

---

Datum	27.03.2024
<b>Aan</b>	<b>DAS Belgische rechtsbijstandsverzekeraarsmaatschappij NV</b>
<b>Beheerder</b>	<b>Mevr. Stephanie Cappaert</b>
<b>Ref. maatschappij</b>	<b>3/1671007/21 SCA</b>
Verzekerde	<u>VME RES. DE BUNNIES I</u>
Plaats schade	8434 Westende, Koning Ridderdijk 54
Datum schade	01.01.2023
Betrokken partijen	<u>ROYAL NAVY PROPERTY</u> , bouwheer ABR-verzekeraar: Baloise ref. B23/46246 Expertisebureau: Terryn ref. TP2309241 <u>DERAEDT BV</u> , aannemer ruwbouw B.A.-verzekeraar: Federale Verzekering ref. 202300238573 Expertisebureau: Buro Nova ref. 24.0070-ex/sb <u>DAKWERKEN WILLAERT</u> , aannemer dakwerken B.A.-verzekeraar: Vivium ref. C302400379 Expertisebureau: Dekra ref. 24E000808
Onze referte	23/1036

---

## **Expertise van 26.03.2024**

### **Zijn aanwezig:**

- Dhr. Hugo Geerens, voor bus 702, in zijn appartement,
- Dhr. en mevr. Willaerts-Gevers, voor bus 202, in hun appartement,
- Mevr. Silke De Witte, voor Afxin, verzekeringsmakelaar van verzekerde,
- Ondergetekende.

---

## **1 Omstandigheden**

Verzekerde is eigenaar van de Residentie De Bunnies I gelegen te 8434, Koning Ridderdijk 54.

Op het aangrenzende perceel aan linkerkzijde werd een appartementsgebouw afgebroken en wordt een nieuw appartementsgebouw opgericht door Royal Navy Property (foto 1).

Tijdens uitvoering van de werken stelde verzekerde schade vast.

Een afspraak voor expertise werd vastgelegd in overleg met de ABR-expert, die ook de andere bouwpartners had betrokken. Ter plaatse bleek in drie verschillende appartementsgebouwen op hetzelfde uur een afspraak te zijn gemaakt. De syndicus van verzekerde was eveneens bij de andere

gebouwen betrokken. Bijgevolg kon in het voorziene tijdsbestek onze rondgang niet door de bouwpartners worden gevolgd, noch konden alle appartementen waar schade werd gemeld worden betreden.

## **2 Gemelde schade**

### **2.1 Bus 0702**

Een glaspartij van de balustrades aan werfzijde is gebarsten (foto 2).

De balustrade is zowel aan voor- als aan achterzijde met cementmortel bespat (foto 3 en 4).

In de leefruimte is schade door vochtmigratie zichtbaar op de scheidsmuur aan voorzijde en een aftekening van een barst in het plafond (foto 5).

In de keuken is een barst in de muurbetegeling ter hoogte van het stopcontact (foto 6).

In de badkamer is een enkele muurtegel op de scheidsmuur gebarsten (foto 7).

In de inkomhal is een diagonale barst boven de deur van de leefruimte (foto 8).

### **2.2 Bus 0502**

Het appartement kon niet worden betreden.

### **2.3 Bus 0302**

Het appartement kon niet worden betreden.

### **2.4 Bus 0202**

De balustrade is zowel aan voor- als aan achterzijde met cementmortel bespat (foto 9 en 10).

In de leefruimte is een diagonale barst boven de deur naar de inkomhal (foto 11).

In de inkomhal is een diagonale barst boven de deur naar de leefruimte (foto 12).

### **2.5 Bus 0102**

De schade werd niet tijdig gemeld. Het appartement werd niet betreden.

### **2.6 Bus 0001**

Het appartement kon niet worden betreden.

## **3 Oorzaak en causaliteit**

Op zijn minst een deel van de schade lijkt te zijn veroorzaakt door de aangrenzende werken. Voor een ander deel lijkt de causaliteit niet zo evident en is een nazicht van de plaatsbeschrijvingen voor aanvang werken noodzakelijk. Zij werden inmiddels aan de syndicus opgevraagd.

#### **4 Omvang van de schade**

De volgende eisen liggen intussen voor:

- Bus 0502 voor een som van € 575 excl. BTW (vermoedelijk onvolledig);
- Bus 0202 voor een som van € 5.810 ,21 excl. BTW;
- Bus 0001 voor een som van € 17.253 excl. BTW.

De eisen werden nog niet grondig gecontroleerd noch bediscussieerd.

De schade dient in werkelijke waarde te worden begroot.

#### **5 Vervolg**

Op de eerste expertisebijeenkomst van 26.03.2024 konden helaas niet alle appartementen worden betreden. Bovendien konden de vaststellingen die werden verricht niet gebeuren in bijzijn van de ABR-expert en de werfpartners.

De ABR-expert werd telefonisch gecontacteerd en zou verschillende appartementen wel reeds kunnen hebben betreden. Afsproken werd dat wij nogmaals ter plaatse gaan zodat de nodige vaststellingen eveneens door ons kunnen worden verricht zodat een realistische begroting en eis in werkelijke waarde kan worden voorgelegd.

Intussen werd een nieuwe afspraak vastgelegd op 29.03.2024 waarop wij de overige beschadigde appartementen zullen betreden, met uitzondering van bus 0102, die de toegang niet wenst te verlenen.

Aansluitend komen wij op deze zaak terug.

In de hoop U voorlopig voldoende te hebben ingelicht verblijven wij, hoogachtend,

Voor bv Mathieu Debucke,  
Mathieu Debucke.

In bijlage:

- Onkostenstaat tot op heden,
- 12 foto's op p. 4 t.e.m. 9.



Foto 1: Werf aan linkerzijde van het gebouw van verzekerde

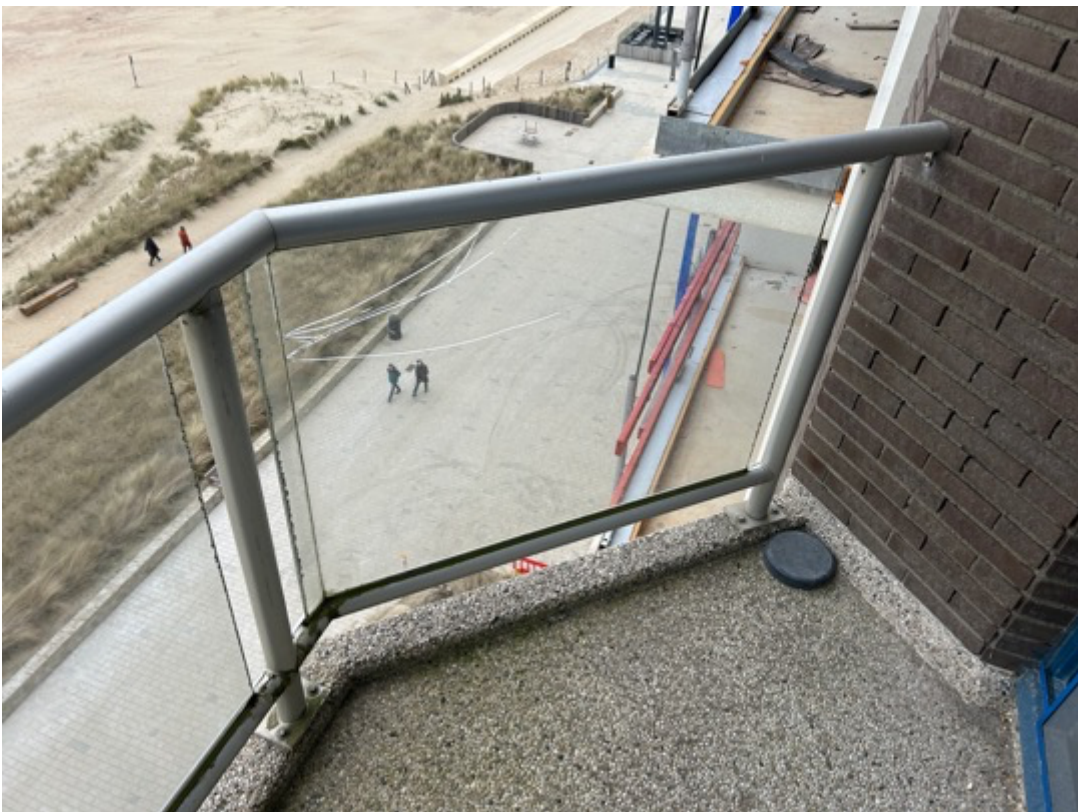


Foto 2: Appartement bus 702, glas balustrade.



Foto 3: Appartement bus 702, bevuiling balustrade vooraan



Foto 4: Appartement bus 702, bevuiling balustrade achteraan



Foto 5: Appartement bus 702, leefruimte



Foto 6: Appartement bus 702, muurbetegeling keuken



Foto 7: Appartement bus 702, muurbetegeling badkamer

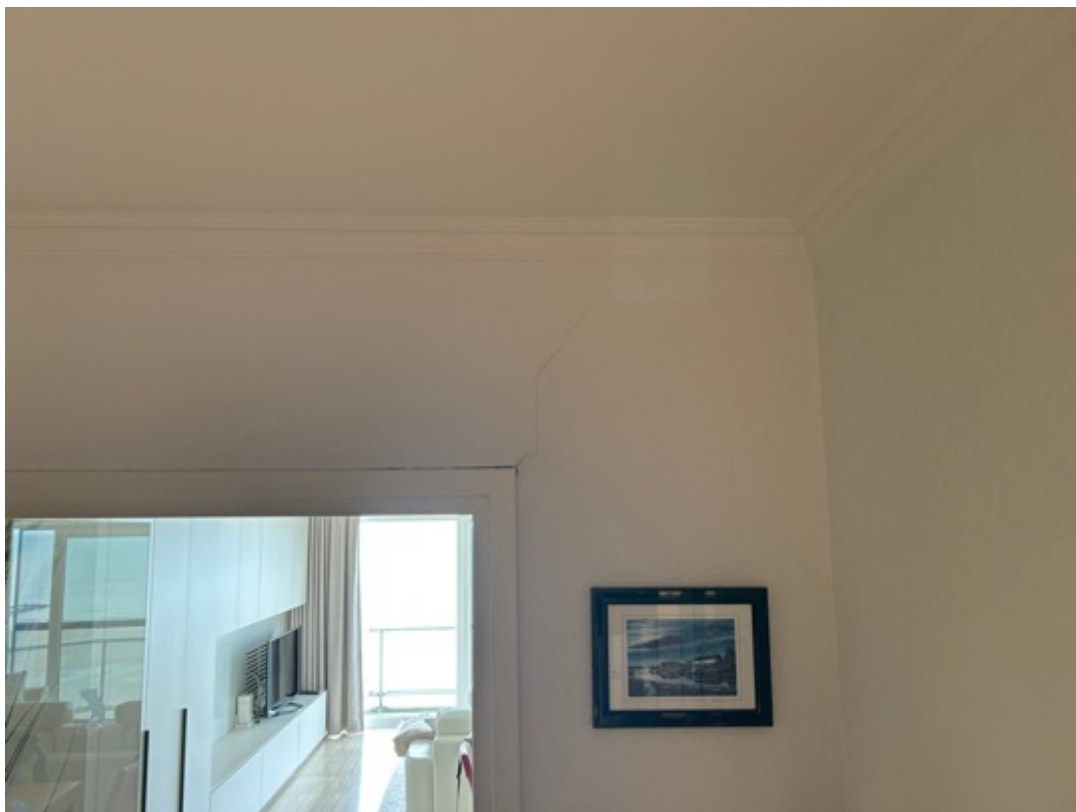


Foto 8: Appartement bus 702, inkomhal



Foto 9: Appartement bus 202, balustrade aan voorzijde



Foto 10: Appartement bus 202, balustrade aan achterzijde



Foto 11: Appartement bus 202, leefruimte

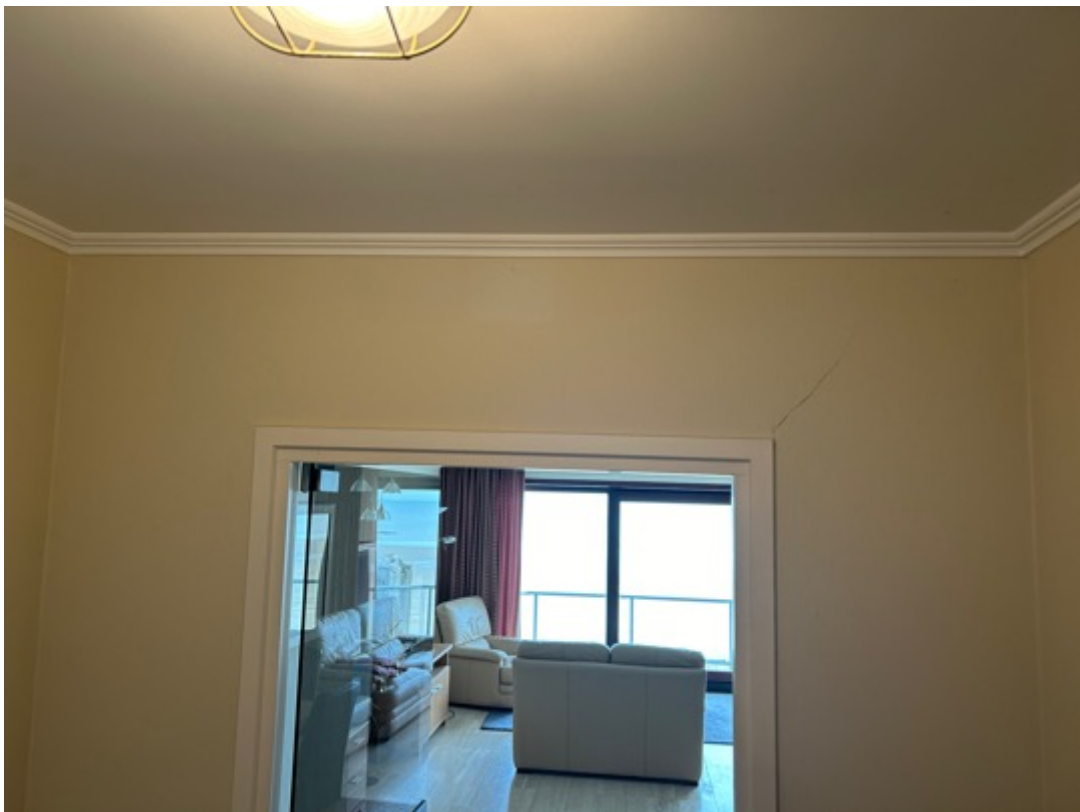


Foto 12: Appartement bus 203, inkomhal