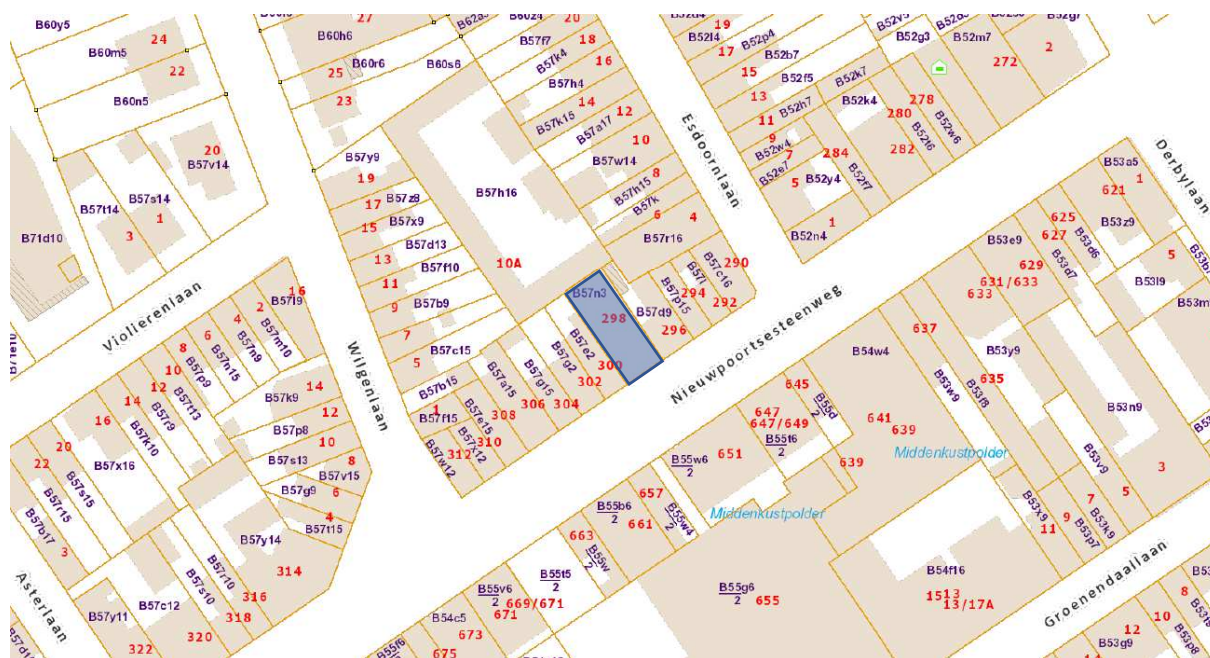




BV Jonckheere ir-architecten
Koningin Astridlaan 134/3
8200 BRUGGE
TEL 050 40 40 80
architectuur@jonckheere-ir-architecten.be

GEMOTIVEERD VERSLAG TER BEPALING VAN DE AANDELEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN



Nieuwpoortsesteenweg 298 te 8400 Oostende
Oostende, 5^{de} afdeling, sectie B, nr. 57N3

Met reden omkleed verslag
(Art. 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek)

Op 28/09/2021 is ondergetekende, Sofie De Leeuw, landmeter-expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste aanleg te Brugge dd 27/03/2014, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder het nummer LAN 191812, optredend voor Jonckheere ir-architecten BV, kantoorhoudend Koningin Astridlaan 143/3 te 8200 Brugge,

Handelend op verzoek van:

Hendrik Malefason en Marianne Dedeckere, woonachtig te Nieuwpoortsesteenweg 298 te 8400 Oostende, tel: 0496 86 39 95, mail: hendrik_malefason@hotmail.com.

Hebbende als notaris:

Bart Van Opstal, kantoorhoudend Vijverstraat 49 te 8400 Oostende, tel: 059 56 39 60, mail: bart.vanopstal@belnot.be

Met als opdracht het met reden omkleed verslag op te maken bepaald bij artikel 577-4, § 1 van het Burgerlijk Wetboek tot bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaat deel is verbonden, waarbij er voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, dit in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, teneinde het gebouw onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom te plaatsen.

Het project is gelegen op het adres:

Nieuwpoortsesteenweg 298 te 8400 Oostende

Gekend ten kadaster **Oostende, 5^{de} afdeling, sectie B, nr. 57N3.**

Voor de opmaak van de verdeling werd er gebruik gemaakt van de vergunde plannen aanvraag omgevingsvergunning opgesteld door Jonckheere ir-architecten BV (dd 18/08/2020, nr. omgevingsvergunning: OMV_2020141843).

1. BESCHRIJVING VAN HET GOED

Bebouwd perceel, gelegen te 8400 Oostende, Nieuwpoortsesteenweg 298. Gekend ten kadaster Oostende, 5^{de} afdeling, sectie B, nr. 57N3.

Het bebouwd perceel bestaat uit:

- Een handelsruimte op het gelijkvloerse;
- Een appartement verdeeld over de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping.

Waarschuwing:

De opdracht houdt geen nazicht in van de huidige en toekomstige stedenbouwkundige toestand van het goed ten aanzien van zijn bestemming en gebouwde werkelijkheid.

De expert heeft enkel en alleen de toestand van het goed in acht genomen zoals thans werkelijk is.

2. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN

Voor de uitvoerige beschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen van het gebouw, de erfdienstbaarheden en de berekeningswijze voor de verdeling van de lasten wordt eveneens verwezen naar de basisakte in opmaak.

Onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen:

- Een gemeenschappelijk deel is een geheel voor gebruik door verschillende gebruikers, zoals omschreven in de basisakte van het gebouw.
- Een privaat deel is een geheel voor gebruik door een enkele gebruiker, zoals beschreven in de basisakte van het gebouw.

De gemeenschappelijke delen:

- **Op het gelijkvloers:**
 - de gemeenschappelijke gang met poort.
- **Overige:**
 - de bebouwde grond, de grondvesten, de buitenmuren, de steunmuren, het betonnen geraamte, het ruwmetselwerk en de gewelven;
 - de bekleding en versiering van de gevels;
 - het volledige terras, waaronder de ruwbouw, de borstweringen, de balustrades en de leuning;
 - de schouwpijpen en schouwkoppen, de luchtkokers, de verluchtingsschouwen met kappen en schachten over de gehele hoogte ervan en de kokers voor leidingen dienende tot gemeenschappelijk gebruik;
 - de steun- of dwarsbalken;
 - het dak, de dakbekleding, de dakgoten en de afvoerbuizen;
 - de verschillende afvoerleidingen en putten ervan voor regenwater, huishoudwater en/of fecaliën en de doorsteekleidingen allerhande (incl. technieken), die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels;
 - de verschillende luchtkokers en kokers van de leidingen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende kavels;

- het waterleidings-, gas-, elektriciteits-, telefoon-, radiodistributie- en televisienet dat in gebruik is, hetzij door alle mede-eigenaars, hetzij door enkelen onder hen, voor de gedeelten ervan die zich buiten en binnen de loten bevinden die ze bedienen;
- de deuropening aan de gemeenschappelijke gang, ten dienste van alle mede-eigenaars;
- de elementen van het gebouw die de waterdichtheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren.

En in het algemeen alle delen van het gebouw bestemd tot het gebruik van alle kavels van het gebouw.

De privatieve delen:

- **Op het gelijkvloers:**

Handelsruimte 1, bevattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Handelsruimte bevattende: tea-room, sas tussen keuken en tea-room, keuken, bijkeuken, grote berging bij keuken, kleine berging bij keuken, sas t.h.v. sanitair, berging bij sas t.h.v. sanitair, wc dames, wc heren en urinoir.

b) In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid:

VIERHONDERDNEGENENVEERTIG DUIZENDSTEN (449/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen.

- **Op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping**

Appartement 1, bevattende

a) In privatieve en uitsluitende eigendom:

Appartement bevattende op het gelijkvloers berging en inkom met trap naar de 1^{ste} verdieping;

Appartement bevattende op de 1^{ste} verdieping traphal, dressing, woonkamer, eetplaats, keuken, badkamer en trap naar de 2^{de} verdieping;

Appartement bevattende op de 2^{de} verdieping vier slaapkamers, berging en nachthal.

Appartement bevattende op de 3^{de} verdieping zolder toegankelijk via luik.

b) In privaatief en uitsluitend genot:

Het terras op de 1^{ste} verdieping toegankelijk via het appartement.

c) In gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid:

VIJFHONDERDEENENVIJFTIG DUIZENDSTEN (551/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen.

3. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE BEREKENING:

3.1 DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

	verdieping	netto-vloeropp. (m ²)	Wegingsfactor bestemming	Wegingsfactor ligging	gewogen wegingsfactor	gewogen netto-vloeropp. met (m ²)	deelquotiteiten	quotiteiten (afgerond)
Handelsruimte 1								449
Gelijkvloers	0	187,01	1,10	1,00	1,10	205,71	448,75	
App. 1								551
Gelijkvloers	0	10,33	1,00	1,00	1,00	10,33	22,53	
1ste verdiep	1	128,06	1,00	1,00	1,00	128,06	279,36	
2de verdiep	2	76,47	1,00	1,00	1,00	76,47	166,81	
2de verdiep zone - 1,80 m	2	12,77	0,80	1,00	0,80	10,22	22,29	
3de verdiep zolder	3	58,16	0,50	0,95	0,48	27,63	60,26	
TOTAAL						458,41	1.000,00	1.000

Motivatie van de expert bij het vaststellen van de aandelen:

- De aandelen in de gemeenschappelijke delen, toegewezen aan elk privaat deel, worden toegekend volgens de respectievelijke waarde van elk privaat deel, rekening houdend met de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaat deel.
- De netto-vloeroppervlakte is de totale oppervlakte van een entiteit, gemeten tussen de binnenzijde van de buitenvlakken van de muren van de privaat ruimten, exclusief technische kokers, luchtkokers, schoorsteenschachten, dragende elementen, gevelmuren of scheidingsmuren tussen privaat en gemeen delen of tussen twee kavels.
- De netto-vloer-oppervlakte wordt op vloerniveau gemeten, zonder rekening te houden met eventuele plinten. Wel wordt hier rekening gehouden met het feit dat een deel van de plaatsen gelegen zijn onder schuine wanden (dakwanden), waardoor het volume t.o.v. rechte wanden verminderd. Er wordt een correctie uitgevoerd voor de delen die geen vrije hoogte hebben van 1,80 m.
- De bestemming van het onroerende goed wordt beschouwd in de zin van haar uitrusting of haar gebruik (bewoning, handel, parkeerplaats, tuin,...).
- De relatieve ligging in het gebouw van de verschillende privaat delen wordt in aanmerking genomen.
- De gewogen netto-oppervlakte van een entiteit wordt verkregen door toepassing van het product van de oppervlakten van haar onderdelen met hun respectievelijke wegingsfactor.
- Het aandeel van een entiteit is het resultaat dat verkregen wordt door de som van de gewogen oppervlakten van deze entiteit te delen door de som van alle gewogen oppervlakten van de entiteiten in het gebouw.

Het onderhavige met reden omkleed verslag werd op datum van 01/10/2021 voor voorafgaande lezing toegestuurd aan **Hendrik Malefason** en **Marianne Dedeckere**, en notaris **Bart Van Opstal** met het verzoek om mij hun opmerkingen binnen de kortste termijn te laten weten.

Notaris Bart Van Opstal heeft mij op datum van 05/01/2022 laten weten dat er geen opmerkingen zijn.

Ten blijke waarvan ik het onderhavige met reden omkleed verslag heb afgesloten op 10/01/2022.
Dit gemotiveerd verslag bevat 9 pagina's en 1 aangehecht plan.



Sofie De Leeuw

Beëdigd landmeter - expert