

Expertiserapport 4 afsluitend

Dossiernummer 4065914



Eindhoven
15 december 2021

Expert
H. Kolthof NIVRE-re /mvdK

Onze referentie
4065914

Communicatie
088 - 554 00 92
h.kolthof@lengkeek.nl

Opdrachtgever	: Aon Risk Solutions
Referentie	: mevrouw Y. de Bruyn-Vooy's
Schadenummer	: SB01796007 CBA: 1070387
VNAB nummer	: 528.664.709
Opdrachtdatum	: 1 juli 2021
1e bezoek	: 1 juli 2021
Eerdere rapporten	: 6 juli, 31 augustus en 20 oktober 2021
Verzekerde	: Gemeente Echt - Susteren Postbus 450 6100 AL Echt
Polisgegevens	: polisnummer B0100092610 / 0, waarop verzekerd opstal en inhoud
Schadeadres	: Reinoud van Gelderstraat 61 6114 EA Susteren
Soort schade	: neerslag
Schadedatum	: 29 juni 2021
Schadebedrag	: € 114.896,67 inclusief btw
Verzekerde som	: niet gecontroleerd

Lengkeek

📍 Hurksestraat 60
5652 AL Eindhoven

📮 Postbus 7919
5605 SH Eindhoven

📞 088 - 554 00 40
✉️ eindhoven@lengkeek.nl
🌐 www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Opdracht

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de oorzaak, toedracht en omvang van de schade.

Voorgaande berichtgeving / rapportage

Na ontvangst van uw opdracht op 1 juli 2021 en twee bezoeken aan het schadeadres hebben wij u drie expertiserapporten gezonden waarmee wij u omtrent onze voorlopige bevindingen hebben ingelicht. In expertiserapport 3 van 20 oktober 2021 hebben wij u ook ingelicht met betrekking tot het aanpassen van de schadereserve. Inmiddels hebben wij alle relevante informatie van verzekerde en haar belangenbehartiger ontvangen en beoordeeld waarna wij tot het definitief begroten van de schade zijn overgegaan. Nu rapporteren wij u afsluitend.

Algemeen

Aan het schadeadres bevindt zich een in 2014 nieuw gebouwd vrijstaand gelegen gebouw, dienende tot sporthal, van steen/harde constructie. Op 1 juli 2021 hebben wij de schadelocatie bezocht en gesproken met de heer J. Habets, medewerker in loondienst bij uw verzekerde. Naderhand is overleg gevoerd met de heer Van Rooij namens een bouwmanagementbureau dat door verzekerde was ingeschakeld voor het begeleiden van de schade.

Evenement / Oorzaak

Op 29 juni 2021 is uw verzekerde met wateroverlast in de sporthal geconfronteerd. Tijdens overtrekkend noodweer is Susteren met een enorme hoeveelheid regenval in een relatief korte periode geconfronteerd. Wij vernamen dat op de schadedatum in een periode van 24 uur 119 mm aan neerslag werd vastgesteld. Aan de achterzijde van het gebouw is een waterstand ontstaan mede veroorzaakt omdat spuwers in de achtergevel van het gebouw het van het dak af te voeren water op het straatwerk loosden. Het op de bestrating aanwezige water kon door overbelasting van gemeentelijke riolen niet tijdig worden afgevoerd. Vervolgens is water ter plaatse van drie gesloten deuren het gebouw binnengestroomd.

Maatregelen

Direct na het constateren van de wateroverlast is men gestart met het verwijderen van binnengedrongen water. Aansluitend werden opdrachtgevers ingelicht.

Bevindingen

Bij ons bezoek aan het schadeadres werden wij door een ambtenaar van uw verzekerde uitvoerig ingelicht omtrent het voorval. In de sporthal bevindt zich een zogenaamde bolithvloer. Hieraan is vooralsnog geen schade door binnengedrongen water zichtbaar. Vanuit de sporthal is het water via drie aanwezige trappenruimten in het souterrain, waar zich kleedkamers, toiletten en douches alsmede een dansruimte bevinden, binnengedrongen. In verband met een al langer aanwezig (rest)vochtprobleem waren recent de vloerafwerkingen in de kleedkamers verwijderd en was door een aannemer beperkt droogapparatuur opgesteld. Schade aan wandafwerkingen was niet waarneembaar.



Omvang van de schade

Nadat in eigen beheer het vocht was verwijderd heeft verzekerde de leverancier van de sportvloer op de begane grond een onderzoek laten instellen naar een eventuele beschadigdheid van deze vloer. Hiervan is, blijkt uit een verstrekte schriftelijke opgave, vooralsnog geen sprake gebleken. De leverancier van de vloer sluit niet uit dat in de toekomst door verzeping van de lijmlaag alsnog schade aan de bolithvloer zichtbaar wordt doordat deze gaat onthechten van de ondervloer.

Na enkele weken bleek dat in het souterrain vocht optrok in wanden. Verzekerde heeft hiervan melding gemaakt waarna in goed overleg met verzekerde Triton is ingeschakeld voor een nader onderzoek naar het vocht. Daaruit is gebleken dat in het souterrain een zwevende cementdekvloer aanwezig is waaronder binnengedrongen hemelwater bleek te zijn terechtgekomen. In de vloer werden op meerdere plaatsen gaten geboord om door middel van onderdruk een geforceerde droging te realiseren.

Tijdens de droogperiode werden door Triton in het souterrain meerdere vochtmetingen verricht en bleek ook vocht te zijn terechtgekomen in de vloer van een verdiept aangelegde dansruimte, dit via een aanwezige hellingbaan. Naar aanleiding van deze aanvullende bevindingen van Triton hebben wij in overleg met verzekerde op 26 augustus 2021 een vervolfbezoek gebracht aan het schadeadres, dit in aanwezigheid van een medewerker namens Triton, een medewerker van een door verzekerde ingeschakelde reparateur en een bouwkundige namens uw verzekerde.

Bij het vervolfbezoek aan het schadeadres bleek onder de houten vloerafwerking in de danszaal een vochtscherm aanwezig. Om de onderliggende smeervloer te kunnen drogen moesten zowel de verlijmd gelegde houten vloer als het vochtscherm en de hellingbaan worden verwijderd waarna het droogproces kon worden opgestart. Na de droging moeten de betegelde vloeren in de doucheruimtes worden hersteld evenals de hellingbaan en de houten vloer in de dansruimte. Wij ontvingen gespecificeerde begrotingen die werden beoordeeld en als marktconform worden beschouwd.

In de schadebegroting namen wij tevens op de door verzekerde geclaimde exploitatiekosten daar de gebruikers geen gebruik konden maken van de ruimten en waardoor extra voorzieningen getroffen moesten worden. Door verzekerde worden tevens de kosten voor begeleiding en toezicht door het door verzekerde ingeschakelde bouwmanagementbureau geclaimd. Deze kosten noteerden wij separaat in de schadecijfers.

Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde. De exploitatiekosten hebben wij begroot aan de hand van de van verzekerde ontvangen gegevens.

Schadebedrag

In overleg met verzekerde hebben wij de schade als volgt begroot:



• Herstelkosten	€ 64.411,93	
• Bereddingskosten, inzet apparatuur en vochtmetingen Triton	€ 35.713,94	
• Bereddingskosten, extra energiekosten	€ 4.335,00	
• Toezicht- en begeleidingskosten	€ 5.057,80	
• Exploitatiekosten	€ 5.378,00	
Totaal, inclusief btw		<u>€ 114.896,67</u>

De specificatie van bovengenoemde schadecijfers bevindt zich in ons dossier. De btw is voor verzekerde fiscaal niet verrekenbaar.

Andere verzekeringen

Op het verzekerde risico zijn geen andere verzekeringen bekend.

Regres

Regres behoort niet tot de mogelijkheden.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.