

Ingenieur bouwkunde

# ELEGAST DOBBELAERE bvba

Bouwkundig studie- en expertisebureau  
Vastgoedexpert / Deskundige bij bouwzaken . Advies & Expertise bij schadegevallen  
Erkend energiedeskundige type A/B/publieke gebouwen . EPB - verslaggever  
Veiligheidscoördinatie niveau A . Stabiliteit

---

## DESKUNDIG VERSLAG

DOSSIER: GE 20120808-52

DATUM: 22/09/12

---

**RECHTBANK:**

Vredegerecht, tweede kanton Oostende  
Rolnr.: 12A1077  
Rep.nr: 2722/2012

**IN DE ZAAK**

VAN IMPE Jozef / VME RESIDENTIE TER STREEP

---

Dit deskundig verslag bevat 12 bladzijden (incl. voorpagina)

## **1. PARTIJEN**

De ondergetekende, Elegast Dobbelaere, wonende te 8450 Bredene, Parklaan 75, aangesteld als gerechtsdeskundige, brengt verslag uit in de zaak van:

**VAN IMPE Jozef**, wonende te 1790 AFFLIGEM, Rozenlaan 7

**CLAES Godelieve**, wonende te 1790 AFFLIGEM, Rozenlaan 7

**Eisende partij**

**TEGEN:**

**RESIDENTIE TER STREEP VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS** met zetel te 8434 WESTENDE (MIDDELKERKE), vertegenwoordigd door haar syndicus, NV Rodim, Distellaan 34, 8434 Westende, met raadsman mr Frédéric VANDENBUSSCHE, advocaat te 8850 ZWEVEGEM, Avelgemstraat 48 12/1228

**Verwerende partij**

## **2. KENNISNAME VAN DE OPDRACHT DOOR DE DESKUNDIGE**

De deskundige kreeg kennis van de opdracht per fax dd. 26/07/12 van het Vredegerecht 2<sup>o</sup> kanton Oostende.

De deskundige aanvaardt de opdracht.

## **3. OPDRACHT VAN DE DESKUNDIGE**

Vaststellingen ter plaatse van de gemelde problematiek.

Rapportering van vaststellingen met advies.

## **4. TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN / STUKKENBUNDELS**

Eisende partij

- Schetsen van riolering (zie bijlage) bij plaatsbezoek dd 08/08/12

Verwerende partij

- Nihil

**5. BRIEFWISSELING**

Nihil.

**6. EXPERTISEVERRICHTING DD 08/08/12**

**6.1 DATUM PLAATSBEZOEK**

8 augustus 2012 om 10u30

**6.2 AANWEZIGEN**

- Dhr. G. De Palmaer, Vrederechter
- Dhr. N. Bendels, hoofdgriffier
- Dhr. Impe, huisnr. 38, eisende partij
- Mter Vandenbussche, voor verwerende partij
- Verschillende mede-eigenaars van vakantiepark VME Res. Ter Streep
- Dhr. Dobbelaere, gerechtsdeskundige

**6.3 DOCUMENTEN TER BESCHIKKING GESTELD**

- Zie eerder punt 4 in deskundig verslag

**6.4 PLAATS VAN EXPERTISE**

VME Res. Ter Streep  
Jagerspad 38  
8434 Westende

**6.5 BESPROKEN ITEMS**

Verkorte weergave mededelingen eisende partij

- Bij hevige regenval wordt terugslag van de riolering vastgesteld
- Vuil water/rioolwater komt via de afvoer in de douchebak omhoog
- Er is schade in mijn huis nr. 38 aan de onderzijde van metselwerkpenant thv de keuken

- De rioleringsbuizen in de ondergrond van de aanpalende tuin dienen nagezien en gereinigd te worden
- Bij openen van deksel van inspectieput wordt stagnatie van de rioolwater en vuilophoping vastgesteld

#### Verkorte weergave repliek verwerende partij

- De andere huisjes hebben geen enkel probleem met terugslag van de afvoeren
- De eigenaar dient in in zijn terras een putje te voorzien met koppeling op de afvoer, dan is het probleem opgelost
- Er wordt één maal per jaar de putten geledigd

#### Verkorte weergave repliek eisende partij

- Er zijn wel andere huisjes met gelijkaardig probleem

### **6.2 MEDEDELINGEN DESKUNDIGE**

Met een camera-onderzoek kan de riolering ondergronds in de aanpalende tuindelen, waarvan sprake in dit dossier, worden onderzocht.

Datum van bijkomende expertise-onderzoek wordt vastgelegd op dd 21/08/12 om 16u15 ter plaatse.

### **6.6 FOTOS**



Zicht op inspectieput / septische put na openen van deksel



Zicht op inspectieput / septische put na openen van deksel



Zicht op vermelde vochtschade in huisnr. 38

## **7. EXPERTISEVERRICHTING DD 21/08/12**

### **7.1 DATUM PLAATSBEZOEK**

21 augustus 2012 om 16u15

### **7.2 AANWEZIGEN**

- Dhr. G. De Palmenaer, Vrederechter
- Dhr. N. Bendels, hoofdgriffier
- Dhr. Impe, huisnr. 38, eisende partij
- Mter Vandebussche, voor verwerende partij
- Verschillende mede-eigenaars van vakantiepark VME Res. Ter Streep, waarbij o.a.
  - Dhr. De Muez (eigenaar woning nr. 34)
  - Dhr. Meulens (eigenaar woning nr. 60)
  - Dhr. De Bodt (eigenaar woning nr. 46)
- Ruimdienst Sanders, in opdracht van de gerechtsdeskundige
- Dhr. Dobbelaere, gerechtsdeskundige

### **7.3 DOCUMENTEN TER BESCHIKKING GESTELD**

Nihil

### **7.4 PLAATS VAN EXPERTISE / BIJEENKOMST**

VME Res. Ter Streep  
Jagerspad 38  
8434 Westende

### **7.5 EXPERTISEVERRICHTINGEN TER PLAATSE**

BVBA Oostendse ruimdienst Willy Sanders . Brodeoux is eveneens ter plaatse, in opdracht van de gerechtsdeskundige, mbt camera-onderzoek in de riolering.

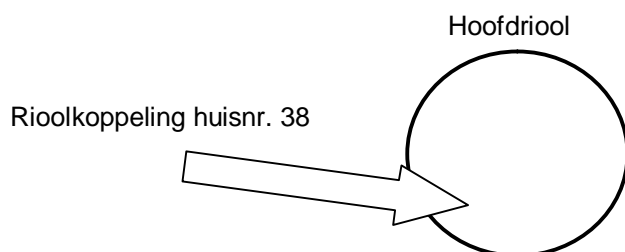
Volgende elementen aangaande de riolering worden vastgesteld door de deskundige:

- De hoofdriolering ligt in de tuindelen ondergronds langs de huisnummers ò 28ò tem 45

- De onderzoekszone van de vermelde riolering wordt beperkt vanaf de inspectieput ter hoogte van huisnr. 33 tem huisnummer 45
- Er wordt een inspectieput vastgesteld ter hoogte van:
  - Huisnr. 38
  - Tussen huisnr. 36 en 37
  - Huisnr. 40
- Er worden 2 ondergrondse putten (opvang vuilwater/fecaliën) vastgesteld welke in verbinding staan met de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> hierboven vermelde inspectieputten
- De beide putten zitten vol met vuilwater/fecaliën/sediment
- In de inspectieputten wordt stilstaand sediment en afvalwater vastgesteld tot hoogte van ongeveer een halve rioleringsbuis
- Voor camera-onderzoek dient de rioleringsbuis en putten vrij te zijn van enige afvalwater/sediment/ō

Tijdens doorspoelen van de rioleringsbuis en leegmaken van de putten door firma Sanders kan door deze firma volgende worden vastgesteld:

- De dalende helling van de hoofdriolering gaat richting huisnr. 45
- De diameter van de buis vergroot in richting van huisnr. 45
- De riolering heeft een einde ter hoogte van huisnr. 45. Er is geen aansluiting naar de straatriolering
- Het afvalwater/sediment in beweging komt in richting van de dalende helling van de rioolbuis
- Het afvalwater/fecaliën/sediment stroomt in de putten, afkomstig van de gekoppelde inspectieputten en riolering
- Er een koppeling aanwezig tussen de 2 putten onderling
- Er bij eerste visuele inspectie (momentopname) met de rioolcamera er geen breuken en/of verzakkingen zijn in de hoofdriolering
- De koppeling van de riool afkomstig van huisnr. 38 aangesloten is in de onderste kwart cirkelsegment van de rioleringsbuis



## **8. ADVIES DOOR DESKUNDIGE**

Naar aanleiding van de expertiseverrichtingen en onderzoek van de riolering kan volgende worden medegedeeld.

Zeer vermoedelijk was bij het ontwerp/bouw van het vakantiedomein de bijhorende riolering ontworpen met een aansluiting naar de riolering in straat van het openbaar domein (iets verder dan huisnr. 45).

De vaststellingen omtrent de richting van de helling, buisdiameter,  $\bar{o}$  staven bovenvermelde.

Gelet er geen koppeling is naar enige straatriolering in deze zone wordt afvalwater/fecaliën/sediment opgevangen in de vermelde geplaatste putten. Verschillende mede-eigenaars bevestigen dat deze putten in latere fase werden geplaatst.

Indien deze putten vol zitten, kan er bijgevolg geen instroming meer gebeuren in deze putten afkomstig van de inspectieputten. Hierdoor zal het afvalwater/fecaliën/sediment stil komen te staan (ophopen) in de hoofdriolering. Dit werd alsook vastgesteld op datum van expertise.

Rekening houdende met bovenvermelde en met de wat lage aansluiting van de riolering huisnr. 38 op de hoofdriool (zie blz 7 onderaan) is het niet uit te sluiten dat bij bepaalde omstandigheden (hevige regen  $\bar{o}$  ) er terugslag kan gebeuren via de riool van huisnr 38.

De koppeling van de riool van huisnr 38 op de hoofdriool is te laag en is mijn inziens een privatieve kwestie.

De hoofdriool en alle aanhorigheden vertonen duidelijk gebreken/fouten in de plaatsing en goede werking ervan. Dit betreft mijn inziens een gemeen deel.

Gelet op alle vaststellingen en expertise hierboven vermeld vraagt de technische aanpak/oplossing van de problemen een vrij drastische (kostelijke) ingreep.

Er wordt gemeld dat de putten reeds heden éénmalig per jaar worden geledigd en de riolering doorgespoeld.

De deskundige kan voorlopig adviseren, rekening houdende met alle bovenvermelde, om de frequentie van het ledigen van de put en het doorspoelen van de riolering te verhogen om zodoende de kans op eventuele problemen (terugslag) te verkleinen.

Frequentie van het ledigen van de putten en doorspoelen van de riolering te adviseren op tweemaal per jaar (in plaats van heden éénmaal per jaar).



Het is eveneens te adviseren de putten op regelmatige wijze te inspecteren. Indien deze vol zitten dienen deze geledigd te worden.

Na een opvolgingsperiode kan, indien noodzakelijk, de frequentie nog opgedreven worden indien dit nodig mocht blijken.

**9. KOSTEN DESKUNDIGE**

OMSCHRIJVING	EENHEID	AANTAL	E.P.	TOTAAL
<u>1. Forfaitaire kosten</u>				
1.1 Openen en sluiten dossier, ereloonberekening	ff	1,00	15,00 "	15,00 "
1.2 Gebruik digitaal fototoestel, hardware, software	ff	1,00	15,00 "	15,00 "
<u>2. Administratieve kosten</u>				
2.1 Opstellen brieven / faxen	st	0,00	7,75 "	0,00 "
2.2 Behandeling inkomende faxen / mails / post	ff	0,00	25,00 "	0,00 "
2.3 Secretariaatswerk	uur	1,00	40,00 "	40,00 "
2.4 Kantoormateriaal	ff	1,00	15,00 "	15,00 "
<u>3. Briefkosten - verzendkosten</u>				
3.1 Postzegels	st	0,00	0,65 "	0,00 "
3.2 Aangetekend zendingen	st	0,00	7,50 "	0,00 "
3.3 Faxen	st	0,00	1,50 "	0,00 "
3.4 E-mail	ff	1,00	10,00 "	10,00 "
<u>4. Vacaties - plaatsbezoeken</u>				
8/08/2012	uur	0,75	80,00 "	60,00 "
21/08/2012	uur	2,25	80,00 "	180,00 "
<u>5. Verplaatsingskosten</u>				
Data hierboven	ff	80,00	0,45 "	36,00 "
<u>6. Studie + rapportering + verslag</u>				
6.1 Studie dossier	uur	1,25	80,00 "	100,00 "
6.2 Opmaken verslag	uur	3,00	80,00 "	240,00 "
<u>7. Externen</u>				
Ruimdienst Sanders				445,20 "
<u>8. Fotokopies</u>				
8.1 Prints	st	12,00	0,25 "	3,00 "
8.2 Fotocopies	st	0,00	0,25 "	0,00 "
8.3 Kleurprints/kopies	st	28,00	0,45 "	12,60 "
			SOM	1.171,80 "
			21 % btw	246,08 "
			TOTAAL INCL. BTW	1.417,88 "
			Ontvangen provisionering incl. BTW	0,00 "
			<b>NOG TE BETALEN INCL. BTW</b>	<b>1.417,88 Ö</b>


**B.V.B.A. OOSTENDSE RUIMDIENST WILLY SANDERS-BRODEOUX**

 KARPERSTRAAT 4  
 8400 Oostende

Dobbelaere Elegast BVBA

 Parklaan 75  
 8450 Bredene

België

 Tel : 059/80.44.29 Fax : 059/51.39.00  
 BTW : BE 0430.015.846 HR : HRO 42059  
 Rek : IBAN BE64 3840 1330 5252 BE 000-1585837-81

Nummer bij betaling te vermelden		Uw BTW-nr. : BE 0869.963.997		Datum : 30/08/2012		Blz. : 1	
FACTUUR	4.802 / VK 2012 002.490	Aantal	Eenheidsprijs	-%	Netto	BTW%	
Artikel	Omschrijving						
	Werk : Ter Streep Jagerspad Westende						
	Uitpompen en reinigen van putten en riolen	3,00	100,0000		300,00	Medec	
	BTW te voldoen door medecontractant KB 01 art 20						
	Rioolonderzoek met camera	1,00	120,0000		120,00	21%	
	21/08/2012						
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           GE 20120808-S2         </div>							

BTW %	Bruto	Handelskorting	Goederen en diensten	Financiële korting	Maatstaf van heffing	Bedrag BTW	Totaal EUR
0,00 %							
6,00 %							
21,00 %	120,00		120,00		120,00	25,20	145,20
Medec	300,00		300,00		300,00		300,00
NtOnd							
Totaal	420,00		420,00		420,00	25,20	445,20
<b>Netto te betalen : 445,20 EUR vóór 29/09/2012</b>							

Algemene betalingsvoorwaarden. Contant indien er geen betaling werd geëist, is de factuur betaalbaar binnen de 30 dagen. Op het niet betaalde bedrag op de vervaldag is van dan af 15% intrest verschuldigd zonder dat de ingebrekestelling nodig is. Deze intrest blijft verschuldigd zelfs indien er rekeninguitreksels werden verstuurd die er geen melding van maken. Bovendien zijn wij, bij niet-betaling op de vervaldag zonder gegronde redenen wat de overeenkomst betreft, gerechtigd een schadevergoeding te eisen die conventioneel bepaald is op 10% van de hoofdsom, met een minimum van 1000 bcf per faktuur, dit tot compensatie van buitengerechtigde kosten. Deze clausule geldt ook wanneer wissels werden getrokken. Alle klachten moeten gedaan worden binnen 8 dagen na ontvangst van de faktuur. In geval van betwisting zijn alleen de rechtbanken van Oostende bevoegd.

## **10. VERSPREIDING DESKUNDIG VERSLAG**

De verspreiding van het deskundig verslag werd uitgevoerd per e-mail dd 22/09/12 naar de partijen inzake.

Kopie van het deskundige verslag werd eveneens neergelegd op de griffie van het Vredegerecht 2<sup>e</sup> kanton te Oostende.

## **11. SLOTFORMULE - EED**

Dit deskundig verslag werd opgesteld, waarvan de minuut, behoorlijk ondertekend en beëdigd wordt neergelegd op het vredegerecht 2<sup>e</sup> kanton Oostende.

ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk heb vervuld



E. Dobbelaere

22 september 2012

Aantal bijlages: 1