



LENGKEEK

EXPERTISERAPPORT -2 AFSLUITEND


Dossiernummer B2402909



Eindhoven
19 december 2024

Expert
De heer Ing. S. Slotboom
NIVRE-re / nmr

Onze referentie
B2402909

 Hurksestraat 60
5652 AL EINDHOVEN

 eindhoven@lengkeek.nl
 www.lengkeek.nl

 088 - 554 00 40
 KvK 08104729

Communicatie
088 - 554 01 96
s.slotboom@lengkeek.nl

Opdrachtgever : Raetsheren van Orden B.V.
Referentie : mevrouw N. Stokman
Schadenummer : 2406471.01
VNAB nummer : 644193004

Opdrachtdatum : 19 juni 2024
1e bezoek : 19 juni 2024
2e bezoek : 28 november 2024
Eerdere rapporten : 28 juni 2024

Verzekerde : Gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM Oss

Polisgegevens : polisnummer 644193004, waarop verzekerd:
€ 440.322,00; opstal

Schadeadres : Diezestraat 6
5347 JH Oss

Soort schade : brand
Schadedatum : 19 juni 2024

Schadebedrag : € 233.272,67 exclusief btw

Verzekerde som : zie rapport



Opdracht

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

Voorgaande berichtgeving / rapportage

Op 19 juni 2024 bezochten wij het schadeadres en op 28 juni 2024 rapporteerden wij u onze eerste bevindingen. Tussentijds hielden wij u zowel telefonisch als schriftelijk op de hoogte van de voortgang van ons dossier. Thans is ons onderzoek afgerond en rapporteren wij als volgt afsluitend.

Algemeen

Gemeente Oss, verder te noemen verzekerde, is eigenaar en gebruiker van een op het schadeadres gesitueerde opslagloods. De loods is eind 2023 gerealiseerd, is opgetrokken uit staal, heeft een harde dekking en is voorzien van circa 150 zonnepanelen. In de loods vindt opslag van (gesorteerd) huishoudelijk afval plaats

Op 19 juni 2024 hebben wij de schadelocatie voor het eerst bezocht en gesproken met de heer R. van Benthem, woordvoerder namens verzekerde.

Beveiliging / Preventie

De door brand getroffen opslagloods is voorzien van een warmtedetectiesysteem.

Clausules / Voorwaarden

Wij hebben rekening gehouden met eventueel van toepassing zijnde clausules en/of voorwaarden

Evenement

Op de schadedatum ontving de meldkamer omstreeks 00.30 uur een alarmmelding van het warmtedetectiesysteem, waarvan de loods is voorzien. Bij aankomst van de gealarmeerde brandweer en medewerker van de milieustraat bleek sprake te zijn van brand in een bulk geshredderd restafval.

Salvage

Stichting Salvage werd van de brand in kennis gesteld. Derhalve werd een salvagecoördinator ingeschakeld. De melding is geregistreerd onder nummer 20242914. Een afschrift van het salvagerapport bevindt zich in ons dossier.

Maatregelen

Teneinde de stank te doen laten afnemen en de kans op herhaling te voorkomen werd in opdracht van verzekerde de bulk restafval verplaatst. Door de toestroom van veel mensen tijdens de brand was verzekerde genoodzaakt hekwerken en verkeersregelaars in te zetten. Om verspreiding van mogelijk vervuild bluswater te voorkomen werd een rioolafsluiter geplaatst. De hiermee gemoeide kosten hebben als bereddingskosten opgenomen in onze schadevaststelling.



Bevindingen

Bij ons bezoek troffen wij geen restanten meer aan van restafval in de loods en waren de eerste reinigingswerkzaamheden reeds uitgevoerd. Wij hebben ter plaatse een goed beeld gekregen van de gevolgschade aan de opstal. Een eveneens door hitte aangetaste loader (werkmaterieel) was reeds getransporteerd naar een herstelbedrijf.

Oorzaak

De oorzaak van het ontstaan van de brand is onbekend gebleven. Wij sluiten niet uit dat de aanwezigheid van restanten van accu's en/of batterijen, welke veelal worden aangetroffen in het restafval, ten grondslag ligt aan het ontstaan van de brand.

Omvang van de schade

Als gevolg van de brand is schade ontstaan aan circa 600 m² stalen gevelbekleding. Hierbij merken wij op dat de aangetaste gevel moeilijk bereikbaar is, waardoor extra kosten gemaakt moeten gaan worden. Door hitte is over een oppervlakte van circa 300 m² de stalen dakplaten en de op het dak gelegen isolatie inclusief dampdichte folie aangetast. Teneinde het dak te kunnen herstellen dient ook de pvc dakbedekking plaatselijk vervangen te worden. Ook de zonnepanelen dienen voor tijdelijk gedemonteerd te worden. In de hal is schade ontstaan aan de elektrische installatie ten behoeve van de verlichting en zonnepanelen. Het warmtedetectiesysteem functioneerde na een reset niet meer en zal partieel hersteld moeten worden.

Bij constructief onderzoek is vastgesteld dat ter hoogte van de brandhaard de bouten en moeren van de stalen constructie vervangen dienen te worden. Aan de binnenzijde dienen de wanden, het dak en de staalconstructie grondig te worden gereinigd, waarna een conserveringsmiddel tegen corrosie zal worden aangebracht. Conform de polisvoorwaarden stelden wij ook de kosten voor begeleiding en toezicht vast.

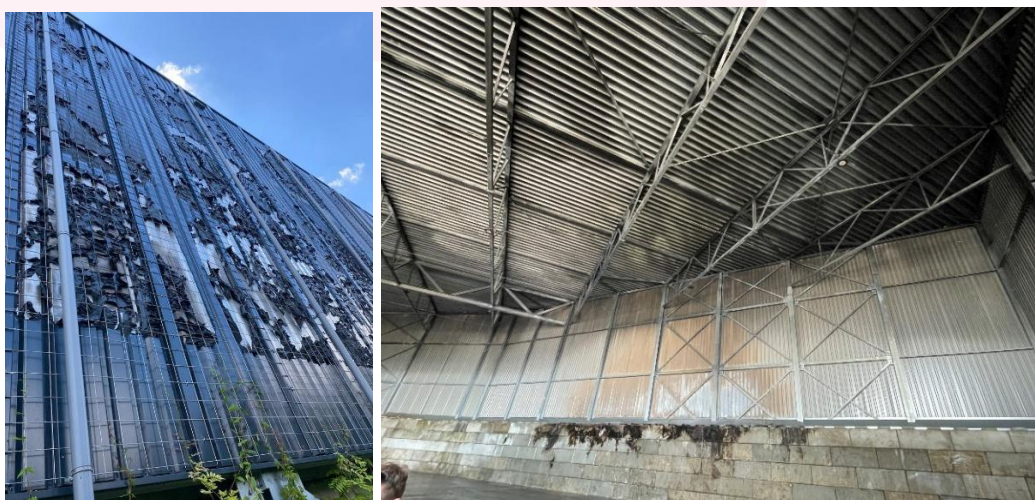


Foto 1 en 2: schadebeeld buiten- en binnenzijde



Taxatierapport

Grondslag voor de verzekerde som vormt het taxatierapport van Lengkeek ex art. 7:960 BW van 21 december 2016. In het taxatierapport wordt alleen een kantoorgebouw, weegbrug en kleine hoeveelheid inventaris omschreven. Tussentijds zijn opstallen toegevoegd.

Verzekerde som

De verzekerde (opstal)som is globaal gecontroleerd en onvoldoende bevonden. De herbouwwaarde van de huidige objecten op het perceel wordt getaxeerd op € 1.800.000,00.

Waardegrondslag

Bij het begroten van de opstalschade zijn wij uitgegaan van de herstelkosten in het kader van de herbouwwaarde.

Schadebedrag

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

Opstal

• Herstelkosten warmte detectiesysteem	€ 6.507,75	
• Herstelkosten elektrische installatie	€ 13.553,54	
• Bouwkundig herstel	€ 132.506,68	
• Reiniging en conservering	€ 66.000,00	
		€ 218.567,97

Bijkomende kosten

• Bereddingskosten	€ 4.704,70	
• Begeleiding en toezicht (gemaximeerd)	€ 10.000,00	
		€ 14.704,70
Totaal, exclusief btw		€ 233.272,67

De specificatie van bovengenoemde bedragen bevindt zich in ons dossier. Wij hebben verzekerde het schadebedrag schriftelijk bevestigd.

Btw

De btw is voor verzekerde fiscaal verrekenbaar.

Andere verzekeringen

Op het verzekerde risico zijn geen andere verzekeringen bekend.

Regres

Wij achten geen regresmogelijkheden aanwezig.



Hypothek

Het uittreksel van de kadastrale registratie inzake hypotheeken en beslagen is reeds in uw bezit. Hieruit blijkt dat voor de onderhavige onroerende zaak geen hypothecaire inschrijving bestaat.

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.