS

Artikel 8. - Bevoegdheden

De algemene vergadering van mede-eigenaars beschikt over alle bevoegdheden van beheer en van bestuur van de vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van die welke op grond van de wet en van deze statuten zijn toegewezen aan de syndicus alsook aan elke mede-eigenaar of bewoner.

Onder dit voorbehoud is de algemene vergadering van mede-eigenaars het opperste bestuursorgaan van het gebouw wanneer het gaat om de gemene belangen. Ze beschikt dan ook over de meest uitgebreide bevoegdheden om soeverein te beslissen over de gemeenschappelijke belangen, in overeenstemming met de statuten van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de wetten ter zake.

Bij wijze van voorbeeld behoren onder meer tot haar bevoegdheden:

- de benoeming en de herroeping van de syndicus,
- de benoeming van een commissaris van de rekeningen,
- de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering is niet bevoegd om de vereniging van mede-eigenaars geldig te vertegenwoordigen, behalve wanneer alle mede-eigenaars optreden.

Artikel 9. - Samenstelling

De algemene vergadering bestaat uit alle mede-eigenaars, ongeacht het aantal aandelen die ze bezitten in de gemeenschappelijke delen.

Iedere mede-eigenaar mag zich laten bijstaan door een persoon op voorwaarde dat syndicus per aangetekende brief en minstens vier werkdagen vóór de datum van de algemene vergadering wordt ingelicht. Die persoon mag de bespreking tijdens de algemene vergadering leiden noch monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht met betrekking tot een privatieve kavel of wanneer de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, en behalve wanneer de titel die de verdeling van het eigendomsrecht teweegbrengt de houder aanduidt van het recht om deel te nemen aan de algemene vergadering, wordt het recht op deelname aan de beraadslagingen van de algemene vergadering opgeschort tot de belanghebbenden de persoon aanduiden die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet mogen deelnemen aan de aanduiding van deze lasthebber, duiden de andere belanghebbenden laatstgenoemde geldig aan. Laatstgenoemde wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die uitgaan van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de identiteit van hun lasthebber schriftelijk mee aan de syndicus.

Artikel 10. - Volmachten

Elke mede-eigenaar mag een lasthebber aanduiden, al dan niet mede-eigenaar, om hem te vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen, waarbij niemand een mede-eigenaar mag vertegenwoordigen als hij geen houder is van een schriftelijke lastgeving waarin uitdrukkelijk de datum van de algemene vergadering en de naam van de lasthebber wordt vermeld, bij gebrek waaraan de lastgeving als onbestaande zal worden beschouwd. De volmacht kan algemeen of bijzonder zijn en heeft slechts betrekking op één algemene vergadering, behalve in geval van een algemene of bijzondere notariële volmacht. Behoudens andersluidende bepaling, geldt een volmacht die wordt verleend voor een algemene vergadering eveneens voor de algemene vergadering die wordt georganiseerd na een onvoldoende quorum tijdens de eerste algemene vergadering.

Het bureau van de algemene vergadering controleert de regelmatigheid van de volmachten en beslist hieromtrent soeverein.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag echter meer dan drie stemvolmachten krijgen wanneer het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachten niet hoger is dan tien procent van het totale aantal stemmen dat verbonden is aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus mag niet tussenkomen als lasthebber van een mede-eigenaar op de algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht om, als hij mede-eigenaar is, in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering.

De volmachten zullen gehecht blijven aan de notulen.

Elke mede-eigenaar mag zich op de algemene vergadering laten bijstaan door een persoon van zijn keuze op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen voor de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Artikel 11. – Datum en plaats van de gewone algemene vergadering

De jaarlijkse algemene vergadering wordt gehouden in de eerste helft van de maand maart op de plaats die is vermeld in de bijeenroepingen en, bij gebrek daaraan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 12. - Oproepingen

a) Principes

De bijeenroeping vermeldt de plaats, de dag en het uur waarop de vergadering zal plaatsvinden, alsook de agenda met de lijst van de te bespreken punten. Ze vermeldt eveneens de modaliteiten voor raadpleging van de documenten die betrekking hebben op de punten die op de agenda zijn ingeschreven.

De syndicus moet de gewone algemene vergadering bijeenroepen.

Hij kan bovendien te allen tijde een algemene vergadering bijeenroepen wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen in het belang van de mede-eigendom.

Een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, kunnen de bijeenroeping van de algemene vergadering vragen. Dat verzoek moet aangetekend worden gericht aan de syndicus die de bijeenroepingen moet versturen binnen de dertig dagen na ontvangst ervan. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dat verzoek, kan één van de eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend zelf de algemene vergadering bijeenroepen. Bij gebrek aan een syndicus, mogen de raad van mede-eigendom of, bij ontstentenis, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij ontstentenis, een of meerdere mede-eigenaars die minstens een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen ten einde een syndicus te benoemen.

Wanneer, in de schoot van de algemene vergadering, de vereiste meerderheid niet wordt bereikt, kan elke mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen. Hij kan eveneens de toestemming vragen om de werken die hij nuttig acht, uit te voeren op eigen kosten, ook wanneer ze

betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, wanneer de algemene vergadering zich ertegen verzet zonder grondige redenen. Zodra hij één van de vorderingen heeft ingesteld waarvan sprake in artikel 577-9 §§ 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek, en op voorwaarde dat zijn vordering niet wordt afgewezen, is de eiser bevrijd van elke aansprakelijkheid voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten binnen de termijn die laatstgenoemde bepaalt, ten einde te beraadslagen over het voorstel dat voormeld mede-eigenaar bepaalt, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert dit te doen.

d) Termijnen en manieren van verzending

Behoudens dringende gevallen, worden de bijeenroepingen verstuurd minstens vijftien kalenderdagen vóór de datum van de algemene vergadering.

De bijeenroeping wordt verstuurd bij een ter post aangetekende brief, tenzij de bestemmelingen individueel, uitdrukkelijk en door middel van om het even welk schriftelijk communicatiemiddel, zelfs wanneer het niet getekend is, hebben aanvaard om de bijeenroeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen.

e) Adres van bijeenroeping

De belanghebbenden moeten aan de syndicus, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs, elke adresverandering melden. De bijeenroepingen worden geldig gedaan aan het laatste, door de syndicus gekende adres op de datum van verzending.

f) Syndicus en voorlopig syndicus

Wanneer de syndicus of de voorlopig syndicus geen mede-eigenaar is, zal hij worden opgeroepen voor de algemene vergaderingen, maar zal hij slechts een raadgevende stem hebben, onverminderd de toepassing van artikel 577-6, §7, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek.

g) Raadpleging

De bijeenroeping duidt de modaliteiten aan voor het raadplegen van de documenten die betrekking hebben op de geagendeerde punten.

Kosten

De administratieve kosten in verband met de bijeenroeping voor de algemene vergadering vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 13. - Agenda

De agenda wordt bepaald door diegene die de algemene vergadering bijeenroept.

De syndicus moet de schriftelijke voorstellen van de mede-eigenaars agenderen, die hij heeft ontvangen minstens drie weken vóór de eerste dag van de periode bepaald in het reglement van interne orde, waarbinnen de algemene vergadering moet plaatsvinden.

Een of meerdere mede-eigenaars mogen te allen tijde aan de syndicus de punten te kennen geven waarvan ze vragen dat ze worden ingeschreven op de agenda van een algemene vergadering. Die punten worden in aanmerking genomen door de syndicus, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Alle geagendeerde punten moeten op een heldere manier in de bijeenroepingen worden vermeld.

De algemene vergadering kan alleen beraadslagen en stemmen over geagendeerde punten. Over de punten die aan bod komen in de rubriek "varia" kan alleen geldig worden gestemd als ze in detail op de agenda voorkomen.

De eerste algemene vergadering zal worden bijeengeroepen, in voorkomend geval door de syndicus aangeduid in het reglement van mede-eigendom of door de syndicus aangesteld door de algemene vergadering of, bij gebreke daaraan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde overeenkomstig artikel 577-8, §1 van het Burgerlijk Wetboek, zodra de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen.

Deze eerste algemene vergadering moet verplicht een syndicus kiezen volgens de normen van de gewone algemene vergaderingen, zoals hierna toegelicht.

Artikel 14. – Samenstelling van de algemene vergadering

De algemene vergadering is pas geldig samengesteld wanneer alle betrokken mede-eigenaars aanwezig, vertegenwoordigd of geldig bijeengeroepen zijn.

De beraadslagingen en beslissingen van een algemene vergadering verbinden alle betrokken mede-eigenaars omtrent de geagendeerde punten, ongeacht of ze al dan niet vertegenwoordigd zijn, niet hebben gestemd of zich onthouden hebben.

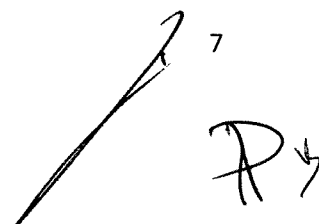
Artikel 15. - Voorzitterschap – Bureau – Aanwezigheidslijst

De algemene vergadering duidt jaarlijks, met de volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, haar voorzitter en minstens twee bijzitters aan, die het bureau vormen. De voorzitter moet een mede-eigenaar zijn.

Ze kunnen worden herverkozen.

Indien hij wordt aangeduid door de algemene vergadering in overeenstemming met artikel 577-6, §10, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, vervult de syndicus de rol van secretaris.

Het voorzitterschap van de eerste algemene vergadering zal toekomen aan de eigenaar die beschikt over het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen en in geval van staking van stemmen aan de oudste onder hen.

Handwritten signature and initials. A long, sweeping diagonal line with a small '7' at the end. To the right, the letters 'P' and 'S' are written with a small arrow pointing to the 'S'.

Er wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden die zal worden ondertekend bij het binnenkomen van de vergaderzaal door de eigenaars die de vergadering zullen bijwonen of door hun lasthebber; die aanwezigheidslijst zal eensluidend worden verklaard door de leden van het bureau.

Artikel 16. -Beraadslagingen

a) Stemrecht

Elke mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Niemand mag deelnemen aan de stemming, zelfs als lastgever of als lasthebber, voor een aantal stemmen dat groter is dan de som van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

De syndicus beschikt over geen enkele stem, behalve wanneer hij eveneens mede-eigenaar is. Overeenkomstig artikel 577-6, §7, van het Burgerlijk Wetboek mag hij niet handelen als lasthebber van een mede-eigenaar.

Geen enkele persoon die is gemandateerd door of in dienst is van de vereniging van mede-eigenaars of die diensten voor haar verleent in het kader van om het even welke andere overeenkomst, mag persoonlijk of via volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen met betrekking tot de opdracht die hem werd toevertrouwd.

b) Aanwezigheidsquorum – Tweede algemene vergadering

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen wanneer bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en op voorwaarde dat zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Toch beraadslaagt de algemene vergadering eveneens geldig wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars bij de aanvang van de algemene vergadering meer dan drie vierde van de aandelen in de gemene delen vertegenwoordigen.

Wanneer geen van beide quorums is bereikt, zal er een tweede algemene vergadering worden samengeroepen binnen een termijn van minstens veertien dagen en mag zij beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de mede-eigendom waarvan zij houder zijn.

c) Meerderheidsregels

1° Volstrekke meerderheid

De beslissingen worden genomen met de volstrekke meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars op het moment van de stemming, behalve wanneer een gekwalificeerde meerderheid of de eenparigheid is vereist door de wet.

2° Gekwalificeerde meerderheid - Eenparigheid

De algemene vergadering beslist:

1. met een *meerderheid van twee derde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere wijziging aan de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft;
 - b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4, 4° van het Burgerlijk Wetboek;
 - c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging is verplicht, behalve voor de in artikel 577-8, §4, 4°, van het Burgerlijk Wetboek bedoelde daden;
 - d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars. Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken onder de mede-eigenaars.
2. met een *meerderheid van vier vijfde* van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:
 - a) over iedere andere wijziging van de statuten, met inbegrip van de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
 - b) over de wijziging van de bestemming van het gebouw of van een deel daarvan;
 - c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
 - d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen die bestemd zijn om gemeenschappelijk te worden;
 - e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen, inclusief de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die dit zou veroorzaken;
 - f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek;
 - g) over de verdeling van een kavel of de gehele of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;
 - h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, desgevallend tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3 van artikel 577-7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. met *eenparigheid* van stemmen van alle mede-eigenaars:
 - over de ontbinding van de vereniging van de mede-eigenaars;
 - over de wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom middels voorlegging van een verslag zoals voorzien in artikel 577-4, § 1, lid 2.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van

9
A₃

beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen, waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

d) Praktische overwegingen

Onverminderd de hiervoor voorziene eenparigheidsregel wanneer meer dan twee voorstellen ter stemming worden voorgelegd en wanneer geen enkele ervan de vereiste meerderheid behaalt, wordt er overgegaan tot een twee stemronde, waarbij enkel de twee voorstellen die na de eerste stemronde het grootste aantal stemmen behaalden, ter stemming worden voorgelegd.

Onder de vereiste eenparigheid van stemmen wordt hier niet de eenparigheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld, maar wel de eenparigheid van alle mede-eigenaars.

Wanneer een gekwalificeerde meerderheid is vereist, wordt de meerderheid van de op de algemene vergadering aanwezige of vertegenwoordigde leden bedoeld.

De mede-eigenaar of zijn lasthebber die zich onthoudt, is diegene die aanwezig is op de algemene vergadering zonder zijn stem uit te drukken.

De onthoudingen, de nietige en blancostemmen worden niet beschouwd als uitgebrachte stemmen voor de berekening van de vereiste meerderheid.

e) Schriftelijke stemming

De leden van de vereniging van de mede-eigenaars mogen bij eenparigheid en schriftelijk alle beslissingen nemen die behoren tot de bevoegdheden van de algemene vergadering, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt er de notulen van op.

f) Notulen - Raadpleging

De syndicus stelt de notulen op van de beslissingen die zijn genomen door de algemene vergadering met opgave van de bereikte meerderheden en van de naam van de eigenaars die hebben tegengestemd of zich hebben onthouden.

Op het einde van de vergadering en na voorlezing worden deze notulen ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de secretaris die werd aangeduid bij de aanvang van de vergadering en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus bewaart de beslissingen die zijn bedoeld in §§10 en 11 van artikel 577-6 van het Burgerlijk Wetboek in het register voorzien in artikel 577-10, §3, binnen de dertig dagen na de algemene vergadering

en deelt ze binnen dezelfde termijn mee aan elke houder van een zakelijk recht op een kavel die, desgevallend op grond van artikel 577-6, § 1, lid 2, beschikt over een stemrecht op de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Indien een van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, licht hij de syndicus hiervan schriftelijk in.

Elke mede-eigenaar mag vragen het register van de notulen te raadplegen en een kopie ervan te nemen zonder het te verplaatsen, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

HOOFDSTUK II – BIJZONDERE VERGADERING

Artikel 17.- Statuut en organisatie

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

Die lasten worden uitsluitend betaald door een speciaal kapitaal dat moet worden geopend door de syndicus op naam van de vereniging van mede-eigenaars. De gelden die erop worden geplaatst behoren echter toe aan die mede-eigenaars in evenredigheid tot de aandelen van de lasten die elk van hen draagt.

Die vergadering komt minstens één keer per jaar samen gedurende de eerste helft van de maand maart na bijeenroeping van de syndicus.

De regels in verband met de overdracht van een kavel zullen eveneens van toepassing zijn.

Voor het overige zijn voormelde regels voor de algemene vergadering van mede-eigenaars *mutatis mutandis* van toepassing op die bijzondere vergadering, waaronder de manier van bijeenroeping, de meerderheden, de tegenstelbaarheid van de beslissingen enz.

Er wordt evenwel verduidelijkt dat de stemmen die op deze bijzondere vergadering werden uitgebracht voorlopig zijn, behalve indien de werken dringend zijn. De definitieve stemmen zullen slechts worden uitgebracht op de gewone of buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars. De voorzitter of een ander lid van de bijzondere vergadering zal op deze algemene vergadering de overwogen werken toelichten teneinde de andere mede-eigenaars die voor deze werken geen stemrecht hebben de mogelijkheid te geven na te gaan of deze werken het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen.

HOOFDSTUK III - BENOEMING, DUUR VAN HET MANDAAT EN BEVOEGDHEDEN VAN DE SYNDICUS

Artikel 18. – Benoeming

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene

vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen. Wanneer de syndicus een vennootschap is, duidt de algemene vergadering bovendien de natuurlijk persoon of personen aan die gemachtigd zijn om te handelen in hoedanigheid van syndicus.

Ze mag de syndicus kiezen binnen of buiten de mede-eigenaars.

Indien hij werd aangeduid in het reglement van interne orde, verstrijkt zijn mandaat van rechtswege op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, kan op zich geen aanleiding geven tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, mag hij geen enkele verbintenis aangaan voor een termijn die langer is dan de duur van zijn mandaat.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst.

Artikel 19. - Herroeping – Delegatie – Voorlopig syndicus

De algemene vergadering mag de syndicus te allen tijde herroepen. Alleen de rechter kan evenwel een bij vonnis aangestelde syndicus herroepen. Ze moet haar beslissing niet met redenen omkleeden. Ze mag eveneens een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of welbepaalde doelstellingen.

De rechter kan eveneens, op verzoek van een mede-eigenaar, een voorlopig syndicus aanduiden voor de duur die hij bepaalt ingeval de syndicus belet is of in gebreke blijft. Deze laatste wordt in het geding betrokken.

Artikel 20. - Bekendmaking

Een uittreksel uit de akte houdende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke en op ieder tijdstip zichtbare manier, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars is gevestigd.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel gebeurt door toedoen van de syndicus.

De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Artikel 21. - Verantwoordelijkheid - Overdracht

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer.

Hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen zonder de toestemming van de algemene vergadering. Deze overdracht kan slechts gebeuren voor een welbepaalde duur of voor welomschreven doeleinden.

Artikel 22. - Bevoegdheden

De syndicus beschikt over een algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid. Hij heeft onder meer als opdracht:

- 1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- 2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- 3° Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig met artikel 577-5 § 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- 4° de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken; behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;
- 5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2, van het Burgerlijk Wetboek over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek dat de notaris hem doet alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte lijst van alle schulden die door het onroerend voorrecht waarover de vereniging van mede-eigenaars beschikt, gedekt zouden worden evenals de actualisatie van de informatie waarvan sprake in artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek;
- 6° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mee te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als dusdanig aan de vergadering worden medegedeeld.
De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;
- 7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
- 8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt en het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

13
R

- 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde of door de algemene vergadering;
- 10° desgevallend het postinterventiedossier te bewaren op de wijze die door het reglement van interne orde is vastgesteld;
- 11° ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededinging, meerdere kostenramingen over te leggen op grond van een vooraf opgesteld bestek;
- 12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- 13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te vragen voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
- 14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie het recht heeft om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en aan de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars, te bezorgen;
- 15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die, met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die minstens een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 577-11, § 5, tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;
- 16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;
- 17° het reglement van interne orde onverwijld aan te passen en bij te werken.

De algemene vergadering zal bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beslissen over de delegatie van bevoegdheid toe te kennen aan de

syndicus om in geval van overdracht van een kavel, hetzij de uittredende mede-eigenaar, hetzij de instrumenterende notaris, binnen de drie werkdagen na de aanvraag, een attest af te leveren waarin staat dat alle door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde schulden betaald zijn. Deze vergadering bepaalt de duur van deze delegatie. Deze is onbepaald, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

De syndicus waakt over de goede werking van elke gemeenschappelijke uitrusting.

Hij staat in voor de nodige aankopen en waakt erover dat het beheer op een economische manier gebeurt.

Hij ondertekent de contracten voor het onderhoud van elke installatie die een regelmatig onderhoud door specialisten vergt.

De syndicus werft de eventueel loontrekkenden van de mede-eigendom aan, leidt en ontslaat ze en geeft hen de nodige bevelen.

Hij ziet toe op de werking van alle algemene diensten (verlichting - verwarming - lift - waterdistributie - afvalverwijdering – schoonmaak van de gangen en andere gemene delen).

Alle onderhouds- of herstellingswerken gebeuren onder het toezicht van de syndicus of, desgevallend, van een door de syndicus technisch afgevaardigde.

De syndicus heeft eveneens de opdracht om het bedrag van de gemeenschappelijke uitgaven te verdelen onder de mede-eigenaars, om de kapitalen te centraliseren en ze door te storten naar wie er recht op heeft.

Hij verbindt de vereniging van de mede-eigenaars voor alle courante zaken die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, ten aanzien van de maatschappijen die water, gas en elektriciteit verdelen, de meest uiteenlopende leveranciers en de besturen.

Artikel 23. - Vergoeding

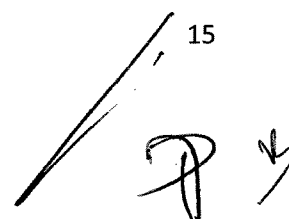
Het mandaat van de syndicus of van de voorlopige syndicus wordt vergoed. De algemene vergadering bepaalt zijn vergoeding bij de benoeming. Die vergoeding is een gemeenschappelijke algemene kost. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Elke niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Artikel 24. - Ontslag – Einde van zijn opdracht

De syndicus mag te allen tijde ontslag nemen mits hij een opzegperiode van minstens drie maanden naleeft, zonder dat die opzeg uitwerking kan hebben vóór het verstrijken van het kalenderkwartaal.

Dat ontslag moet per aangetekende brief worden meegedeeld aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

15



Wanneer het mandaat van de syndicus eindigt om welke reden ook, met uitsluiting van het verstrijken van de termijn ervan, zullen de overeenkomsten die hij heeft ondertekend in naam van de vereniging van de mede-eigenaars vóór zijn herroeping of zijn ontslag (datum van verzending van de aangetekende brief), blijven bestaan tot hun vervaldatum. De contracten die erna zijn ondertekend worden geacht onregelmatig te zijn afgesloten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, en impliceren zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK IV- COMMISSARIS OF COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

Hij heeft tot taak om tijdens de algemene vergadering verslag uit te brengen over de controle van de door de syndicus opgestelde rekeningen, met inbegrip van de overeenkomst tussen de boekhoudkundige cijfers op de rekeningen en de bankafschriften van de laatste dag van het boekjaar. Zijn schriftelijk verslag zal bij de notulen van de algemene vergadering worden gevoegd. Indien deze commissaris een mede-eigenaar is, moet zijn burgerlijke aansprakelijkheid worden verzekerd en vallen de verzekeringspremies ten laste van de vereniging van de mede-eigenaars. De syndicus mag geen commissaris van de rekeningen zijn.

HOOFDSTUK V.- DIVERSE BEPALINGEN IN VERBAND MET HET LEVEN IN GEMEENSCHAP

Artikel 25. - Definitie

Er kan bovendien met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars een reglement van interne orde worden bepaald dat geldig is tussen de partijen en hun rechthebbenden, op welke grond ook, met betrekking tot de details van het leven in gemeenschap. Dat reglement is vatbaar voor aanpassingen onder de erin vermelde voorwaarden.

Artikel 26. - Wijzigingen

Het reglement van interne orde kan alleen worden gewijzigd door de algemene vergadering met een meerderheid van twee derde van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De wijzigingen moeten op hun datum worden vermeld in het register van de notulen van de algemene vergaderingen.

Artikel 27. – Regeling van alle geschillen

In geval van een geschil tussen mede-eigenaars en/of bewoners van het gebouw met betrekking tot de gemeenschappelijke delen of het onrechtmatige gebruik van de privatieve delen, is de syndicus de eerste instantie aan wie het geschil wordt voorgelegd.

Indien, ondanks de tussenkomst van de syndicus, het geschil blijft bestaan, kan het aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter, met uitzondering van arbitrage.

In geval van onenigheid tussen bepaalde eigenaars en de syndicus, onder meer in geval van problemen inzake de interpretatie van het reglement van interne orde, wordt het geschil voorgelegd aan de algemene vergadering, die bemiddelt.

Wordt er een akkoord bereikt, dan wordt er een verslag van opgemaakt.

Als het gebrek aan akkoord blijft bestaan, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 28. - Rust

In overeenstemming met het reglement van mede-eigendom, moeten de eigenaars en de bewoners van de privatieve kavels het lawaai zoveel als mogelijk beperken.

De eigenaars en bewoners worden aangeraden:

- het volume van de televisies, stereoketens, piano's en andere muziekinstrumenten, telefoonbellen, printers en in het algemeen elk apparaat dat lawaai kan maken, zodanig aan te passen dat ze niet gehoord kunnen worden in aangrenzende privatieve kavels, met name in slaapkamers tussen tweeëntwintig uur en acht uur, of om een koptelefoon te gebruiken;
- het gebruik te vermijden van de sanitaire voorzieningen (bad, douche, wc-spoeling) tussen drieëntwintig uur en zes uur;
- wanneer de vloeren van de woonkamer, de hal en de gangen niet bedekt zijn met vast tapijt, maar met tegels of parket, geluiddempende voetjes te voorzien aan de stoelen en zetels en indoorschoenen te dragen;
- te vermijden in hun privatieve kavel tafels of stoelen te verslepen die niet zijn voorzien van geluiddempende bescherming, kranen onjuist te hanteren, deuren dicht te slaan en onzorgvuldig om te gaan met rolluiken.

Lawaaiënde werkzaamheden (slopen, boren, kloppen, schrapen van vloerbedekkingen, aftrekken van behang enz.) moeten worden uitgevoerd tijdens de week tussen acht en achttien uur, met uitzondering van zaterdag, zondag en feestdagen.

Afval dat wordt veroorzaakt door die werken mag niet worden gedeponeerd in vuilnislokalen of in containers in de kelder. Het moet worden afgevoerd door het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werkzaamheden.

Het is verboden te spelen in alle gemeenschappelijke ruimten, inclusief de inkomhallen en de trappenhuisen.

Artikel 29. - Terrassen

De terrassen van het gebouw moeten permanent in staat van netheid worden gehouden.

Het is verboden:

- om er meubilair te bergen, behalve tuinmeubilair;
- om de was te drogen, kleding te luchten, tapijten, dierenvellen enz. te kloppen;
- om het even wat naar buiten te gooien: sigarettenpeuken, vogelvoer enz.;

17
P 3

- bloembakken aan de buitenkant van de balustrades op te hangen.

Bewoners in het gebouw moeten alle maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels de terrassen en balkons betreden, door onder meer geen eten en drinken te voorzien.

Artikel 30. – Adviezen en aanbevelingen

a) Sanitair

De bewoners moeten waken over het regelmatige onderhoud van de doorspoelbak van hun wc's en moeten bij een langdurige afwezigheid de stopkraan sluiten.

Ze moeten ook waken over het regelmatige onderhoud van de dichtingen rond de baden en douches en toezien op de dichtheid van de afvoerbuizen.

Ze moeten de kranen herstellen wanneer er abnormale geluiden optreden in de leidingen bij het tappen van water.

b) Richtlijnen bij brand

In geval van brand mag er geen gebruik worden gemaakt van de lift maar alleen, indien nodig, van de trappen. Wanneer een trappenhuis vol rook is, moet de toegangsdeur zorgvuldig worden gesloten.

Tenzij de brand zich daar heeft verspreid, is het raadzaam dat de bewoner in zijn privatieve kavel blijft, de schachtdeur gesloten houdt en wacht op instructies en hulp.

c) Vuilnislokaal

Huishoudelijk afval dat in de daarvoor bestemde ruimten wordt gedeponeerd, moet zorgvuldig worden verpakt in hermetisch afgesloten plastic zakken.

Daarnaast wordt er verzocht om geen groot huisvuil in de vuilnislokalen te plaatsen, zoals kleine afgedankte huishoudelijke apparaten, meubelen of matrassen.

d) Sluiting van de deuren van het gebouw

Voor de bewoners is het raadzaam erover te waken dat de deuren van het gebouw gesloten zijn. Er wordt hen ook gevraagd hierop ook aan te dringen bij de personen die bij hen op bezoek komen.

Na becommentarieerde en volledige voorlezing voor wat de delen van de akte betreft die in de wet zijn bedoeld, en na gedeeltelijke voorlezing van de andere bepalingen, hebben de comparanten getekend met ons, Baudouin Verelst, notaris in Halen, op 25 mei 2021.



bijlage 5 bij akte xcp 22714 dd 25/05/2021

Nr.	X	Y	Nr.	X	Y	Nr.	X	Y	Nr.	X	Y
A	100.21	109.44	A1	169.03	138.22	A7	141.16	150.13	A23	125.64	127.06
B	100.06	102.66	A2	164.36	137.97	A8	141.22	158.95	A24	121.30	127.18
C	100.00	100.00	A3	160.40	137.92	A9	104.88	155.15	A25	121.88	156.93
D	111.60	100.00	A4	136.75	137.58	A10	104.81	153.26	A26	140.91	125.47
E	111.60	99.94	A5	136.77	141.91	A11	104.32	153.27	A27	136.47	125.39
F	117.87	100.04	A6	136.46	150.01	A12	104.18	146.05	A28	136.51	137.57
G	117.86	100.56	Q	167.49	77.65	A13	104.15	144.88	A29	121.63	135.24
H	122.86	100.71	R	182.08	77.77	A14	104.30	144.88	A30	136.48	126.97
I	122.86	100.88	S	190.61	77.85	A15	104.25	142.84	A31	136.63	145.53
J	127.55	101.00	T	187.39	86.21	A16	103.69	118.81	A32	121.73	144.06
K	129.46	101.01	U	185.22	92.97	A17	103.17	118.81	A33	110.65	142.96
L	129.45	101.18	V	183.76	98.17	A18	102.89	109.36	A34	110.66	143.48
M	136.57	101.58	W	182.06	106.60	A19	147.43	103.77	A35	103.91	128.31
N	147.51	102.32	X	179.60	121.56	A20	141.02	116.85			
O	154.38	102.78	Y	179.48	130.35	A21	133.86	116.38			
P	155.96	77.65	Z	178.62	138.20	A22	133.87	126.99			

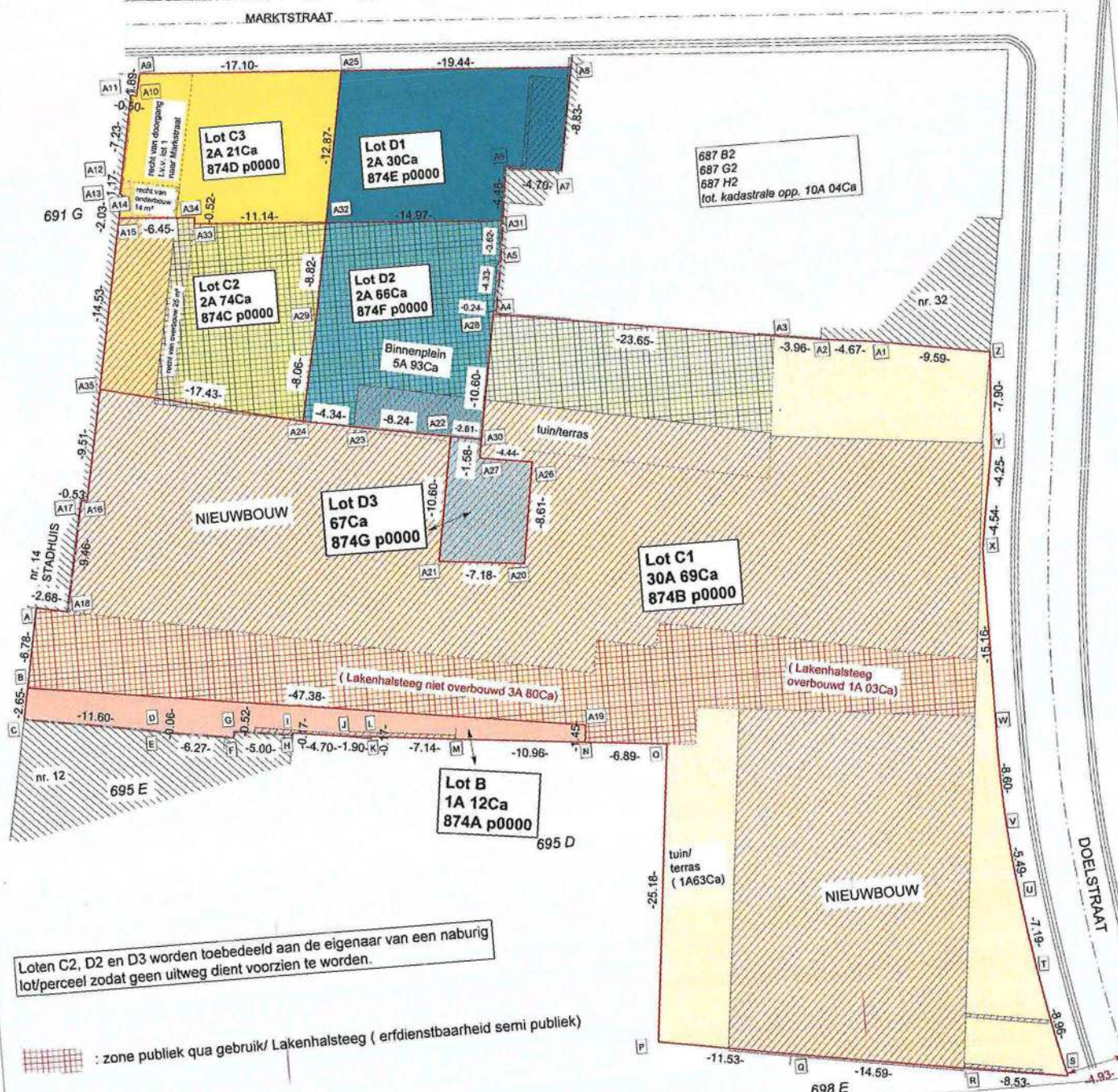
AARD GRENSPUNTEN
Hoek : I, J, K, L, M, Z, A1, A2, A10, A11, A12, A13, A28, A34
Resterende grenspunten : niet gematerialiseerd.

AARD GRENZEN

Gevel : AB - BC - HI - IJ - JK - KL - LM - ZA1 - A1A2 - A9A10 - A10A11 - A11A12 - A12A13 - A13A14 - A14A15 - A15A35 - A35A16 - A18A - A33A34 - A34A15
Gemene muur (voor zover deze gemeenschappelijk in gebruik zijn)
CD - DE - EF - FG - GH - A4A5 - A5A31 - A31A6 - A6A7 - A7A8 - A16A17 - A17A18
Afsluiting : OP
Resterende grenzen : geen afsluiting

BASIS GRENZEN

Nieuwe grens : NA19 - A19B - A22A30 - A31A32 - A32A33 - A33A34 - A34A15
A20A21 - A21A22 - A22A23 - A23A24 - A24A29 - A29A32 - A32A25 - A20A26 - A26A27 - A27A30 - A30A28 :
overtuigende materiële elementen op het terrein en kadastrale gegevens.
Overige grenzen : plan landmeter D. Arnauts dd. 04/08/2020



Loten C2, D2 en D3 worden toebedeeld aan de eigenaar van een naburig lot/perceel zodat geen uitweg dient voorzien te worden.

- zone publiek qua gebruik/ Lakenhalsteeg (erfdiensbaarheid semi publiek)
- binnenplein

Halen, 1e afdeling,
Sectie B 687X, K2 en L2
688D, 692S en 694E
voorheen



Afbakeningsplan 71020 10343

De kadastrale gegevens worden buiten de verantwoordelijkheid van de opsteller vermeld.
29 januari 2021
Dit plan geeft geen uitsluitsel over de aanwezigheid van ev. erfdiensbaarheden.
schaal : 1/350

Dirk Arnauts
Beëdigde landmeter-expert
Zilveren-Helmenstr. 60A
3545 Halen (Loksbergen)
Tel 013/46.10.38
info@landmeter-arnauts.be
Tableau LAN/ 040316

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Large handwritten signature in green ink]

Voor eensluidend afschrift



Hypotheekrelaas

Akte van notaris Notaris Baudouin Verelst te Halen van 25/05/2021, repertorium 22714
Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid HASSELT 2
Zeven juni tweeduizend éénentwintig (07-06-2021)

Ref. : 71-T-07/06/2021-05543

Bedrag: tweehonderd veertig euro (€ 240,00)

Forfaitaire retributie overschrijving	€ 240,00
---------------------------------------	----------

Totaal	€ 240,00
---------------	-----------------

De hypotheekbewaarder