



**NIEUWBOUWWAARDESCHATTINGEN  
NOVEMBER 2016**

## INDEX

<b>1. WAT IS EEN NIEUWBOUWWAARDESCHATTING</b> .....	<b>5</b>
1.1. VERZEKERINGSTECHNISCHE CONTEXT .....	5
1.2. OPDRACHTGEVERS .....	5
1.3. WELKE ONROERENDE GOEDEREN .....	5
1.4. INHOUD VAN EEN EXPERTISE “NIEUWBOUWWAARDE” .....	5
<b>2. THEORETISCHE BEPALINGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1. BEGRIPSBEPALING “NBW” .....	6
2.1.1. <i>Algemene definitie</i> .....	6
2.1.2. <i>Waarde “Casco”, “Afwerking” en “Inrichting”</i> .....	6
2.1.3. <i>Twee onderscheiden groepen gebouwen</i> .....	7
2.1.4. <i>Materieel</i> .....	7
2.2. BEGRIPSBEPALING “VETUSTEIT” .....	8
2.3. BEGRIPSBEPALING “MPL” .....	9
2.3.1. <i>Algemene definitie</i> .....	9
2.3.2. <i>Verduidelijking MPL</i> .....	10
2.3.3. <i>Bepalen van de MPL</i> .....	10
2.4. SOORTEN NIEUWBOUWWAARDE SCHATTINGEN .....	11
2.5. OMVANG VAN HET TE ONDERZOEKEN RISICO .....	11
<b>3. DE WAARDEBEPALING</b> .....	<b>12</b>
3.1. PUNTEN-PRINCIPE, ABEX-INDEX .....	12
3.2. PRINCIPE VAN DE ENTITEITEN & BESTEMMINGEN .....	13
3.3. PRINCIPE VAN DE BOUWLAGEN .....	13
3.4. PRINCIPE VAN “OPPERVLAKTES” .....	17
3.5. PRINCIPE VAN “VERDELING VAN OPPERVLAKTES VOLGENS AFWERKINGGRAAD” .....	17
3.6. PRINCIPE VAN “GEMENE DELEN” .....	17
3.7. PRINCIPE VAN “KOSTPRIJSBEPALING SPECIFIEKE ZAKEN” .....	18
3.8. PRINCIPE VAN “RICHPRIJZEN” .....	18
3.9. PRINCIPE VAN “VETUSTEIT PER BESTEMMING” .....	19
3.10. PRINCIPE VAN “BEROEPSAANDEEL BIJ APPARTEMENTSGEBOUWEN” .....	19
3.11. PRINCIPE VAN “NOG UIT TE VOEREN WERKEN” EN “SCHATTING OP PLAN” .....	19
3.12. RICHTLIJNEN UITVOEREN EXPERTISE => T2 (NBW001) OF T2+ (NBW002).....	20
<b>4. INHOUD VAN HET VERSLAG</b> .....	<b>21</b>
4.1. HET “VOORBLAD” OFTE “BEKNOPT VERSLAG” .....	21
4.2. DE BESCHRIJVING .....	21
4.3. DE WAARDEFICHE .....	21
4.4. DE FOTO’S .....	22
4.5. DE TEKENING / PLAN .....	22
4.5.1. <i>Standaard</i> .....	22
4.5.2. <i>Andere plannen / tekeningen</i> .....	23
4.5.3. <i>Inplantingsplan / luchtfoto</i> .....	24
<b>5. APPLICATIE</b> .....	<b>25</b>
5.1. SCHERMENFLOW .....	25
5.1.1. <i>Opladen gegevens plaatsbezoek</i> .....	25
5.1.2. <i>Foto’s &amp; bijlagen (plan, documenten, ...) opladen</i> .....	28
5.1.3. <i>Toewijzen foto’s</i> .....	30
5.1.4. <i>Toewijzen bijlagen (plannen, docs, ...)</i> .....	33
5.1.5. <i>Het “Oppervlaktescherm”</i> .....	34
5.1.6. <i>Algemeen waarderings scherm Nieuwbouwwaarde</i> .....	35
<i>Rekenfiche Nieuwbouwwaarde</i> .....	39
5.1.7. <i>Bevestiging doorgave verslag</i> .....	41
5.2. HET VERSLAG .....	41
<b>6. PRAKTISCHE RICHTLIJNEN</b> .....	<b>44</b>
6.1. BIJKOMEND OPDRACHTNUMMER .....	44
6.2. SPECIALE RISICO’S .....	44

6.3.	PRINCIPE VAN “APPARTEMENTSgebouw” .....	44
6.4.	TOEGANKELIJKHEID .....	45
6.5.	ZICHTBARE SCHADE .....	45
6.6.	KLASSERING.....	45
6.7.	DUBBELE DOSSIERS .....	46
6.8.	UITGESLOTEN ELEMENTEN .....	47
6.9.	AANPASSEN OPDRACHT .....	50
<b>7.</b>	<b>TERMINOLOGIE .....</b>	<b>51</b>
7.1.1.	<i>Algemeen</i> .....	51
7.1.2.	<i>Begripsbepalingen</i> .....	51
7.1.2.1	Niveau “goed” .....	51
7.1.2.1.1	Geëxpertiseerde goed.....	51
7.1.2.1.2	Omgevingsfactoren (Alg.) .....	51
7.1.2.1.3	MPL.....	51
7.1.2.1.4	Uitgesloten uit de opdracht.....	51
7.1.2.1.5	Diefstalalarm gebouw (NBW 011 en 012).....	51
7.1.2.2	Niet goed gebonden gegevens (NBW011 en 012).....	51
7.1.2.2.1	Eigenaar – huurder.....	51
7.1.2.2.2	Welk deel van het goed.....	51
7.1.2.2.3	Bewoner - exploitant.....	51
7.1.2.3	Niveau “entiteit” .....	51
7.1.2.3.1	Fysische eigenschap van het gebouw.....	51
	Belending .....	51
	Lichte gevelbekleding .....	51
7.1.2.3.2	Plaatsbezoek .....	52
7.1.2.3.3	Situering repetitieve elementen.....	52
7.1.2.3.4	De expert duidt aan waar de identieke entiteit/gebouw gelegen is. Dit is uitsluitend bedoeld om appartementen in een appartementsgebouw te situeren!.....	52
7.1.2.3.5	Samenstelling der daken .....	52
7.1.2.3.6	Samenstelling der gevels .....	52
7.1.2.3.7	Buitenschrijnwerk.....	52
7.1.2.3.8	Klassering.....	52
7.1.2.3.9	Gemene delen algemeen .....	52
7.1.2.3.10	Buitenaanleg gemene delen .....	52
7.1.2.3.11	Gemene delen VEN-NBW.....	52
7.1.2.4	Niveau “bestemming” .....	53
7.1.2.4.1	Activiteit .....	53
7.1.2.4.2	Detailactiviteit .....	53
7.1.2.4.3	Uitgesloten uit de opdracht .....	53
7.1.2.4.4	Algemene lokaalbeschrijving.....	53
7.1.2.4.5	Hoofd- en bijverwarming.....	53
7.1.2.4.6	Verluchtingsysteem .....	53
7.1.2.4.7	Elektrische installatie (NBW-BRA).....	53
7.1.2.4.8	Privatieve lift .....	53
7.1.2.4.9	Specifieke inrichtingen .....	53
7.1.2.4.10	Veranda.....	53
7.1.2.4.11	Ontoegankelijke delen .....	53
7.1.2.4.12	MPL.....	53
7.1.2.4.13	Buitenaanleg .....	53
7.1.2.4.14	Antecedenten .....	54
7.1.2.4.15	Afwezigheid ’s nachts (NBW 011 en 012) .....	54
7.1.2.4.16	Privé-inboedel (NBW 011 en 012) .....	54
7.1.2.4.17	Handelsgoederen (NBW 011 en 012) .....	54
7.1.2.5	Niveau “verdieping” .....	54
7.1.2.5.1	Verdieping .....	54
7.1.2.6	Niveau “lokaal” .....	54
7.1.2.6.1	ASK .....	54
7.1.2.7	Indien er nog “werken” moeten uitgevoerd worden .....	54
<b>8.</b>	<b>NBW 011 EN 012 VOOR “ALLIANZ” .....</b>	<b>55</b>
8.1.	NIEUWE INFORMATIE.....	55
8.1.1.	<i>Context van de vraag</i> .....	55
8.1.2.	<i>Hoedanigheid verzekeringnemer</i> .....	55
8.1.3.	<i>Alarmsysteem gebouw</i> .....	56
8.1.4.	<i>Nachtelijke afwezigheid</i> .....	57

8.1.5.	<i>Aanwezigheid kwalitatieve inhoud.....</i>	<i>58</i>
8.1.6.	<i>Maximaal één goed per rapport .....</i>	<i>61</i>
8.1.7.	<i>Bijlage 1: Attestering diefstalalarmsysteem .....</i>	<i>62</i>
FAQ	.....	63

# 1. WAT IS EEN NIEUWBOUWWAARDESCHATTING

## 1.1. Verzekeringstechnische context

Elk roerend en onroerend goed kan verzekerd worden tegen brand, storm, overstromingen, rampen, diefstal,...

Voor onroerende goederen spreekt men algemeen over een verzekering onder de vorm van een "brandpolis". Daarin worden tal van mogelijke gevaren gedekt (brand, storm, overstromingen, glasbreuk, inbraakschade,...) De inhoud en uitgebreidheid van deze dekking varieert tussen maatschappijen onderling en wordt in samenspraak met de klant afgesproken.

Een belangrijk (maar minder gekend punt) in deze contracten betreft de "evenredigheidsregel"

Een brandpolis met evenredigheidsregel betekent dat men verzekerd is voor een vooropgesteld kapitaal. Bij schade zal men slechts een bedrag uitgekeerd krijgen gerelateerd aan de schadelast. (vb. Woning voor 60% uitgebrand: men krijgt 60% van het verzekerde bedrag uitgekeerd)

Dit ongeacht het feit of het gebouw over of (meestal) onderverzekerd is.

In het kader van de wet op de "Landsverzekeringen" (KB van 1989), dienden de verzekeringsmaatschappijen hun cliënteel een alternatief voor te stellen ter afschaffing van die evenredigheidsregel. Dit betekent dat de verzekeringsmaatschappij de totale schade uitkeert, ongeacht het verzekerde bedrag.

Dit kan voor verzekeringsmaatschappijen op voorwaarde dat het onroerend goed degelijk verzekerd wordt, t.t.z. voor een waarde die de heropbouwwaarde benadert.

De meeste maatschappijen hebben hiervoor een statistische benadering uitgewerkt, nl. het "rooster". In de praktijk bleek echter dat de waardebepaling d.m.v. een rooster te grote afwijkingen t.o.v. de reële heropbouwwaarde geeft.

Om die reden zijn bepaalde maatschappijen overgestapt naar meer specifieke schattingen van hun risico's dmv onafhankelijke experts. Dit is het moment waar Gudrun op het voorplan treedt.

## 1.2. Opdrachtgevers

Hoofdzakelijk bank en verzekeringsmaatschappijen (Belfius, Baloise, Vivium, ING, AG, P&V,...) maar ook :

Institutionelen,

Gebouwbeheerders,

Overheden,

Privé-personen, organisaties,

....

## 1.3. Welke onroerende goederen

Om het even welk gebouw kan voorwerp uitmaken van een opdracht tot schatting. Van de eenvoudige traditionele ééngezinswoning over kastelen, kleine en grote ondernemingen tot industriële complexen, scholen, infrastructures, kerken en kathedralen.

## 1.4. Inhoud van een expertise "nieuwbouwwaarde"

Een expertise nieuwbouwwaarde is het onderzoek van een onroerend goed of een deel ervan i.f.v. :

1. het bepalen van de heropbouwwaarde in dezelfde materialen, bouwconstructie en identieke omstandigheden.  
(De werkelijke bouwkostprijs van het gebouw in nieuwe toestand)
2. het bepalen van het risico welke de maatschappij loopt door het in portefeuille nemen van de polis. Meer concreet is dit het nagaan als alle acceptatievoorwaarden voldaan zijn en het melden van duidelijk opvallende gebreken/schades (zichtbare gebreken), bijzondere omstandigheden, e.d. nuttig om eventuele uitsluiting van bepaalde dekkingen mogelijk te maken.

## 2. THEORETISCHE BEPALINGEN

### 2.1. Begripsbepaling “NBW”

#### 2.1.1. Algemene definitie

Een nieuwbouwwaarde is “de waarde die bekomen wordt door het bepalen van de kosten van wedersamenstelling van het onroerend goed aan de hand van de werkelijke bouwkostprijs van het gebouw, uitgevoerd door een gekwalificeerde aannemer, inbegrepen de erelonen van architecten, ingenieurs en coördinatoren; inclusief BTW; diverse aansluitingen, verf- en behangwerk, onroerende buitenaanleg en de roerende zaken die, door hun gebruik, onroerend (cfr keukeninrichting) door bestemming worden.”

Een goed kan onroerend zijn uit zijn aard of onroerend worden door zijn bestemming.

Onroerende goederen uit hun aard zijn die zaken die verbonden zijn met de grond, in casu gebouwen, buitenaanleg en gewassen.

Gewassen en beplantingen worden in onze waardebepalingen niet opgenomen.

Onroerende goederen door bestemming zijn goederen, roerend uit hun aard, die werden geplaatst in dienst van het gebouw.

Onroerend door bestemming zijn :

- de voorwerpen die bevestigd zijn aan het gebouw met gips, cement of kalk en die niet kunnen verwijderd worden zonder beschadiging van het voorwerp zelf of van het gebouw
- de spiegels, schilderijen en andere voorwerpen, wanneer het houtwerk waaraan zij verbonden zijn, deel uitmaakt van het beschot.

Bijvoorbeeld :

- Inbouwkeuken: incl. toestellen
- Keuken in opbouw: excl. toestellen zoals fornuis, ...
- Ingebouwde spots
- Ingebouwde kasten
- Houten tussenwanden en wandtimmering
- Zonneschermen
- Sculpturen aan een kerk

Opmerking : Onroerende goederen door bestemming met kunsthistorische waarde worden niet door ons ingeschat. (vb : Schilderij van P.P.Rubens in altaarstuk van kathedraal,...)

#### 2.1.2. Waarde “**Casco**”, “**Afwerking**” en “**Inrichting**”

De waarde van het onroerend goed wordt opgesplitst in een gedeelte “Casco”, een gedeelte “Afwerking” en een gedeelte “Inrichting”.

Onder “**CASCO**” dient te worden verstaan de winddichte ruwbouw, welke gepleisterd en gechapt en van alle tellers voorzien wordt opgeleverd.

Onder “**AFWERKING**” dient te worden verstaan zowel de technische uitrusting als de decoratieve behandeling van de ruimtes. Als dusdanig omvat zij:

- Technische uitrusting :
  - alle elektrische leidingen en apparaten,
  - alle sanitaire leidingen en apparaten,
  - verwarmings- en koelingsinstallaties
  - ventilatiesystemen
- decoratieve afwerkingen van vloeren, muren en plafonds van de ruimtes. decoratieve aankledingen (schilder- en behangwerken), vloerafwerkingen, schutselwanden, valse plafonds

binnenschrijnwerken

Onder "**VASTE INRICHTING**" dient te worden verstaan alle uitbatingseigen onroerende, al dan niet door bestemming, commerciële inrichtingen en uitrustingen. Vb:

commerciële meubilering (togen, koeltogen, toonbanken,...) (vb: apotheekinrichting),  
commerciële en/of industriële installaties (excl. machines : zie "Materieel" hierna),  
specifieke onroerende goederen, al dan niet door bestemming.

### 2.1.3. Twee onderscheiden groepen gebouwen

Bij de waardebepaling van een gebouw onderscheiden we twee groepen :

1. gebouwen **zonder handelsactiviteit** : privé-woningen, ...
2. gebouwen **met een handelsactiviteit** :  
taverne, vrije beroepen, burelen, ...

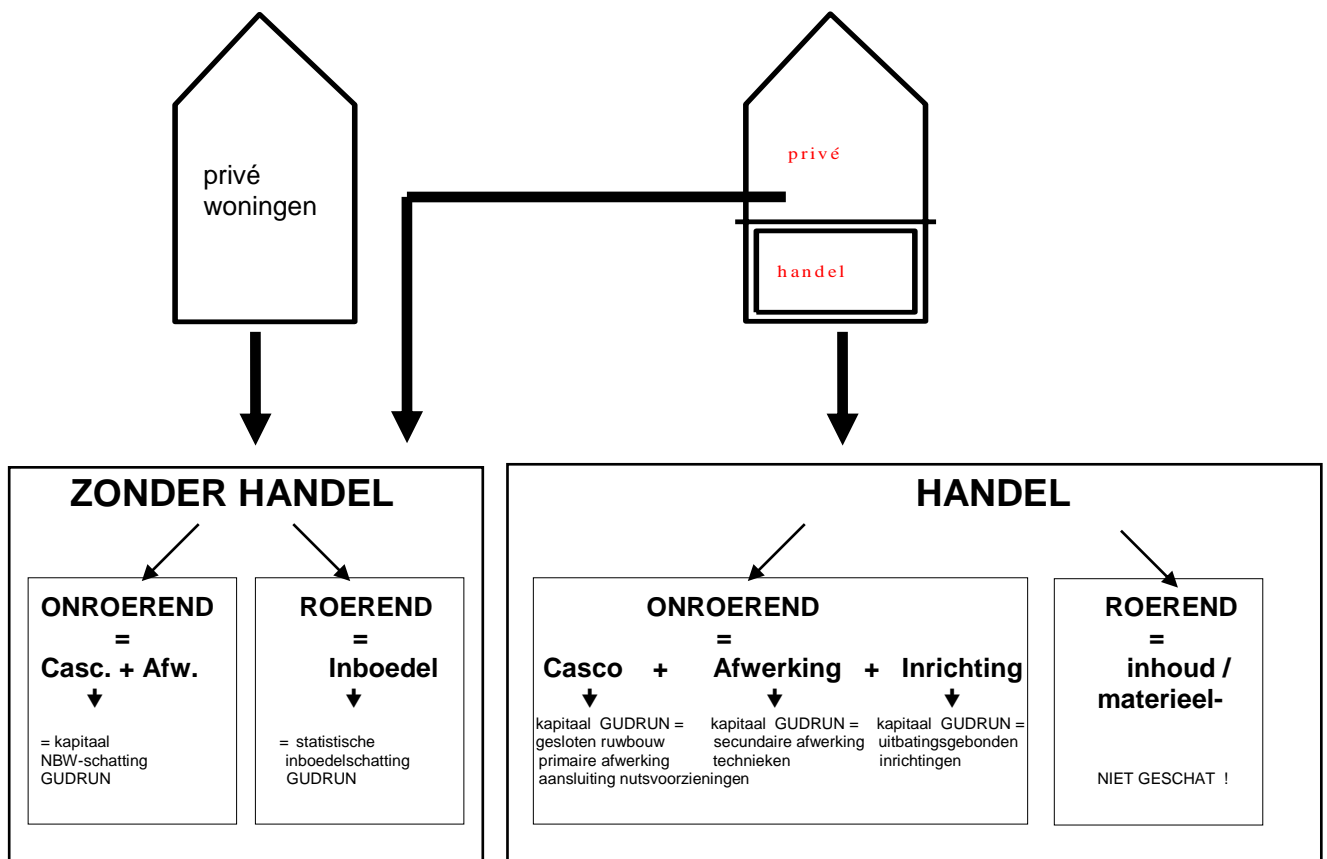
#### 1. Gebouwen **zonder handelsactiviteit** :

De waarde komt overeen met deze hiervoor gedefinieerd, t.t.z., de totale waarde van het onroerend goed met inbegrip van alle afwerkingen en technieken.

De expert bepaalt 2 cijferwaarden : "Casco" en "Afwerking"

#### 2. Gebouwen **met een handelsactiviteit** :

De waarde van het onroerend goed wordt, voor wat de beroepsgedeelten betreft, opgesplitst in een gedeelte "Casco", "Afwerking" en een gedeelte "Inrichting" indien deze aanwezig is



### 2.1.4. Materieel

"**Materieel**", zijnde alle roerende goederen (o.a. mobiele verwarmings- of koelelementen, prefab koelcellen, ...) alsook alle machines met hun toebehoren en afgeleiden bestemd voor productie, (ongeacht zij onroerend door bestemming zijn) wordt **NIET** (in)geschat.

(noot : machines van bijvoorbeeld schrijnwerkerijen **NOOIT MEE INSCHATTEN** )

## 2.2. Begripsbepaling “vetusteit”

De materiële vetusteit of stoffelijke sleet van een gebouw is de waardevermindering van het object door het verloop van de tijd en door het gebruik.

De vetusteit wordt weergegeven door een gemiddeld % en schommelt tussen 0% en 40%.

Bij de bepaling van de vetusteit wordt rekening gehouden met volgende factoren :

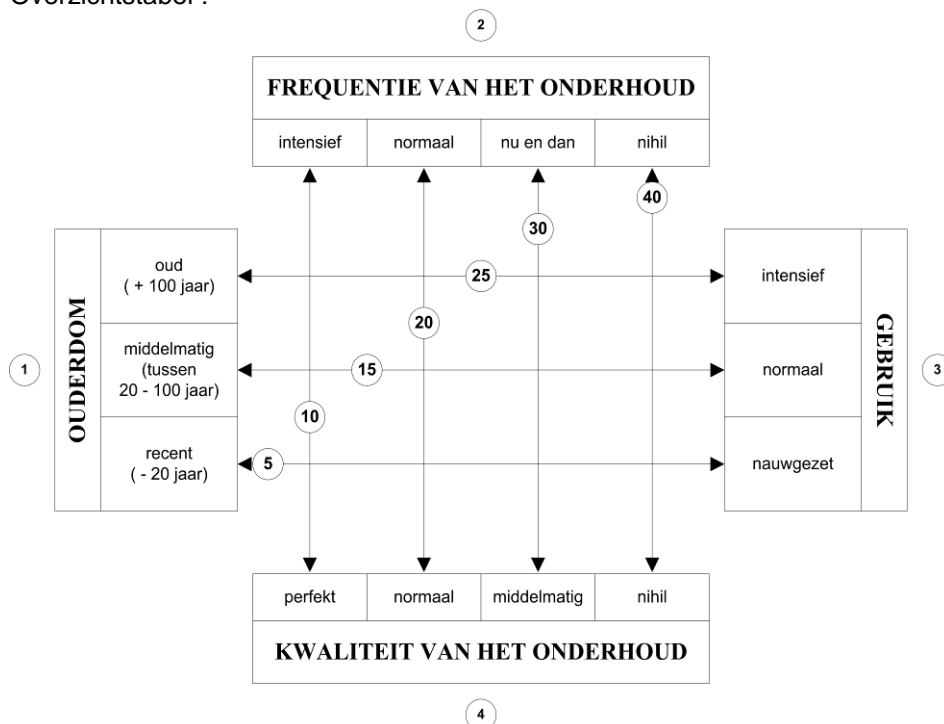
1. ouderdom van het gebouw
2. gebruik van het gebouw
3. frequentie van het onderhoud
4. kwaliteit van het onderhoud

Het volstaat deze 4 maatstaven afzonderlijk na te gaan en er het rekenkundig gemiddelde van te maken :

Vb : een gebouw van 100 jaar oud, dat normaal gebruikt wordt, waarvan de frequentie en de kwaliteit van het onderhoud normaal zijn.

Ouderdom	: 25%
Normaal gebruik	: 15%
Kwaliteit onderhoud normaal	: 20%
Frequentie onderhoud normaal	: 20%
totaal	80%
<b>gemiddeld</b>	<b><u>20%</u></b>

Overzichtstabel :





Buiten deze theoretische formules om de vetustiteit te bepalen, worden volgende schijven toegepast:

1. van 0% tot 10%	recente gebouwen in een perfecte tot goede toestand van onderhoud
2. van 10% tot 20%	oudere gebouwen normaal onderhouden + recentere gebouwen minder goed onderhouden
3. van 20% tot 30%	oude gebouwen waarvan het onderhoud verwaarloosd wordt maar waarvan de algemene staat niettemin een normaal gebruik toelaat.
4. meer dan 30%	algemeen in slechte staat
5. 40%	bouvvallig; niet meer te gebruiken (krot).

**Opm.:**

- vetustiteit 0% : enkel bij een nog niet in gebruik genomen nieuwbouw
- vetustiteit 1 à 2 % : pas in gebruik genomen nieuwbouw (reeds ingetrokken in gebouw)
- vetustiteit 20% of meer: stormschade wordt door maatschappij niet meer gedekt
- vetustiteit 31%: de maatschappij sluit de entiteit uit de polis uit
- er wordt een vetustiteit per entiteit bepaald
- bij renovatiewerken wordt een gemiddelde vetustiteit bepaald

**Opmerkingen**

- Er dient geen rekening gehouden te worden met:
  - eventuele leegstand
  - de waardevermindering wegens een ongezonde, verouderde, niet saneerbare buurt
  - afschrijvingen
- De **werkelijke waarde** van een goed is de nieuwbouwwaarde verminderd met de sleet (vetustiteit). (Deze waarde wordt gebruikt door verzekeringsmaatschappijen in geval van bijvoorbeeld huurrisico.) In het kader van onze opdrachten bepalen wij enkel de nieuwbouwwaarde en de vetustiteit.

## **2.3. Begripsbepaling “MPL”**

### **2.3.1. Algemene definitie**

**MPL : MAXIMUM POSSIBLE LOSS** : is de grootst mogelijke schaderaming die kan optreden, uitgedrukt in % van de NieuwBouwWaarde, ingevolge één gedekt realistisch schadegeval bij de meest ongunstige omstandigheden, zelfs in min of meer uitzonderlijke combinaties, rekening houdend dat de omvangverminderende factoren het laten afweten (bij brand : deze niet of onvoldoende kan worden bedwongen en enkel ophoud aan onoverkomelijke hindernissen of bij gebrek aan brandbaar materiaal) .

- a) één gedekt schadegeval: we beschouwen alle schade veroorzaakt door één ramp. Deze ramp moet gedekt zijn door de verzekeringspolis. We houden geen rekening met rampen welke in aanmerking kunnen komen voor vergoedingen door het rampenfonds. Uitgesloten zijn o.a. schade door oorlogen, grote overstromingen,...

- b) realistisch schadegeval: enkel de reële, meest waarschijnlijke gevaren en omstandigheden worden in rekening gebracht. Met risico's zoals neerstortend vliegtuig of satelliet, e.d. wordt geen rekening gehouden.
- c) Factoren die de omvang van de ramp kunnen verminderen: vb: interventie door brandweer, brandmuren, sprinklerinstallatie, ...

### 2.3.2. Verduidelijking MPL

MPL houdt in dat men wel rekening houdt met samenloop van omstandigheden of catastrofes die mogelijk maar hoogst onwaarschijnlijk zijn. We beschouwen de mogelijke ramp onder zijn meest nefaste omstandigheden. Wij houden geen rekening met tussenkomsten van brandweer en laten de ramp "natuurlijk" eindigen.

MPL is gebaseerd op een aantal veronderstellingen:

1. het automatisch brandalarm en blussysteem (sprinklers, koolstofdioxidesysteem, foamverven,...) functioneert niet of zijn niet aanwezig
2. professionele privatieve of openbare hulpverlening is vertraagd
3. Brandvertragende deuren tussen compartimenten staan open en kunnen niet sluiten.
4. Brandmuren volbrengen hun functie tenzij er een uitzonderlijke hoge brandlast aanwezig is of er kan een explosie gebeuren (explosieve omgeving)
5. compartimenteringswanden (Rf-deuren inclusief) hebben een Rf van min. 2h
6. het risico is blootgesteld aan normale omstandigheden

Volgende abnormale omstandigheden worden NIET in rekening gebracht :

- vliegtuigcrash of objecten welke uit de lucht vallen (meteoren, UFO,...)
- explosie van een vat door dampen
- brandstichting en sabotage

De expert moet zijn berekening van de MPL rekening houden met de volgende risicofactoren:

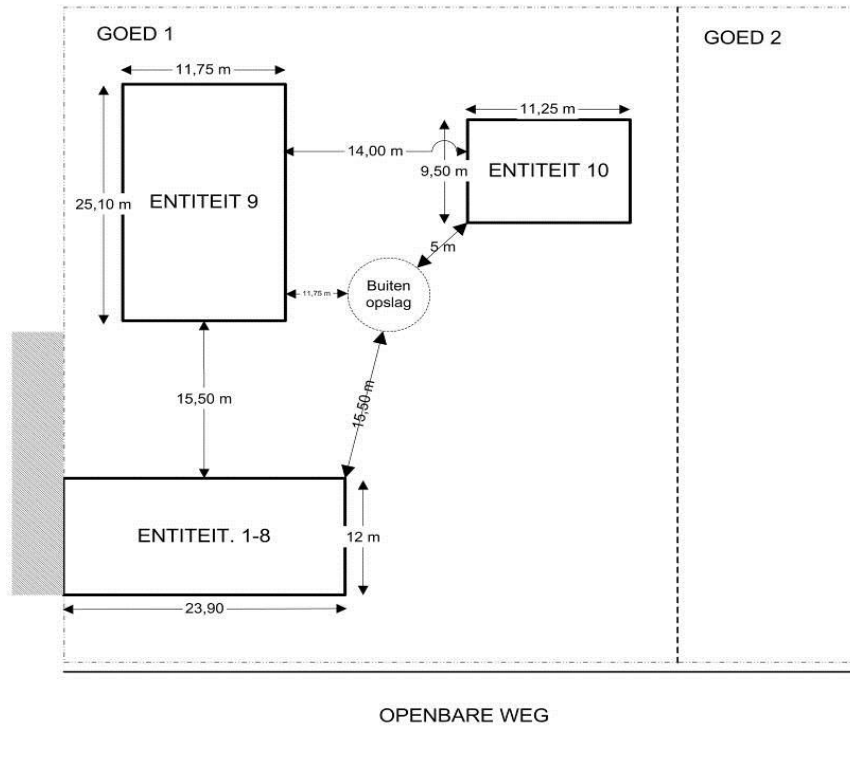
- de afmetingen en vorm van de ruimte welke mogelijks blootgesteld kan zijn aan een gewone brand of explosie
- de dak-, muren- en vloerconstructie
- de aanwezigheid van brandbare afwerkingen op muren, plafonds en daken
- de aard, verspreiding en brandbaarheid van de inhoud / goederen (brandlast)
- het gebruik van risicovolle processen en producten en de graad in welke ze van elkaar zijn gescheiden
- de mate waarin de inhoud gevoelig is aan schade door rook, warmte en water
- het risico op explosie (bij opslag van vloeibaar aardgas, brandbare goederen,...)
- alle risico's welke kunnen voorkomen door de aanwezigheid van gassen of corrosieve materialen
- alle concentraties van waardevolle goederen binnen een beperkte ruimte
- het standaard beheer en onderhoud
- **de ruimte tussen gebouwen en de vorm en materialen ervan**
- **de afstand tot elke stock zoals hout, goederen, citerneparken of aardgastanks**
- alle geografische of meteorologische bijzonderheden

### 2.3.3. Bepalen van de MPL

De expert schat in of rekent uit welk % van het kapitaal van de gebouwen dat bij een ramp verloren zal gaan. Hierbij houdt de expert voornamelijk rekening met de mogelijke brandoverslag tussen de entiteiten onderling. Bij een afstand van >10m achten we de brandoverslag niet meer mogelijk.

De expert kan in de applicatie een keuze maken uit een %-schaal welke verhoogd per 10% 10%, 20%, 30%,..... 100%

SITUATIESCHETS



**2.4. Soorten nieuwbouwwaarde schattingen**

We onderscheiden 2 types :

T2 (NBW001): nieuwbouwwaardeschatting van een gebouw in huidige toestand.

T2+ (NBW002): nieuwbouwwaardeschatting van een gebouw in huidige toestand met kleine werken.

T2 (NBW011) : NBW001 + bijkomende info inzake diefstalpreventie.

T2+ (NBW012 : NBW002 + bijkomende info inzake diefstalpreventie.

Het type T4 : schatting van een gebouw voor en na grondige (ver)bouwwerken. Gudrun neemt het standpunt dat enkel (bijna) afgewerkte gebouwen kunnen geschat worden. De expertise van een ruwbouw in volle afwerkingsfase zal uitgesteld worden tot na de voltooiing.

Expertises van niet voltooide gebouwen kunnen enkel op uitdrukkelijk verzoek van de contractant (verzekeringsmaatschappij, privé-opdrachtgever) en steeds onder de vorm van een T2-opdracht.

**OPGELET : een expertise zal zelden als een T2+ (NBW002) aangevraagd worden. De expert dient de toestand ter plaatse te evalueren en in voorkomend geval de opdracht zelf te wijzigen naar een T2+ (NBW002)**

**2.5. Omvang van het te onderzoeken risico**

	I. VZN = HUURDER	II. VZN = EIGENAAR
<b>NBW</b>	gehuurde delen	zijn eigendom
<b>Brand</b>	gehuurde delen	zijn eigendom
<b>Diefstal</b>	door hem <u>gebruikte</u> delen	door hem <u>gebruikte</u> delen

### 3. DE WAARDEBEPALING

#### 3.1. Punten-principe, ABEX-index

De door ons gebruikte eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de bouwrijzen gehanteerd door gekwalificeerde aannemers van gemiddelde klasse.

Om prijsschommelingen in de bouwsector op te vangen worden de eenheidsprijzen uitgedrukt in "punten" die vermenigvuldigd worden met de ABEX-index. (ABEX = Associatie van Belgische Experten) De semestriële ABEX-index *wil alle samengestelde elementen van de bouwkostprijs samenbrengen, ook deze van de BTW*.

De huidige index bedraagt: **750** (van 01/07/16 tot 31/12/16)

Ter verduidelijking een rekenvoorbeeld :

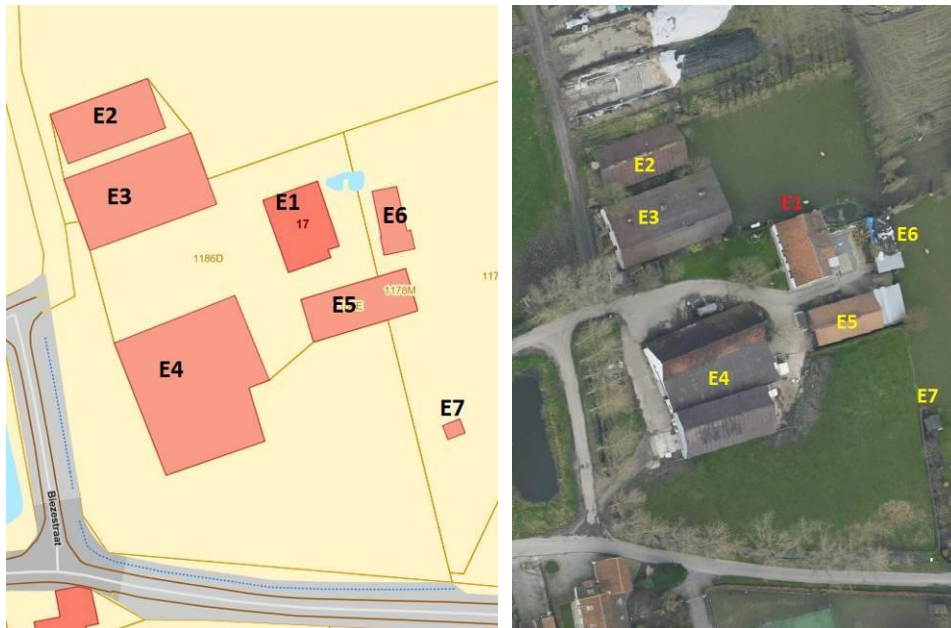
$$65 \text{ punten} \times 750(\text{ABEX-index}) = 48.750 \text{ BEF/m}^2 \text{ of } \text{€ } 1.208,48/\text{m}^2$$

(zie lijst in eenheidsprijzenboek)

<b>Punten</b> 1/11/2016	abex 750	abex 750
	EURO excl. BTW & erelonen	EURO incl. BTW & erelonen
5 pt	73 €/m <sup>2</sup>	93 €/m <sup>2</sup>
10 pt	145 €/m <sup>2</sup>	186 €/m <sup>2</sup>
15 pt	218 €/m <sup>2</sup>	279 €/m <sup>2</sup>
20 pt	291 €/m <sup>2</sup>	372 €/m <sup>2</sup>
25 pt	363 €/m <sup>2</sup>	465 €/m <sup>2</sup>
30 pt	436 €/m <sup>2</sup>	558 €/m <sup>2</sup>
35 pt	508 €/m <sup>2</sup>	651 €/m <sup>2</sup>
40 pt	581 €/m <sup>2</sup>	744 €/m <sup>2</sup>
45 pt	654 €/m <sup>2</sup>	837 €/m <sup>2</sup>
50 pt	726 €/m <sup>2</sup>	930 €/m <sup>2</sup>
55 pt	799 €/m <sup>2</sup>	1023 €/m <sup>2</sup>
60 pt	872 €/m <sup>2</sup>	1116 €/m <sup>2</sup>
65 pt	944 €/m <sup>2</sup>	1208 €/m <sup>2</sup>
70 pt	1017 €/m <sup>2</sup>	1301 €/m <sup>2</sup>
75 pt	1089 €/m <sup>2</sup>	1394 €/m <sup>2</sup>
80 pt	1162 €/m <sup>2</sup>	1487 €/m <sup>2</sup>
85 pt	1235 €/m <sup>2</sup>	1580 €/m <sup>2</sup>
90 pt	1307 €/m <sup>2</sup>	1673 €/m <sup>2</sup>
95 pt	1380 €/m <sup>2</sup>	1766 €/m <sup>2</sup>
100 pt	1453 €/m <sup>2</sup>	1859 €/m <sup>2</sup>
110 pt	1598 €/m <sup>2</sup>	2045 €/m <sup>2</sup>
120 pt	1743 €/m <sup>2</sup>	2231 €/m <sup>2</sup>
130 pt	1888 €/m <sup>2</sup>	2417 €/m <sup>2</sup>
140 pt	2034 €/m <sup>2</sup>	2603 €/m <sup>2</sup>
150 pt	2179 €/m <sup>2</sup>	2789 €/m <sup>2</sup>

### 3.2. Principe van de entiteiten & bestemmingen

Elk goed kan bestaan uit meerdere entiteiten (gebouwen). Elke entiteit/gebouw kan bestaan uit één of meerdere bestemmingen (uitbatingen)  
De expert zal het te verzekeren kapitaal van elke bestemming in elke entiteit/gebouw afzonderlijk bepalen.



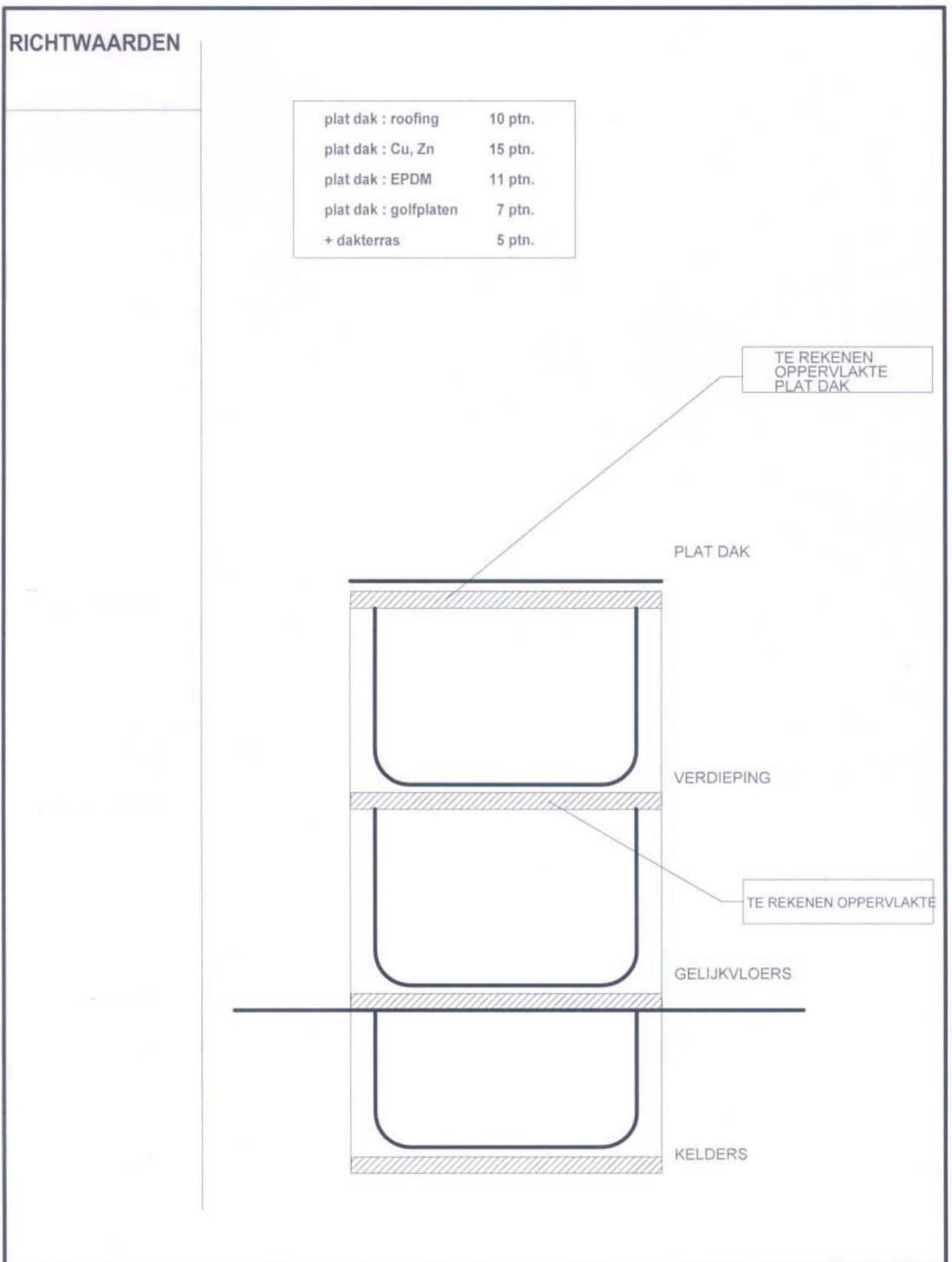
### 3.3. Principe van de bouwlagen

Het te verzekeren kapitaal van de bestemming wordt berekend door het bepalen van een gemiddelde eenheidsprijs per m<sup>2</sup> **per bouwlaag** van die bestemming.

Een *bouwlaag* wordt berekend volgens het volgende principe:

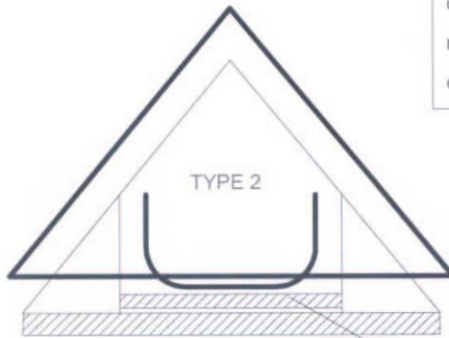
- kelder, gelijkvloers
  - vloerconstructie (met inbegrip funderingen) + opstaande wanden tot aan de zoldering
- verdiepingen
  - vloerconstructie + opstaande wanden tot aan de zoldering
- benutte dakverdieping
  - nuttige vloeroppervlakte + opstaande wanden exclusief dakconstructie
- hellend dak
  - oppervlakte van de horizontale projectie van het dak
- plat dak
  - oppervlakte plat dak

Ter verduidelijking volgende schema's :



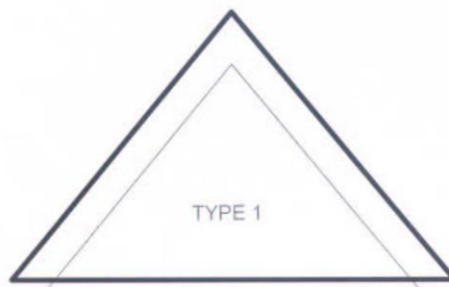
**RICHTWAARDEN**

dak met pannen : 15 ptn.  
rieten dak : 32 ptn.  
dak met natuurleien : 25 ptn.



DAK + BEWOONBARE ZOLDER

TE REKENEN  
BRUIKBARE OPPERVLAKTE :  
toe te kennen punten :  
punten verdieping - punten dak  
(bijv. : 60 ptn. - 15 ptn. = 45 ptn.)



DAK + NIET-INGERICHTE ZOLDER

VERDIEPING

TE REKENEN OPPERVLAKTE

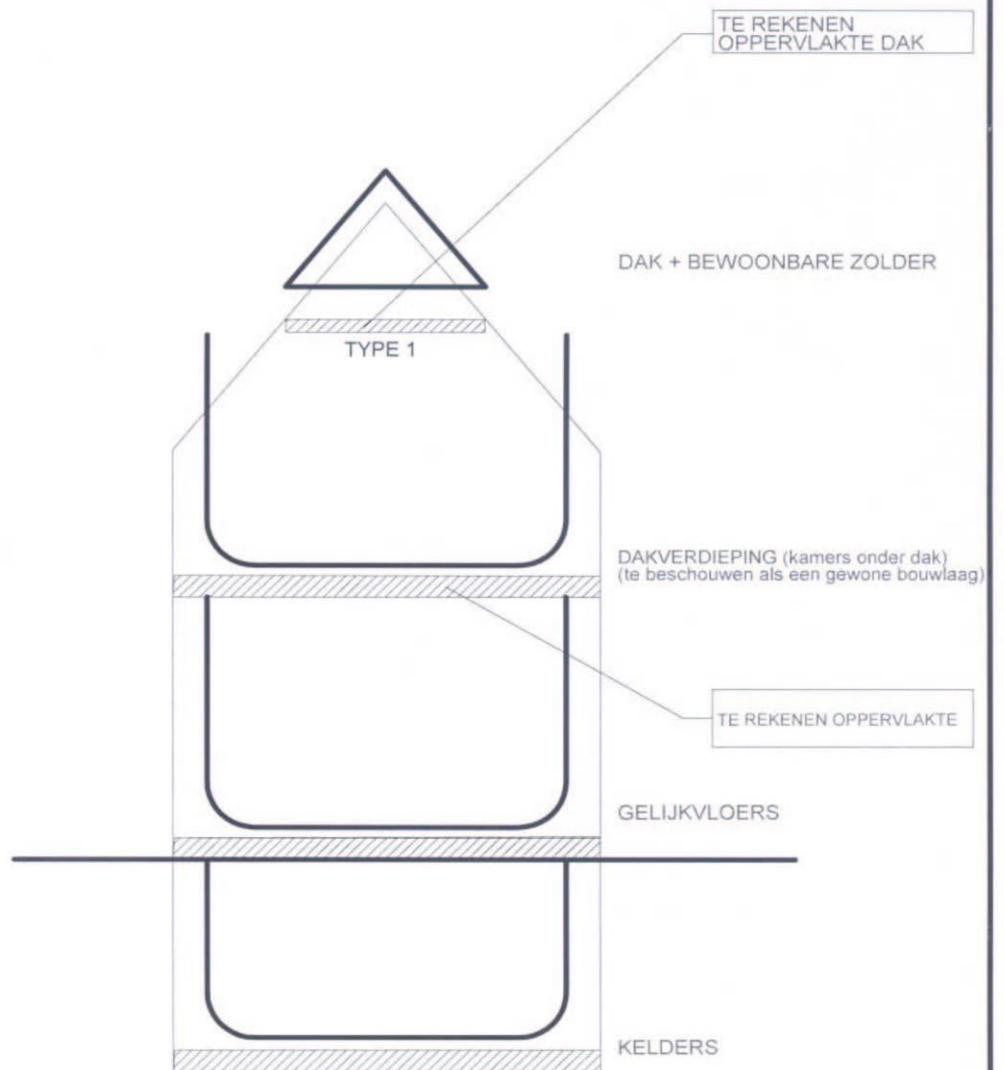
GELIJKVLOERS

Fundering op staal is in principe  
inbegrepen in eenheidsprijs  
gelijkvloers (bijv. 65 ptn.)

Voor kruipkelders of  
paalfundering  
moet een extra waarde  
worden toegekend.

KELDERS

RICHTWAARDEN





### **Opmerking :**

Bij waardebeoordeling van grote of speciale risico's (bv kerken, kastelen, pretparken, ...) is het soms moeilijk om een waardebeoordeling te doen op basis van bouwlagen. Hier vragen we de expert een **beperkte meetstaat** op te stellen met de berekening van het aantal m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> van de verschillende materialen. Indien nodig kan de expert beroep doen op de interne kennis van Gudrun, dit steeds in overleg met de productverantwoordelijke.

### **3.4. Principe van "Oppervlaktes"**

De oppervlaktes kunnen reeds ter plaatse op de l-pad worden ingebracht en dit per bouwlaag, per bestemming, per gebouw en per goed.

Deze oppervlaktes worden berekend op basis van de buitenafmetingen van de gebouwen. Gemene muren (tussen eigendommen, gebouwen of bestemmingen) worden evenredig verdeeld over het aantal betrokken bestemmingen, gebouwen of eigendommen. Mandelige muren welke nog niet overgenomen zijn worden volledig opgenomen in de waarde, deze dient na overname verrekend worden door de maatschappij of makelaar. Kelders : hier worden de binnen afmetingen genomen verhoogd met 2 maal de standaard muurdikte van 30cm, tenzij uiterlijke tekenen en omstandigheden anders vermoeden (kasteelkelder heeft meestal veel grotere muurdikte, prefabkelder type Olivier = 15 tot 25cm)

De oppervlakte-info wordt door de expert zelf verzameld. Hierbij kan die zich baseren op eigen opmetingen (manueel, digitaal,...) of op voorgelegde plannen. Bij overname van plangegegevens dient de expert de info te verifiëren aan de bestaande (gerealiseerde) toestand. Mogelijke afwijkingen komen frequent voor (bouwovertredingen,...)  
Alle afmetingen dienen tot op 5cm nauwkeurig te zijn.

### **3.5. Principe van "verdeling van oppervlaktes volgens afwerkinggraad"**

Wanneer bepaalde gedeelten van één bouwlaag luxueuzer zijn afgewerkt, wordt de bouwlaag (in de rekenfiche van de bestemming in casu) onderverdeeld per **afwerkingsgraad** en wordt een gemiddelde eenheidsprijs bepaald per afwerkingsgraad. Daarvoor kan elke automatisch ingevulde oppervlakte manueel verdeeld worden in meerdere kleinere opp. of kan je een supplement toekennen voor het luxueuzere gedeelte. Daarvoor dien je één of meer bijkomende lijnen aan te maken.  
Bijvoorbeeld: Eengezinswoning:

kelder :		opp.	25	m <sup>2</sup> x 30	pt
gelijkvloers :	garage	opp.	36	m <sup>2</sup> x 40	pt
	leefruimte (zeer luxueus)	opp.	45	m <sup>2</sup> x 105	pt
	keuken (normale afwerking)	opp.	20	m <sup>2</sup> x 65	pt
	bergingen (normale afwerk.)	opp.	15	m <sup>2</sup> x 55	pt
verdieping :	3 slpk's , badkamer	opp.	81	m <sup>2</sup> x 60	pt
	Supplement badkamer	opp.	20	m <sup>2</sup> x 15	pt
hellend dak		opp.	81	m <sup>2</sup> x 17	pt
plat dak		opp.	35	m <sup>2</sup> x 12	pt

### **3.6. Principe van "Gemene delen"**

Bij het berekenen van 'een goed met gemene delen' in zijn totaliteit (appartementengebouw,...) worden de gemene delen als een entiteit beschouwd en aldus apart berekend.  
Vb: inkom, dak, gangen, funderingen,...  
Indien de opdracht slechts uit één of meerdere bestemmingen in een (appartementen)gebouw bestaat moeten de gemene delen NIET als een bijkomende entiteit beschouwd worden maar wordt de waarde evenredig verdeeld over de betrokken bestemmingen.

bvb. - pand met zes bouwlagen (gelijkvloers handel + 5 verdiepingen appartementen) voorzien van een plat dak :

verdeelsleutel dak en andere gemene delen :

Entiteit 1 (vb: handel) : 1/6 van de gemene delen

Entiteit 2 (vb:appartementen) : 5/6 van de gemene delen

### **Bijzondere opmerking :**

*Gezien het feit dat alle verdiepen, bestemmingen en entiteiten reeds tijdens de expertise vastgelegd worden bestaat er geen mogelijkheid om tijdens de verwerking van het dossier een extra berekeningsnota aan te maken.*

## **3.7. Principe van “Kostprijsbepaling specifieke zaken”**

Het toekennen van een gemiddelde eenheidsprijs per bouwlaag is in bepaalde gevallen moeilijk te verwezenlijken omdat er zich uitzonderlijk dure elementen in kunnen bevinden.

Anderzijds vragen bepaalde posten door hun aard erom om afzonderlijk te worden begroot.

Vb :

- zeer luxueuze keuken/badkamer
- speciale sierschouw, vaste barbecue, ....
- aandeel gemene delen voor een appartement in een appartementsgebouw à rato van **10 %** van de geschatte waarde van appartement
- speciale uitvoeringsomstandigheden
- spuitcabine
- oven
- .....

Het is aangewezen sommige van deze **detailwaarden** naar de maatschappij toe kenbaar te maken, om reden van :

- tarifiëring (de maatschappij hanteert een andere tarificatie voor bepaalde elementen)
- juridische indekking (wij schatten de schouw aan € 10.000, maar VZN vindt ze misschien € 250 of € 250.000 waard)

Met een eenvoudige “**V**” (zie hfst. “Rekenfiche nieuwbouwwaarde” ) kan in de berekeningsfiche worden aangeduid welke deelwaarde we in het verslag willen noteren.

## **3.8. Principe van “Richtprijzen”**

In het programma wordt voor sommige zaken, ten informatieve titel, automatisch een richtprijs voorgesteld

- kruipkelder
- vloerverwarming
- koeltogen (per meter)
- rieten dak (m<sup>2</sup>/opp.)
- lift (per stopplaats)
- ....

**Het is evident dat deze (alook andere richtprijzen in het eenheidsprijzenboek opgenomen) door de expert gewogen dienen te worden ! Deze zijn richtprijzen en niet absoluut.**

### **Voorbeeld :**

appartement op de tweede verdieping (in appartementsgebouw met 10 verdiepingen)

appartement	opp. 180 m <sup>2</sup>	
voorzien van een	zeer uitgebreide ingerichte keuken	
	zeer luxueuze sierhaard	
	vloerverwarming in leefruimten	
	balkon	
	ondergronds afzonderlijke garagebox	opp. 36 m <sup>2</sup>

garagebox	:	opp.	36	m <sup>2</sup>	x	30	pt	
verdieping	:	opp.	180	m <sup>2</sup>	x	80	pt	
		Supplement keuken	forf.	1	x	1050	pt	
		Sierhaard	forf.	1	x	970	pt	
		Suppl. Balkons	opp.	10	m <sup>2</sup>	x	45	pt
Gemene delen	(10% van totale puntenwaarde)	forf.	1	x	1875	pt		

### 3.9. Principe van “Vetusteit per bestemming”

Aan elk bestemming zal er een vetusteit toegekend worden. (zie 2.2 begripsbepaling Vetusteit) Dit is in principe een algemene appreciatie van de bestaande toestand van de bestemming naar sleet, schade,... Deze dient een zo realistisch mogelijk percentage op het geheel van Casco, Afwerking en Inrichting te zijn.

Enkel vetusteiten tussen 0 en 40% zijn toegelaten.

De vetusteit voor het totale goed wordt door het systeem automatisch berekend. Dit is een gewogen gemiddelde van de vetusteiten van de bestemmingen en de diverse geschatte kapitalen.

LET OP : bij 30% vetusteit heeft de maatschappij geen recht om de polis te weigeren, 31% geeft hen dit recht wel !

### 3.10. Principe van “Beroepsaandeel bij appartementsgebouwen”

Bij schattingen van VOLLEDIGE appartementsgebouwen zal het systeem het procentuele aandeel van de eventueel aanwezige beroepsbestemming tot het geheel berekenen a.d.v. de oppervlaktes in het oppervlaktescherm. De expert hoeft hiervoor geen bijkomende handelingen te doen enkel de correcte oppervlaktes in het oppervlakte scherm ingeven.

LET OP :  
 \* Appartementsgebouw = elk gebouw met gemene lokalen (inkomhal) !!!  
 \* De oppervlakte van de bijgebouwen wordt eveneens meegerekend !!!

### 3.11. Principe van “nog uit te voeren Werken” en “schatting op plan”

#### **BASISREGEL “NIET AFGEWERKT” : Uitvoeren!**

Volgende afspraken werden met de maatschappijen overeengekomen :

1/ kleine werken (< 5.000 €) voorzien of bezig (schilderwerken, wc vernieuwen, reparatie dakgoten, ...)

- Uitvoeren als T2 (huidige toestand)
- De expert beslist deze kleine eventueel nog niet uitgevoerde werken in te rekenen en expliciet te vermelden ifv het concrete geval.

2/ werken < 30.000 € voorzien of bezig :

- Uitvoeren als T2+ (toestand na werken)
- De planningsdienst vraagt de plannen & bestekken klaar te leggen.
- De expert schat de werken in indien voldoende info voorhanden en specificeert wat inbegrepen is.
- De expert vermeld (indien niet alle afwerkingen gekend zijn) in vrije tekst “TE HERSCHATTEN NA VOLTOOIING VAN DE WERKEN”

3/ werken > 30.000 € (grote verbouwing of nieuwe constructie):

- Dossier wordt niet uitgevoerd en herpland na afwerking van het dossier. De expert neemt contact met de Helpdesk !
- Op uitdrukkelijk verzoek en met toestemming van de maatschappij (≠ makelaar of klant) kunnen we het dossier in huidige en/of afgewerkte toestand opmaken.

### 3.12. Richtlijnen uitvoeren expertise => T2 (NBW001) of T2+ (NBW002)

In een beperkt aantal gevallen wordt de opdracht tot schatting doorgegeven op een moment waarbij het gebouw in kwestie nog niet volledig afgewerkt is. Zoals hierboven vermeld wordt de expertise uitgesteld indien er nog belangrijke werken moeten gebeuren.

Indien er deze werken zich beperken tot kleine, in uitvoering zijnde afwerkingen en/of verbouwingen, dan wordt de opdracht Type 2 (schatting van bestaande toestand) omgezet in één van type T2+. Hierbij kunnen de nog in uitvoering zijnde werken gedetailleerd beschreven worden.

Tijdens de verwerking zullen er bijkomende schermen "na werken" aangeboden worden zodat het verslag melding maakt van de "huidige toestand" (toestand dd. het plaatsbezoek) en deze "na werken" (toestand na voltooiing van die kleine werken) met de respectievelijke waardering.

1. Als er nog AFWERKINGEN / INRICHTINGEN in uitvoering zijn : dan is dat een opdracht T2 (NBW001) (je mag die werken als uitgevoerd beschouwen !) (Vb. : bezig met keukens te plaatsen, bezig met te behangen,...)
2. Als er nog AFWERKINGEN / INRICHTINGEN moeten uitgevoerd worden EN de vzw kan je een offerte/bestelling of ander document voorleggen met de waarde van die nog uit te voeren werken = T2+ (NBW002) // Zaken waarvoor de vzw geen offerte/... heeft = uitsluiten uit de opdracht (bestemming deel 4 : uitgesloten uit de opdracht)
3. Als er nog AFWERKINGEN / INRICHTINGEN moeten uitgevoerd worden EN de vzw kan je GEEN offerte/bestelling of ander document voorleggen met de waarde van die nog uit te voeren werken = GEEN SCHATTING UITVOEREN (tenzij uitdrukkelijk gevraagd in uw opdracht om in die toestand te schatten)
4. Als er nog CASCO-WERKEN moeten uitgevoerd worden = GEEN SCHATTING UITVOEREN (tenzij uitdrukkelijk gevraagd in uw opdracht om in die toestand te schatten)

***Gelieve situatie 3 en 4 onmiddellijk aan de helpdesk te melden, normaal gezien zouden er zo geen opdrachten mogen voorkomen en moet de call-center daar op voorhand navraag doen omtrent "werken".***

## 4. INHOUD VAN HET VERSLAG

### 4.1. het “voorblad” ofte “beknopt verslag”

Elk verslag bestaat uit een “beknopt verslag” en “de beschrijving”

Op het beknopt verslag (voorblad) vinden we:

- alle coördinaten van alle partijen (maatschappij, makelaar & verzekeringsnemer)
- het door de expert bepaalde minimum te verzekeren kapitaal per bestemming (met vetusteit), per entiteit en per goed
- alle kritische punten t.t.z. alle info die door de betrokken maatschappij als cruciaal wordt bestempeld voor de weigering of correcte opmaak van de polis (uitsluitingen van dekkingen) en de vorming van een correcte tarificatie.
- 3 foto's van het goed

Belangrijke opmerkingen :

- Opdat het verslag de juiste gegevens zou bevatten (juiste adres, aard risico, ...) is het belangrijk, indien de expert ter plaatse foutieve gegevens zou vaststellen, dat hij de gewijzigde gegevens doorgeeft aan Gudrun Xpert. Dit kan hij doen tijdens de verwerking van het dossier. (ga naar “Centraal dossier”, vervolgens naar “bework dossier”, wijzig de gegevens en druk op “verwerk”)
- de foto's die op het voorblad worden geplaatst zijn representatieve foto's (voorgevel, achtergevel en omgeving) welke alle partijen ondubbelzinnig het geëxpertiseerde goed kenbaar maakt. Indien één van deze 3 foto's niet kan genomen worden mag er op die voorbehouden plaats GEEN ANDERE foto toegevoegd worden.

### 4.2. de beschrijving

Aan de hand van de codes op de I-pad wordt een omschrijving van het risico opgesteld  
De bedoeling is een zicht te hebben op:

- de kostprijsbepalende elementen, t.t.z. een verantwoordingsnota te hebben van de berekende waarde.
- het risico welke het goed vormt. De expert moet steeds de eventuele **slechte staat of de schade** aanduiden, zoals:
  - vochtinsijpelingen en/of vochtsporen
  - constructieve scheurvorming
  - schade aan daken en/of goten
  - aanwezigheid van huiszwam
  - ...

Belangrijke opmerkingen:

- Zaken die zouden afwijken van de standaardmethodiek, kunnen NIET manueel toegevoegd worden. Indien gewenst kan je steeds de productverantwoordelijke contacteren om in overleg de beste werkmethode te vinden.
- Niet ingerekende en niet bezochte delen aanduiden ! Dit om een correcte polis te laten opmaken en als juridische indekking in geval van.

### 4.3. de waardefiche

De waardefiche wordt automatisch opgebouwd vanuit het waarderingsscherm. Zij geeft melding van:

1) de totale geschatte waarde (AVW = aanbevolen te verzekeren waarde) per bestemming, per entiteit en per goed

2) de opsplitsing waarde “Casco” en “Afwerking” en “Inrichting”  
Definities: zie hfst. 2.1.2

- 3) De waarde van de omgevingsaanleg (exclusief beplantingen) zal eveneens door de expert berekend worden
- 4) de vetusteit per bestemming
- 5) eventuele "detailwaarden" "ter info"

Belangrijke opmerkingen :

- De aanbevolen verzekerbare waarde omvat:
  - o erelonen architect, stabiliteitstudies, veiligheidsplanning en –coördinatie, EPB-studie en ventilatiestudie ten bedrage van 7 %
  - o B.T.W. 21%
- De expert houdt rekening met normale grondwerken en normale funderingen geldend voor de typeconstructie. Indien de expert in kennis gesteld wordt van een bijzondere funderingsmethoden (op palen, algemene plaat,...) dient deze ingerekend te worden.
- De geschatte waarde houdt rekening met gemiddelde landelijke bouwprijzen.
- Enkel de toestand van het goed tijdens het plaatsbezoek wordt in het verslag opgenomen, tenzij 'werken' welke uitdrukkelijk vermeld en gestaafd met documenten worden. (T2+) (zie hfst 2.4)

#### 4.4. de foto's

Foto's zijn onontbeerlijk in ons verslag. Maatschappijen maken er frequent gebruik van bij schadegevallen om een reëel beeld te krijgen van het geheel of een detail ervan.

Volgende foto's worden standaard voorzien :

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Voor elk goed :            | het goed in zijn omgeving   |
| Voor elke entiteit :       | 2 foto's in een hoek (alle gevels zijn zichtbaar)   |
| Voor alle bestemmingen :   | 1 of meerdere foto's van gebreken, shades,...   |
| Voor bestemming ≠ woning : | meerdere foto's van het interieur van de uitbating (commerciële inrichtingen,...)   |
| Voor bestemming woning :   | * 1 of meer foto's van de lokalen   |
|                            | * 1 of meer foto's van bijzondere interieurafwerkingen: (Lambrisering, muurschilderingen, decoratieve trap, sculpturen, mozaïek, glasramen,...) |
|                            | * 1 of meerdere foto's per item van de buitenaanleg (zwembad, prieel, tuinhuis, verhardingen,...)   |
|                            | * 1 foto van de geopende zekeringskast  |
|                            | * 1 foto van de verwarmingsketel(s)   |

Deze foto's worden in het verwerkingsprogramma op de overeenkomstige plaats ingebracht. De foto's van de buitenaanleg kunnen op niveau 'bestemming' ingebracht worden.

#### 4.5. de tekening / plan

##### 4.5.1. Standaard

De door de expert in te brengen codes en verslagstructuur werden zo opgesteld dat een tekening niet nodig is. Echter, volgende principes zijn van toepassing (binnen de ereloonovereenkomst) :

***Gudrun Standaard***

***wanneer plan bij te voegen bij verslag***

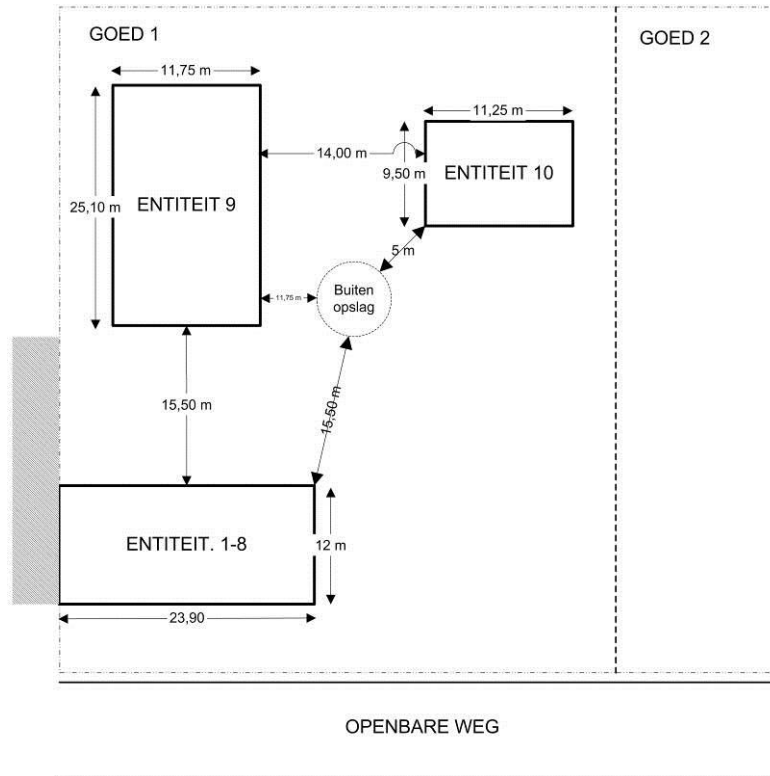
- Basis = geen plan
- Wanneer het te expertiseren object **meer dan 2** afzonderlijke gebouwen (= vanaf 3 gebouwen) omvat is een situatieschets / inplantingsplan / luchtfoto vereist, met benoeming van de verschillende entiteiten, dit om de leesbaarheid te vergroten. (zie vb. onder 3.2.)
- Bij een T3 en T4 neemt de expert een foto van of scant de door de klant geleverde plans van de betrokken verdiepingen leesbaar in en laadt ze in als plan in de applicatie; dit als bewijs van het geschatte voorwerp na werken. (grond- en verdiepingsplannen, gevels)

### Welke info op schets

- Benoeming van de entiteiten en goederen conform aan rapport
- Wijze van opsplitsing in meerdere goederen (indien voorkomend)
- Entiteiten die op verzoek niet werden ingeschat worden aangeduid met de vermelding "niet ingeschat"
- Enkel voor brandinspecties: ligging v/d buitenopslag op terrein met afstand tov de verschillende entiteiten

Ter illustratie een typetekening :

SITUATIESCHETS



### Hoe een zelfgetekend plan maken en invoegen als plan

- Via een tekenpakket het plan tekenen, omzetten naar JPEG of inscannen naar JPEG.
- Indien tekenpakket dit niet toelaat (of geen scanner ter beschikking) ; printscreen nemen van het scherm waar de volledige tekening op staat (eerst achtergrond wit zetten). Kopiëren in een fotobewerkingsprogramma of in Microsoft Photo Editor. Enkel de binnenzijde van het scherm (zonder toolbars en randen) selecteren en croppen. Opslaan als JPEG extensie (meestal automatisch zo bewaard).
- Bestand inladen als plan in de applicatie.

### 4.5.2. Andere plannen / tekeningen

Het is de expert toegelaten om een kopie van de hem/haar voorgelegde plannen in het verslag op te nemen. (scan, foto,...) maar onder volgende voorwaarden:

- steeds duidelijk leesbare plannen
- invoegen in het oplaadscherm: Plan en niet in het scherm: FOTO.
- De plangegevens moeten overeenstemmen met de situatie ter plaatse. Oudere, onvolledige of niet-correcte plannen mogen NIET opgenomen worden om verwarring en betwistingen te vermijden.

### 4.5.3. Inplantingsplan / luchtfoto





## 5. APPLICATIE

### 5.1. Schermenflow

#### 5.1.1. Opladen gegevens plaatsbezoek

Wanneer de expertise is doorgedaan en alle gegevens op de I-pad ingegeven zijn, kan je het dossier afsluiten waardoor alle gegevens doorgestuurd worden.

Op de in internetapplicatie selecteer je het dossier uit de takenlijst of vanuit de searchfunctie het dossier in toetsen.

The screenshot shows the 'Staging' application interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for Desktop, Takenlijst gebruiker, Taakkeuze..., and Afmelden. The main content area displays a 'Takenlijst' table with 16 rows of task data. The table columns are: OpdrachtNr, Taal, Omschrijving, Contract, Productgroep, Createdatum, Datum taak, Uitvoeringsdatum, Postcode, Expert, Status, Gebruiker Vast, and Centraal dossier. The data includes tasks for various countries (FR, NL) and companies (Belfius Insurance, Allianz, KBC Basel II, BNP Paribas Fortis nv, Axa Bank, Crelan Project, DILLB - Portfolio, Argenta Prepaid, AG Insurance).

OpdrachtNr	Taal	Omschrijving	Contract	Productgroep	Createdatum	Datum taak	Uitvoeringsdatum	Postcode	Expert	Status	Gebruiker Vast	Centraal dossier
000516705-83	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Belfius Insurance	DPR/NBW	03/05/2013	03/05/2013	13/05/2013	6900	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000516706-84	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Belfius Insurance	DPR/NBW	03/05/2013	03/05/2013	13/05/2013	6747	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000516707-85	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Allianz	NBW/BRA	03/05/2013	03/05/2013	13/05/2013	5590	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000519536-04	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	KBC Basel II	BII	01/10/2014	01/10/2014	15/10/2014	9660	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000519827-04	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	BNP Paribas Fortis nv	VEN	13/11/2014	13/11/2014	20/11/2014	2870	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000520402-94	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Axa Bank PostPaid	VEN	09/12/2014	11/12/2014	16/12/2014	5100	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000520443-39	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	Axa Bank Prepaid	VEN	16/12/2014	12/01/2015	23/12/2014	6180	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000522410-65	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Creilan Project	GVL	12/03/2015	17/03/2015	19/03/2015	5070	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000522452-10	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Axa Bank	GVL	17/03/2015	17/03/2015	18/03/2015	1670	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000522386-41	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	Creilan Project	GVL	12/03/2015	17/03/2015	19/03/2015	9900	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000522373-28	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	Creilan Project	GVL	12/03/2015	17/03/2015	19/03/2015	4500	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000522739-06	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	BNP Paribas Fortis nv	VEN	01/04/2015	02/04/2015	09/04/2015	1500	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000503323-87	FR	Opladen gegevens plaatsbezoek	DILLB - Portfolio	MAN	24/04/2012	24/09/2015	02/05/2012	1160	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000527884-10	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	Creilan	VEN	29/10/2015	29/10/2015	05/11/2015	1500	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000530246-44	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	Argenta Prepaid	VEN	17/10/2016	17/10/2016	24/10/2016	2870	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier
000530255-53	NL	Opladen gegevens plaatsbezoek	AG Insurance	NBW	18/10/2016	18/10/2016	28/10/2016	9876	Arfeuille Jan	inProcess/fixe	--	Centraal dossier

Desktop Takenlijst gebruiker Taalkeuze... Afmelden

---

**Samenvatting**

Opdrachtnummer: 000530255-53 | Referentie organisatie: Holy chair | Creatie datum: 18/10/2016 | Status: inProcess / fixed

**Contract**  
AG Insurance  
Aanvraag door: maatschappij

**Producten**  
NBW\_T2 (Expertise van een bestaand gebouw in huidige toestand)

**Te expertiseren adres (Ongevalideerd adres werd toegelaten)**

Info wanneer huisnummer niet gekend (gronden)	
Straat + Nummer + Bus	Klein Mannenstraat 999
Postcode + Gemeente + Land	9676 Peuterzele BE

**Contactinformatie**

Type	Aanspreking	Voornaam	Naam	Telefoon werk	Telefoon thuis	GSM	Email	Fax	Contact persoon
Contactpersoon	Dhr	Tom	De Kat		023.2556.558.25		TDK@hotmeel.be		<input checked="" type="checkbox"/>
Klant	Dhr	Jerry	De Muis (De Peuertuin bvba)				JDM@hotmeel.be		<input type="checkbox"/>
Bemiddelaar (12533668.255)		Johannes Paulus	XXIV (De Paus)	0017253687			JPXXIV@papegem.be		<input type="checkbox"/>

**Openstaande taak**

Omschrijving	Creatiedatum	Status	Gebruiker	Vast	Bevroren tot
Opladen gegevens plaatsbezoek	18/10/2016 09:45	inProcess/fixe	x12501	ja	

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpt2-App1\443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

- Wanneer de expertise evenwel niet doorging vink je herplanning aan en duid je de redenen van niet-uitvoering aan. Het dossier wordt afgesloten en de eventuele vergoeding wordt je automatisch toegekend.
- Wanneer de expert een document onontbeerlijk acht voor de afwerking van zijn dossier duidt hij hier het ontbrekend document aan. Automatisch wordt een bericht naar de verzekeringsnemer verzonden.  
Wanneer binnen de gestelde termijn de documenten binnenkomen op het centraal kantoor te Brussel wordt de opdracht terug geactiveerd en verschijnt ze in uw takenlijst. De documenten worden u per post/fax of mail bezorgd.  
Wanneer de expert “vergeet” deze optie aan te klikken zal het dossier “open” blijven staan en wordt de uitvoeringstijd NIET onderbroken. Voor elk verslag dat niet binnen de gestelde termijn binnen is ontvang GudrunXpert geen ereloon !
- **Het moeten opmeten van een gebouw is geen reden om het dossier in wacht te zetten tot men U een plan met afmetingen nazendt!** Opmeten behoort integraal tot de opdracht. Indien er een plan aanwezig is dit een voor de uitvoerende expert een aangenaam voorval. De planningsdienst heeft wel de opdracht navraag te doen naar het bestaan en ter beschikking houden van een plan.

**GUDRUN xpert** Staging Search:

---

Centraal dossier Desktop Takenlijst gebruiker Taalkeuze... Afmelden

**Opladen gegevens plaatsbezoek**

Opdrachtnummer: 000530255-53 | Referentie organisatie: Holy chair | Creatie datum: 18/10/2016 | Status: inProcess / fixed

Gegevens plaatsbezoek opgeladen via iXpert  
Deze optie is enkel beschikbaar indien u de opdracht via iXpert heeft afgewerkt en verzonden

Opladen bestand PDA

Selecteer bestand(en):  
Voeg bestanden toe aan de wachtrij en druk op 'Start'.

Sleep bestanden hierheen.

0% 0 kb

Barcode bestand

Herplanning  
Reden voor herplanning: De expert kreeg geen toegang tot het pand

Ontbrekende documenten  
NBW\_T2 (Expertise van een bestaand gebouw in huidige toestand)  
Noodzakelijke documenten

- Voor complexe gebouwen: Plan met de juiste ligging van het terrein en inplanting van eventuele gebouwen
- Indien ter beschikking: Bouwvergunning(s)plan(nen) of andere bouwplan(nen) conform de huidige toestand
- Indien werken voorzien: gedetailleerde beschrijving, plan en/of lastenboek (lijst van de voorziene verbouwingen met opgave van hun kostprijs per onderdeel)

[Volgende](#)

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpl2-App1-443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

**Links**

- [Handleiding upload](#)
- [Handleiding](#)
- [Comprimeren Word-bestanden](#)

Sleep je bestand naar de juiste locatie indien deze niet automatisch doorgestuurd is van de I-pad maar via de Pocket Expert

Na selectie sluit je dit scherm af door op volgende te klikken.

## 5.1.2. Foto's & bijlagen (plan, documenten,...) opladen

Het opladen van de foto's gebeurt op dezelfde wijze als de I-pad gegevens : indien deze niet automatisch opgeladen zijn vanuit de I-pad sleep je de gemaakte foto's in het oplaadveld 'foto's' Druk vervolgens op 'start upload'.

Dezelfde werkwijze voor de Bijlagen welke in het oplaadveld 'Bijlage' ingevoegd worden.

The screenshot displays the 'Staging' interface of the Gudrunxpert system. The top navigation bar includes 'Deskop', 'Takenlijst gebruiker', 'Taakkeuze...', and 'Afmelden'. A search bar is located in the top right corner. The main content area is titled 'Opladen gegevens plaatsbezoek' and shows a list of records with columns for 'Opdrachtnummer', 'Referentie organisatie', 'Creatie datum', and 'Status'. A warning message indicates that currently only JPG, GIF, and TIF files are supported for upload. Below this, there are two upload sections: 'Foto' and 'Bijlage (plan, ...)'. Each section contains a 'Selecteer bestand(en):' prompt, a 'Start Upload' button, and a progress indicator showing '0%' and '0 kb'. A 'Volgende' button is positioned at the bottom center. On the right side, a 'Links' panel provides additional resources like 'Handleiding upload', 'Handleiding comprimeren Word-bestanden', and 'comprimeren Word-bestanden'. The footer of the page shows the date 'dinsdag 18 oktober 2016' and system information including 'Jan Arfeuille', 'Server: G-Sta-Xpt2-App1.443', 'Xpert v.2.46.4.14', and 'Staging 1ms'.



Opladen gegevens plaatsbezoek

Opdrachtnummer: 000530255-53 | Referentie organisatie: Holy chair | Creatie datum: 18/10/2016 | Status: inProcess / fixed

⚠ Momenteel worden JPG, GIF, TIF en BMP foto's aanvaard

Opladen gegevens plaatsbezoek

Foto

Selecteer bestand(en):  
Voeg bestanden toe aan de wachtrij en druk op 'Start'.

1021 foto zi... 23 kb	8837 Nieuwk... 209 kb	186879 77f6f... 312 kb	6521531 9.jpq 180 kb	6581592 1.jpq 78 kb
--------------------------	--------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------

+ 5 bestand(en) in de wachtrij    Start Upload    0% 802 kb

Links

- [Handleiding upload](#)
- [Handleiding comprimeren Word-bestanden](#)

Bijlage (plan, ...)

Selecteer bestand(en):  
Voeg bestanden toe aan de wachtrij en druk op 'Start'.

fab1.JPG 59 kb	fab2.JPG 82 kb	IMG_9480.JPG 1,6 mb	IMG_9481.JPG 1,9 mb	inplantingspla... 64 kb	luchtfoto 2.jpg 135 kb
-------------------	-------------------	------------------------	------------------------	----------------------------	---------------------------

+ 6 bestand(en) in de wachtrij    Start Upload    0% 3.9 mb

Volgende

Indien alle foto's en bijlagen opgeladen, druk op 'Start upload'.  
Druk vervolgens op 'volgende'

### 5.1.3. Toewijzen foto's

De structuur van het dossier op de I-pad welke door de expert ingegeven is bij het opmaken ervan kan je terugvinden op het scherm "Algemene foto's"

Hier hebben alle in de I-pad opgeladen foto's een plaats toegewezen gekregen en kunnen bijkomstige foto's op de correcte plaats in het dossier toegevoegd worden.

- Er moeten 3 foto's aan het voorblad toegekend worden. Dit zijn meest representatieve foto's van het hoofdgebouw (voor en achtergevel) en een zicht op het gebouw in zijn omgeving.

- Een foto kan je toewijzen aan : "Algemeen" = voor alle producten zichtbaar  
"NBW" = foto enkel in verslag NBW zichtbaar  
"BRAND" = foto enkel in verslag Brandinspectie zichtbaar  
"DIEFSTAL" = foto enkel in verslag Diefstalinspectie zichtbaar  
"VENAAL" = foto enkel in verslag Venaal zichtbaar

- Een foto kan je toewijzen aan elk niveau in de structuur = op "goed", "perceel", "entiteit", "bestemming", "verdieping" of "lokaal". Om alle duidelijkheid in het verslag te behouden is het heel belangrijk dat de foto's zorgvuldig toegekend worden.

### Beginscherm

The screenshot shows the 'Staging' interface of the GUDRUN xpert system. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Desktop', 'Takenlijst gebruiker', 'Taakkeuze...', and 'Afmelden'. The main content area displays project details: 'Opdrachtnummer: 000530255-53', 'Referentie organisatie: Holy chair', 'Create datum: 18/10/2016', and 'Status: inProcess / fixed'. Below this, there is a section for 'Algemene foto's' with three thumbnail images labeled 'Vooraanzicht', 'Achteranzicht', and 'Buurt'. A table titled 'Foto's huidige toestand' lists various levels and their corresponding photo assignment status.

Niveau	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Goed 1 bebouwd perceel - G1: bebouwd goed	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Perceel 1 - P1: Perceel	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Entiteit 1 rijwoning - E1: rijwoning	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Bestemming 1 café - B1: Bestemming	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 1 -1 - V1: -1	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 kelder - L1: kelder	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 2 +0 - V2: +0	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 verbruikszaal - L1: verbruikszaal	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 berging - L2: berging	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 keuken (prof) - L3: keuken (professionele inrichting)	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 sanitair blok (sas+#toiletten) - L4: sanitair blok (sas-diverse toiletten)	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 5 afsluitbare garage 1 wagen - L5: afsluitbare garage 1 wagen	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 3 +1 - V3: +1	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 berging - L1: berging	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 verbruikszaal - L2: verbruikszaal	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Bestemming 2 woonst - B2: Bestemming	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 1 +0 - V1: +0	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 inkomhal - trappenhuis - L1: inkomhal - trappenhuis	Algemeen	Nieuwbouwwaarde

Lokaal 1 inkomhal - trappenhuis - L1: inkomhal - trappenhuis	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 2 +1 - V2: +1	<input checked="" type="checkbox"/> Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 woonkamer - L1: woonkamer	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 trappenhuis - L2: trappenhuis	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 aparte toiletruimte - L3: aparte toiletruimte	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 keuken (normaal) - L4: keuken (normale inrichting)	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 3 +2 - V3: +2	<input checked="" type="checkbox"/> Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 nachthal - L1: nachthal	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 slaapkamer - L2: slaapkamer	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 doucheruimte - L3: doucheruimte	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 aparte toiletruimte - L4: aparte toiletruimte	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Entiteit 2 bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Bestemming 1 prostitutiebar - B1: Bestemming	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 1 +0 - V1: +0	<input checked="" type="checkbox"/> Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 feestzaal - L1: feestzaal	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 slaapkamer - L2: slaapkamer	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 aparte toiletruimte - L3: aparte toiletruimte	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 doucheruimte - L4: doucheruimte	Algemeen  Nieuwbouwwaarde

**Plans huidige toestand**

Goed 1 bebouwd perceel - G1: bebouwd goed   Algemeen   Nieuwbouwwaarde

Vorige   Volgende

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpt2-App1-443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

Bij een type T2+ is er ook de mogelijkheid om foto's en plannen/docs na werken toe te voegen. Hier kunnen eventueel foto's van plannen of schetsen toegevoegd worden.

Staging

» Search:

Desktop   Taaklijst gebruiker   Taakvoortschrit   Afreiden

Vooraanzicht

Opdrachtnummer: 000530255-53 | Referentie organisatie: Holy chair | Create datum: 18/10/2016 | Status: inProcess / fixed

Desktop

Reset   Bewaren

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpt2-App1-443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

Bij het toewijzen van een foto kan je telkens kiezen uit de foto's welke je aan een dossier hebt toegewezen. Aan de 3 foto's op het voorblad kan je uiteraard telkens slechts 1 foto toewijzen. Deze foto's worden zichtbaar op het scherm "algemene foto's"

De schermen met een O om aan te klikken worden gebruikt voor het toewijzen van foto's voor het voorblad.

De schermen met een  dienen voor de toewijzing van foto's voor het detailrapport.

Een  geeft aan welke foto's geselecteerd werden.

**GUDRUN xpert** Staging

Search:  GD

Desktop Takenlijst gebruiker Taalkeuze... Afmelden

Centraal dossier

**Foto's**

Opdrachtnummer: 000530255-53 Referentie organisatie: Holy chair Creatie datum: 18/10/2016 Status: inProcess / fixed

Bewaren

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpl2-App1-443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

Aan de verschillende niveau's in het verslag (goed, entiteit, bestemming, verdieping en lokaal) kan je een onbeperkt aantal foto's toewijzen.

**GUDRUN xpert** Staging

Search:  GD

Desktop Takenlijst gebruiker Taalkeuze... Afmelden

Centraal dossier

Opdrachtnummer: 000530255-53 Referentie organisatie: Holy chair Creatie datum: 18/10/2016 Status: inProcess / fixed

Opladen gegevens plaatsbezoek

Algemene Foto's

**Algemene foto's**

Voorraanzicht Achteraanzicht Buurt

**Foto's huidige toestand**

Goed 1 bebouwd perceel - G1: bebouwd goed	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Perceel 1 - P1: Perceel	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Entiteit 1 rijwoning - E1: rijwoning	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Bestemming 1 café - B1: Bestemming	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 1 -1 - V1: -1	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 kelder - L1: kelder	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 2 +0 - V2: +0	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 verbruikszaal - L1: verbruikszaal	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 berging - L2: berging	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 keuken (prof) - L3: keuken (professionele inrichting)	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 sanitair blok (sas+#toiletten) - L4: sanitair blok (sas+diverse toiletten)	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 5 afsluitbare garage 1 wagen - L5: afsluitbare garage 1 wagen	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Verdieping 3 +1 - V3: +1	Algemeen  Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 berging - L1: berging	Algemeen  Nieuwbouwwaarde

3 foto's voor het voorblad werden toegekend (foto's zichtbaar)  
 Foto's voor het detailverslag zijn toegekend (icoontje naast het ingebrachte niveau en bedoelde verslag verschijnt)



Indien één van deze 3 foto's niet kan genomen worden mag er op die voorbehouden plaats GEEN ANDERE foto toegevoegd worden.

#### 5.1.4. Toewijzen bijlagen (plannen, docs,...)

Het toewijzen van eventuele 'bijlagen' gebeurt op identieke wijze als voor de foto's.

De structuur van het dossier op de I-pad welke door de expert ingegeven is bij het opmaken ervan kan je terugvinden op het scherm "Algemene foto's"

Hier zullen alle opgeladen tekeningen een plaats toegewezen krijgen overeenkomstig het verslag waarin het moet verschijnen en de correcte plaats in het dossier.

- Een tekening kan je toewijzen aan:

- "Algemeen" = voor alle producten zichtbaar
- "NBW" = bijlage enkel in verslag NBW zichtbaar
- "BRAND" = bijlage enkel in verslag Brandinspectie zichtbaar
- "DIEFSTAL" = bijlage enkel in verslag Diefstalinspectie zichtbaar
- "VENAAL" = bijlage enkel in verslag Venaal zichtbaar

Een bijlage wordt telkens automatisch op het einde van de beschrijving van het goed gerapporteerd. Dit kan zowel na de "huidige toestand" als deze "na werken".

Verdieping 1 +0 - V1: +0	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 inkomhal - trappenhuis - L1: inkomhal - trappenhuis	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 2 +1 - V2: +1	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 woonkamer - L1: woonkamer	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 trappenhuis - L2: trappenhuis	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 aparte toiletruimte - L3: aparte toiletruimte	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 keuken (normaal) - L4: keuken (normale inrichting)	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 3 +2 - V3: +2	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 nachthal - L1: nachthal	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 slaapkamer - L2: slaapkamer	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 doucheruimte - L3: doucheruimte	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 aparte toiletruimte - L4: aparte toiletruimte	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Entiteit 2 bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Bestemming 1 prostitutiebar - B1: Bestemming	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Verdieping 1 +0 - V1: +0	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 1 feestzaal - L1: feestzaal	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 2 slaapkamer - L2: slaapkamer	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 3 aparte toiletruimte - L3: aparte toiletruimte	Algemeen	Nieuwbouwwaarde
Lokaal 4 doucheruimte - L4: doucheruimte	Algemeen	Nieuwbouwwaarde

Plans huidige toestand

Goed 1 bebouwd perceel - G1: bebouwd goed Algemeen Nieuwbouwwaarde

Vorige Volgende

Het inbrengen van de eventuele 'bijlagen' gebeurt op identieke wijze als de foto's.

## 5.1.5. Het “Oppervlaktescherm”

Alle op de I-pad ingegeven oppervlakten worden hier in de correcte structuur weergegeven. **Het is niet nodig dat je ter plaatse de oppervlaktegegevens invult. Deze kunnen ook nadien bij de verwerking van het dossier ingegeven worden.**

Indien je een vergissing gemaakt hebt kan je alle waarden in de witte vakjes aanpassen. Indien de expert geen oppervlaktes in de I-pad ingegeven heeft moeten deze hier manueel ingevuld worden.

Een lijn toevoegen (bijkomende verdieping) is echter niet mogelijk en moet op de I-pad gebeuren waarna je het dossier met de correcte aangevulde oppervlakte terug kan opladen en verwerken.

Druk op volgende om verder te gaan.

Opgelet : er is één scherm per “goed”. Het eerste goed moet volledig afgewerkt worden waarna je het volgende “goed” kunt afwerken.

Alle oppervlaktes welke in dit scherm vermeld zijn worden automatisch in de rekenfiches van het waarderingsscherm in de kolom ‘totaal’ ingevuld.

**Berekening oppervlakte - huidige toestand**

Opdrachtnummer: 000530255-53 | Referentie organisatie: Holy chair | Creatie datum: 18/10/2016 | Status: inProcess / fixed

**Goed 1 - G1: bebouwd goed**

Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning      aantal maal voorkomen = 1

	Oppervlaktes per entiteit						
	kelder kruip	kelder norm	gar PV	NI zol >=2m	overige I	overige NI	ALG TOT
-1	0	25,78	0	0	0	0	25,78
+0	0	0	0	0	106,88	0	106,88
+1	0	0	0	0	66,7	0	66,7
T	0	25,78	0	0	173,58	0	199,36

bijkomende constructies: geen

Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning      aantal maal voorkomen = 1

	Oppervlaktes per entiteit						
	kelder kruip	kelder norm	gar PV	NI zol >=2m	overige I	overige NI	ALG TOT
+0	0	0	0	0	4	0	4
+1	0	0	0	0	86	0	86
+2	0	0	0	0	50	0	50
T	0	0	0	0	140	0	140

bijkomende constructies: geen

Entiteit 2 - bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar      aantal maal voorkomen = 1

	Oppervlaktes per entiteit						
	kelder kruip	kelder norm	gar PV	NI zol >=2m	overige I	overige NI	ALG TOT
+0	0	0	0	0	0	229	229
T	0	0	0	0	0	229	229

bijkomende constructies: carport meerdere wagens : x m² 102 m²

Vorige      Volgende

dinsdag 18 oktober 2016      Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpl2-App1.443 | Xpert v.2.46.4.14 | Staging 1ms

Opgelet : bij het type T2+ krijgen we eveneens het oppervlaktescherm “na werken”. Hier kunnen eventuele afwijkende oppervlaktes (verbouwing, uitbreiding,...) ingebracht worden.

## 5.1.6. Algemeen waarderings scherm Nieuwbouwwaarde

In dit scherm vind je het overzicht van alle entiteiten en bestemmingen met hun berekende kapitaal. Initieel zal dit overal 0,- € zijn.

Telkens er een "bestemming" of "entiteit afgewerkt is zal er een berekend kapitaal zichtbaar worden.

\* De expert kan een bestemming selecteren. Hierna wordt enkel de rekenfiche voor die bestemming zichtbaar.

\* Indien men "goed" aanduidt krijgt men een rekenscherm met de rekenfiches van alle bestemmingen over alle entiteiten.

Telkens een berekening voltooid is zal er een kapitaal verschijnen.

The screenshot shows the 'Staging' interface for 'Gudrun Xpert'. The main content area is titled 'Nieuwbouwwaarde - Huidige toestand'. It displays a table of entities and destinations with their calculated capital values.

Goed 1 - G1: bebouwd goed		€ 0
Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning	(aantal :1)	€ 0
Bestemming 1 - café - B1: Bestemming		€ 0
Bestemming 2 - woonst - B2: Bestemming		€ 0
Entiteit 2 - bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar	(aantal :1)	€ 0
Bestemming 1 - substitueerbaar - B1: Bestemming		€ 0

Below the table, there is a section for 'Waardering Nederlands' with 'Algemene waardering' and 'Manuele waardering' fields. At the bottom, there are 'Vorige' and 'Volgende' buttons.

Na de afwerking van een rekenfiche moet er 'gesaved' worden. Hiervoor druk je op de knop "volgende" indien je een volgende rekenfiche wilt bewerken. Het bewaren gebeurt automatisch bij elke schermwissel.

Desktop Takenlijst gebruiker Taalkeuze... Afmelden

Centraal dossier

**Rekenfiche NBW - Huidige toestand**

Opladen gegevens plaatsbezoek Algemene Foto's Oppervlaktes (Huidige) - 1 Nieuwbouwwaarde (Huidige) - 1

**Goed 1 - bebouwd perceel - G1: bebouwd goed** 321.736

Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning aantal: 1 321.736

	café - B1: Bestemming	L	B	fact	totaal		C	A	VI	Totaal (in €)
<input checked="" type="checkbox"/>	-1 - kelder	0,00	0,00	1,00	25,78	m²	30	2	0	15.338
<input checked="" type="checkbox"/>	+0 - ingericht	0,00	0,00	1,00	106,88	m²	40	35	0	149.034
<input checked="" type="checkbox"/>	+1 - ingericht	0,00	0,00	1,00	66,70	m²	30	35	0	80.606
<input checked="" type="checkbox"/>	bed.in dubbel of gelaagd glas -	6,88	1	1	6,88	m²	13	0	0	1.663
<input checked="" type="checkbox"/>	branddetectie -	0,00	0,00	1	1	m²	0	125	0	2.324
<input checked="" type="checkbox"/>	dakkapel(len):aantal x -	0,00	0,00	1	1	m²	250	0	0	4.648
<input checked="" type="checkbox"/>	fotovoltaïsche zonnepanelen -	0,00	0,00	1	17	st	0	27	0	8.534
<input checked="" type="checkbox"/>	muurschilderingen -	0,00	0,00	1	1	ff	0	300	0	5.578
<input checked="" type="checkbox"/>	rietten dak -	70,00	0,50	1,00	35,00	m²	35	0	0	22.775
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	30	1	1	30	m²	10	0	0	5.578
<input checked="" type="checkbox"/>	vaste toog	0,00	0,00	1,00	7,00	lm	0	0	75	9.761
<input checked="" type="checkbox"/>	dak	106,88	0,50	1,00	53,44	m²	16	0	0	15.897
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0

kapitaal casco € 181.628  
 kapitaal afwerking € 130.347  
 kapitaal vaste inrichting € 9.761  
 totaal kapitaal € 321.736

22 % vetusteit over het geheel

Reset Vorige Overzicht Volgende Herbereken

dinsdag 18 oktober 2016 Jan Arfeuille | Server: G-Sta-Xpl2-App1.443 | Xpert v.2.46.4.18 | Staging 1ms

De expert heeft één bestemming geselecteerd. Er is één rekenfiche.

“overzicht” indien je terug naar het overzichtsscherm wilt terugkeren.

De expert kan ook een “goed” selecteren. Indien er meerdere entiteiten en bestemmingen zijn zal hij de rekenfiches van al die entiteiten en bestemmingen onder elkaar zien.

Rekenfiche NBW - Huidige toestand



Opladen gegevens plaatsbezoek

Algemene Foto's

Oppervlaktes (Huidige) - 1

Nieuwbouwwaarde (Huidige) - 1

Goed 1 - bebouwd perceel - G1: bebouwd goed € 755.662

Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning

aantal: 1

€ 514.337

	café - B1: Bestemming	L	B	fact	totaal		C	A	VI	Totaal (in €)
<input checked="" type="checkbox"/>	-1 - kelder	0,00	0,00	1,00	25,78	m²	30	2	0	15.338
<input checked="" type="checkbox"/>	+0 - ingericht	0,00	0,00	1,00	106,88	m²	40	35	0	149.034
<input checked="" type="checkbox"/>	+1 - ingericht	0,00	0,00	1,00	66,70	m²	30	35	0	80.606
<input checked="" type="checkbox"/>	bed in dubbel of gelaagd glas -	6,88	1,00	1,00	6,88	m²	13	0	0	1.663
<input checked="" type="checkbox"/>	branddetectie -	0,00	0,00	1,00	1,00	m²	0	125	0	2.324
<input checked="" type="checkbox"/>	dak	106,88	0,50	1,00	53,44	m²	16	0	0	15.897
<input checked="" type="checkbox"/>	dakkapel(en):aantal x -	0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	fotovoltaïsche zonnepanelen -	0,00	0,00	1,00	17,00	st	0	27	0	8.534
<input checked="" type="checkbox"/>	muurschilderingen -	0,00	0,00	1,00	1,00	ff	0	300	0	5.578
<input checked="" type="checkbox"/>	rieten dak -	70,00	0,50	1,00	35,00	m²	35	0	0	22.775
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	16,00	0,34	1,00	5,44	m²	10	0	0	1.011
<input checked="" type="checkbox"/>	vaste toeg	0,00	0,00	1,00	7,00	lm	0	0	75	9.761
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	14,00	1,00	1,00	14,00	m²	10	0	0	2.603

kapitaal casco	€ 175.016
kapitaal afwerking	€ 130.347
kapitaal vaste inrichting	€ 9.761
<b>totaal kapitaal</b>	<b>€ 315.124</b>

22 % vetusteit over het geheel

	woonst - B2: Bestemming	L	B	fact	totaal		C	A	VI	Totaal (in €)
<input checked="" type="checkbox"/>	+0 - ingericht	0,00	0,00	1,00	4,00	m²	40	30	0	5.206
<input checked="" type="checkbox"/>	+1 - ingericht	0,00	0,00	1,00	86,00	m²	30	38	0	108.726
<input checked="" type="checkbox"/>	+2 - ingericht	0,00	0,00	1,00	50,00	m²	15	35	0	46.480
<input checked="" type="checkbox"/>	bed in dubbel of gelaagd glas -	0,00	0,00	1,00	0,00	m²	13	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	dakkapel(en):aantal x -	0,00	0,00	1,00	1,00	m²	250	0	0	4.648
<input checked="" type="checkbox"/>	muurschilderingen -	0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	privatief terras -	0,00	0,00	1,00	14,00	m²	10	0	0	2.603
<input checked="" type="checkbox"/>	rieten dak -	70,00	0,66	1,00	46,20	m²	35	0	0	30.063
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	16,00	0,50	1,00	8,00	m²	10	0	0	1.487
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0

kapitaal casco	€ 103.687
kapitaal afwerking	€ 95.526
kapitaal vaste inrichting	€ 0
<b>totaal kapitaal</b>	<b>€ 199.213</b>

12 % vetusteit over het geheel

Entiteit 2 - bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar

aantal: 1

€ 241.325

	prostitutiebar - B1: Bestemming	L	B	fact	totaal		C	A	VI	Totaal (in €)
<input checked="" type="checkbox"/>	+0 - niet ingericht	0,00	0,00	1,00	229,00	m²	25	15	0	170.303
<input checked="" type="checkbox"/>	carport meerdere wagens : x m² -	0,00	0,00	1,00	102,00	m²	15	0	0	28.446
<input checked="" type="checkbox"/>	vezelcement golfplaten -	0,00	0,00	1,00	229,00	m²	10	0	0	42.576

De expert heeft het "goed" geselecteerd. Er zijn x-aantal rekenschermen, één voor elke bestemming in ALLE entiteiten.

Voordeel : er is steeds een overzicht / nadeel : werkt iets trager (lijnen toevoegen, bewaren,...)

- Opladen gegevens plaatsbezoek
- Algemene Foto's
- Oppervlaktes (Huidige) - 1
- Nieuwbouwwaarde (Huidige) - 1

Centraal dossier

**Nieuwbouwwaarde - Huidige toestand**

Opdrachtnummer: 000530255-53    Referentie organisatie: Holy chair    Creatie datum: 18/10/2016    Status: inProcess / fixed

Goed 1 - G1: bebouwd goed		€ 755.662
<b>Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning</b>	(aantal :1)	€ 514.337
Bestemming 1 - café - B1: Bestemming		€ 315.124
Bestemming 2 - woonst - B2: Bestemming		€ 199.213
<b>Entiteit 2 - bedrijfshal/hangar - E2: bedrijfshal of hangar</b>	(aantal :1)	€ 241.325
Bestemming 1 - prostitutiebar - B1: Bestemming		€ 241.325

Waardering Nederlands

Algemene waardering :

Manuele waardering :

OPMERKING :

- \* Entiteit 2 = voormalige prostitutiebar. Volgens verklaring van de eigenaar is er geen uitbating meer. Het gebouw is in zeer slechte staat.
- \* Er is nog een 3e gebouw op het terrein maar deze is recent aan de burens verkocht. Hoort niet meer tot de eigendom en is niet ingeschat.
- \* Blabla

Vorige      Volgende

Na invullen van alle rekenfiches bekommen we het met kapitalen ingevulde "algemene waarderings-scherm".  
 Hier kan ook een "manuele waardering" toegevoegd worden. Dit zijn opmerkingen van de expert om het rapport te verduidelijken of om zorgwekkende situaties duidelijk te maken.  
 Opmerking : deze dossiers worden gefilterd en door onze interne diensten gevalideerd na de nodige controle.

## Rekenfiche Nieuwbouwwaarde

Voor elke bestemming berekenen we het kapitaal a.d.v. onderstaand waarderingsscherm

**Goed 1 - bebouwd perceel - G1: bebouwd goed** € 760.682

Entiteit 1 - rijwoning - E1: rijwoning aantal: 1 € 519.357

	café - B1: Bestemming	L	B	fact	totaal		C	A	VI	Totaal (in €)
<input checked="" type="checkbox"/>	-1 - kelder	0,00	0,00	1,00	25,78	m²	30	2	0	15.338
<input checked="" type="checkbox"/>	+0 - ingericht	0,00	0,00	1,00	106,88	m²	40	35	0	149.034
<input checked="" type="checkbox"/>	+1 - ingericht	0,00	0,00	1,00	66,70	m²	30	35	0	80.606
<input checked="" type="checkbox"/>	bed.in dubbel of gelaagd glas -	6,88	1,00	1,00	6,88	m²	13	0	0	1.663
<input checked="" type="checkbox"/>	branddetectie -	0,00	0,00	1,00	1,00	m²	0	125	0	2.324
<input checked="" type="checkbox"/>	dak	106,88	0,50	1,00	53,44	m²	16	0	0	15.897
<input checked="" type="checkbox"/>	dakkapel(len).aantal x -	0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>	fotovoltaïsche zonnepanelen -	0,00	0,00	1,00	17,00	st	0	27	0	8.534
<input checked="" type="checkbox"/>	muurschilderingen -	0,00	0,00	1,00	1,00	ff	0	300	0	5.578
<input checked="" type="checkbox"/>	rieten dak -	70,00	0,50	1,00	35,00	m²	35	0	0	22.775
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	16,00	0,34	1,00	5,44	m²	10	0	0	1.011
<input checked="" type="checkbox"/>	vaste toeg	0,00	0,00	1,00	7,00	lm	0	0	75	9.761
<input checked="" type="checkbox"/>	roofing, derbigum, EPDM -	14,00	1,00	1,00	14,00	m²	10	0	0	2.603
<input checked="" type="checkbox"/>	aftrak inrichting verdieping	3,00	4,00	-1,00	-12,00	m²	0	10	0	-2.231
<input checked="" type="checkbox"/>	koelcel	0,00	0,00	1,00	6,00	m²	0	0	65	7.251
<input checked="" type="checkbox"/>	neonverlichting	0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	1,00	0,00	m²	0	0	0	0

kapitaal casco € 175.016  
 kapitaal afwerking € 128.116  
 kapitaal vaste inrichting € 17.012  
 totaal kapitaal € 320.144      22 % vetusteit over het geheel

Reset    Vorige    Overzicht    Volgende    Herbereken

dinsdag 18 oktober 2016      Jan Arfeuille    Server: G-Sta-Xpt2-App1.443    Xpert v.2.46.4.18    Staging 1ms

gegevens in een grijze zone kan je niet overschrijven

in een witte zone kan je wel gegevens noteren

potloodje :      aanmaken van een rekenlijn

kruisje :        verwijderen van een lijn

:                aanvinken = vrijgeven van een detailwaarde in het verslag

L                    lengte

B                    breedte

Fact                factor = aantal,... (kan een positief of negatief getal zijn)

Totaal             (oppervlakte) berekening van L x B x fact

Keuzebox        eenheid (st, m², m, kg...)

C                    puntenwaarde voor de **Casco** (vb: 30 pt)

A                    puntenwaarde voor de **Afwerking** : alle wandafwerkingen, uitrustingen en technieken

I                    puntenwaarde voor de **Inrichting** : uitbatingeigen inrichtingen (vaste toeg, koelcel,...)

Totaal (€)        totaal kapitaal (Euro) voor de overeenkomstige oppervlakte (berekening van de totale oppervlakte of aantal x puntenwaarden x Abex)

kapitaal Casco      totaal kapitaal voor de Casco van de entiteit

kapitaal Afwerking    totaal kapitaal voor de Afwerking van de entiteit

kapitaal Inrichting    totaal kapitaal voor de Inrichting van de entiteit

**Vetusteit** voor die bestemming : door de expert in te vullen

De knop "RESET"      =      alle ingevulde waarden (afmetingen, oppervlaktes, punten,...) terug op hun beginwaarde zetten. (herbeginnen met de berekening)

De knop "VORIGE"     =      terugkeren naar de vorige berekeningsfiche in dat dossier

De knop "OVERZICHT" = terugkeren naar het beginscherm (overzicht van alle entiteiten en bestemmingen)  
De knop "VOLGENDE" = verdergaan naar de volgende berekeningsfiche in dat dossier  
De knop "HERBEREKEN" = nadat de expert rekengegevens ingevuld heeft moet hij op deze knop drukken om het kapitaal uit te rekenen en de gegevens te bewaren.

**OPMERKINGEN :**

1. de expert kan in de kolommen L, B en fact. waarden ingeven tot 2 cijfers na de KOMMA (geen punt). In de kolommen C, A en VI zijn enkel gehele getallen mogelijk.
2. een 0 (nul) in de kolommen L en B wordt niet geaccepteerd indien er een oppervlakte berekening moet gebeuren. Deze waarde dient steeds  $\geq 1$  te zijn.
3. toevoegen van een forfait: een 1 in de kolom "totaal" zetten zodat de berekening mogelijk is.
4. let er op dat er steeds een waarde in de kolom "totaal in €" staat
5. bij het verwijderen en/of toevoegen van een lijn wordt de rekenfiche ook bewaard/berekend

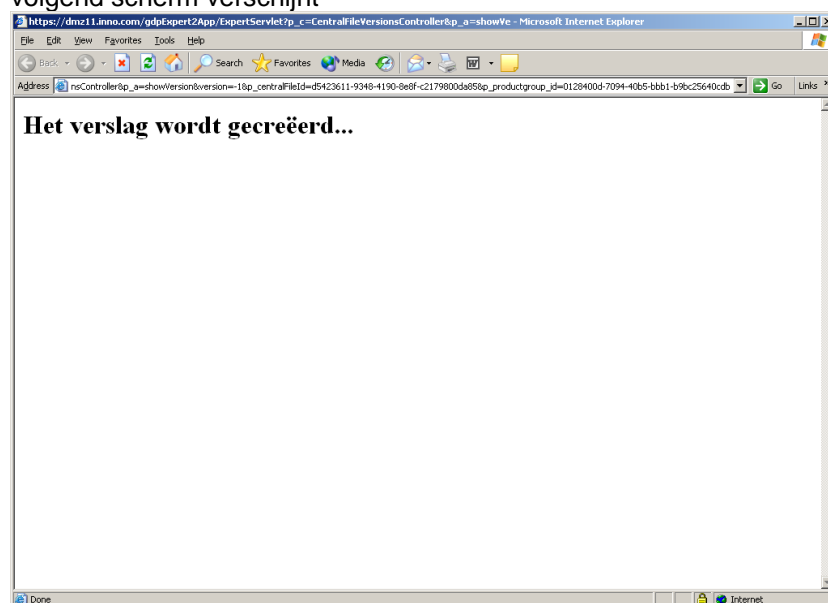


### 5.1.7. Bevestiging doorgave verslag

Hier moet de expert beslissen als hij het dossier verzend (Afsluiten), op zijn stappen terugkeert (Vorige) of alle stappen opnieuw wil doorlopen (Herstart)  
Alvorens deze beslissing te nemen kan hij het uiteindelijke verslag oproepen en rustig controleren door de onderstreepte producttitel aan te klikken.



volgend scherm verschijnt



Na enige tijd verschijnt het gevraagde verslag.  
Opgelet : Je kan hier niets wijzigen !! Dit is een verslag enkel ter inzage.

### 5.2. Het verslag

Elk door de expert opgesteld verslag kan steeds door de expert geraadpleegd worden.

## Nieuwbouwwaarde schatting

### Expertise van een bestaand gebouw in huidige toestand

De Peutertuin bvba - Dhr Jerry De Muis  
Kattesteeg 1  
BE - 6543 Kattegem

Polisnr.: 122.033.222.255-25  
Verzekeringnemer is: eigenaar / exploitant / bewoner  
(gegevens verstrekt door de aanvrager)

Geëxpertiseerde goed : BE - 9876 Peuterzele - Klein Mannenstraat 999

#### GOED 1 - AANBEVOLEN TE VERZEKEREN NIEUWBOUWWAARDE

##### HUDIGDE TOESTAND - BEBOUWD GOED

##### OPMERKING :

\* Entiteit 2 = voormalige prostitutiebar. Volgens verklaring van de eigenaar is er geen uitbating meer. Het gebouw is in zeer slechte staat.

\* Er is nog een 3e gebouw op het terrein maar deze is recent aan de burens verkocht. Hoort niet meer tot de eigendom en is niet ingeschat.

\* Blabla

Voor het totale goed : **€ 760.682,00** (Abex : 750)  
MPL 100 %

##### Opgesplitst :

totaal privégedeelte(s) : **€ 199.213,00**  
totaal beroepsgedeelte(s) : **€ 561.469,00**

##### Opgesplitst per entiteit

Gebouw 1 - rijwoning - vetusteit 18 % € 519.357,00  
bouwwijze : houtskelet / er zijn naaldbomen op minder dan 10m / dikte van de muur is minder dan 10 cm / gevelbekleding voor > 75% in brandbaar materiaal / gevelbekleding voor > 50 % in lichte materialen / dakbedekking in riet / buitenschrijnwerk deels in slechte staat / het goed is in totaliteit geklasseerd

Bestemming 1 - café - vetusteit 22 % - MPL 100 %

Totaal	Casco	Afwerking	Vaste inrichting
€ 320.144,00	€ 175.016,00	€ 128.116,00	€ 17.012,00

aantal brandincidenten gedurende de laatste 5 jaren : 1

ingerekende specifieke elementen : *fotovoltaïsche zonnepanelen (Afwerking : € 8.534,00)*

Bestemming 2 - woonst - vetusteit 12 % - MPL 100 %

Totaal	Casco	Afwerking	Vaste inrichting
€ 199.213,00	€ 103.887,00	€ 95.526,00	€ 0,00

aantal brandincidenten gedurende de laatste 5 jaren : 1

Gebouw 2 - bedrijfshal of hangar - vetusteit 35 % € 241.325,00  
totale dakopbouw algemeen in zeer slechte staat / dakbedekking in vezelcement golfplaten / oppervlakte lichte materialen > 20% van dakoppervlakte van dit gebouw / gevels algemeen in minder goede staat / buitenschrijnwerk algemeen in zeer slechte



Datum aanvraag: 18/10/2016  
Aanvraag door: maatschappij

Plaatsbezoek: 18/10/2016

pag. 1/15

Datum verslag: 18/10/2016

Geëxpertiseerde goed : BE - 9876 Peuterzele - Klein Mannenstraat 999

staat : ontbrekende elementen vastgesteld

**Bestemming 1 - prostitutiebar - vetusteit 35 % - MPL 100 %**

Totaal	Casco	Afwerking	Vaste inrichting
€ 241.325,00	€ 177.461,00	€ 63.864,00	€ 0,00

aantal stormschade-incidenten gedurende de laatste 5 jaren : 2 / aantal gevallen van glasbreuk gedurende de laatste 5 jaren: 1 / elektrische installatie ouder dan 25 jaar / zekeringkast toegankelijk : elektrische installatie zonder differentieelschakelaar - niet alle zekeringen zijn van automatische type

Opgemaakt te Brussel,  
Gudrun Xpert,



Deze verslagen kunnen eventueel door de expert geprint en bewaard worden.

## 6. PRAKTISCHE RICHTLIJNEN

### 6.1. bijkomend opdrachtnummer

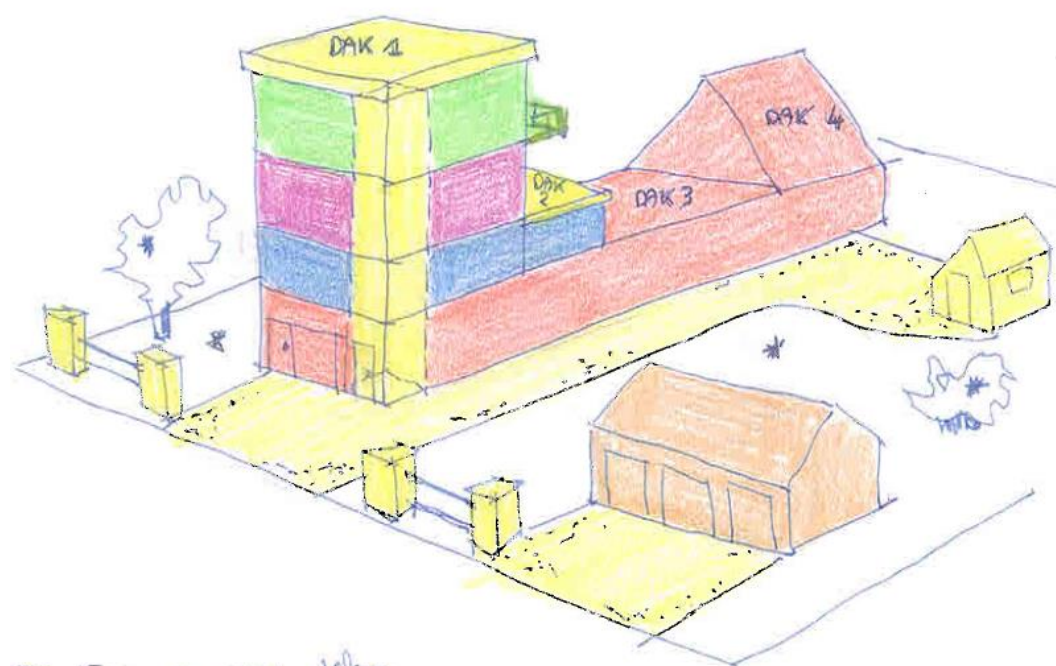
- Elk huisnummer (niet kadastrummer!) is een aparte opdracht
- Een appartementsgebouw met meerdere huisnummers = 1 opdrachtnummer
- Eén appartement in groter gebouw = 1 opdrachtnummer
- Meerdere appartementen (< totaliteit) in een appartementsgebouw = meerdere opdrachten

Voor alle uitzonderingen of bij onduidelijke situatie : contacteer de Helpdesk.  
Na overleg met de maatschappij kan een bijkomende opdracht aangemaakt worden.

### 6.2. speciale risico's

speciale repetitieve risico's : (bvb. sociale woningen) : slechts één van elk type sociale woning te schatten,  
aanpak te bespreken met Helpdesk

### 6.3. Principe van "Appartementsgebouw"



- E1 : gemeentebestuur
- E2 : Apt. 1
- E3 : Apt. 2
- E4 : Apt. 3
- E5 : Winkel
- E6 : GARAGES

TUINBEREIK : GEEN APARTIE  
ENTITEIT WANI HOORT  
BIJ OMGEVINGSANLEG.

GARAGES : APARTE CONSTRUCTIE

DAK 1 : 100% IN GEMENE DELEN  
DAK 2 : 100% IN GEMENE DELEN  
DAK 3 : 100% IN E5  
DAK 4 : 100% IN E5

\* : GROENANLEG :  
NIET MEE INSCHATTEN

## 6.4. Toegankelijkheid

De expert dient steeds alle lokalen van alle gebouwen te bezoeken; indien dit niet mogelijk is moet er vermeld worden welke lokalen / verdiepen / gebouwen niet bezocht werden en de reden.

## 6.5. Zichtbare schade

De expert dient steeds alle bestaande schade te vermelden + foto nemen.

Onder schade wordt ook verstaan:

- extreme slijtage of vetustiteit van belangrijke delen zoals dakbedekking, ramen (storm- en waterschade), technische installaties (brand, falen, elektrocutie, ...), ...
- extreme mosvorming of groeien van onkruid en/of planten op daken of muren (uitgezonderd normale begroeiing op daktuinen uiteraard)

Deze maatregelen zorgen ervoor dat jullie en onze verantwoordelijkheid ingedeckt wordt ingeval er schade wordt vastgesteld. Wij merken dat klanten steeds meer op zoek gaan naar iemand die mee zou kunnen opdraaien voor eventuele herstelkosten

## 6.6. Klassering

Vlaanderen :

Het Vlaamse roerend en onroerend erfgoed wordt gevrijwaard door wettelijke beschermingen met diverse juridische gevolgen :

- a) Beschermd als monument en vastgesteld als erfgoed
- b) Niet beschermd als monument, wel vastgesteld als erfgoed
- c) Niet beschermd als monument, niet vastgesteld als erfgoed (reeds gesloopte panden)

Betekenis :

- Geklasseerd (strengere bescherming)
- Op de lijst van bouwkundig erfgoed = preventieve bescherming. Het goed werd op zicht "vastgesteld" als waardevol, zonder diepgaand onderzoek. Nadien zal een diepgaand onderzoek volgen welke het goed zal upgraden tot monument of afvoeren van de lijst. Dit statuut geeft wel nog mogelijkheid tot overleg ivm herbestemming/functiewijzigingen, uitbreiding,...

Vlaanderen : <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/zoeken>

Via Geopunt : Kaart => Cultuur, sport, toerisme => Cultuur en erfgoed =>

- Layer : inventaris bouwkundig erfgoed – relictien
- Layer : beschermde monumenten
- Layer : beschermde stads- en dorpsgezichten

Brussel : <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>

Wallonië : [http://spw.wallonie.be/dgo4/site\\_patrimoine/](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_patrimoine/)

Betekenis voor de NBW :

Het gebouw dient met dezelfde materialen en technieken terug opgebouwd te worden. Dit brengt doorgaans een dure meerkost met zich me. Dit moet door de expert ingerekend worden.

## 6.7. Dubbele dossiers

Zeer regelmatig komt het voor dat u een pand moet schatten dat al eerder door Gudrun geschat werd, door uzelf of door een collega.

Om een zekere coherentie te behouden tussen de verschillende rapporten voor een zelfde goed moet de expert dit dubbel dossier nazien en tracht in zijn/haar dossier de coherentie te bewaren. Hetzelfde pand zou zonder aanpassingen/verbouwing eenzelfde beschrijving en waarde (geïndexeerd) moeten bekomen.

De expert kan te allen tijde dit dubbel dossier inkijken: Via "Status" kan je het dubbel dossier aanklikken. In dit dossier kan je het rapport oproepen maar ook de 'oppervlaktetabel' en de 'rekenfiche

Deze dossiers worden gefilterd en door onze interne diensten gevalideerd na de nodige controle.

Wij stellen vast dat, in vele gevallen, deze filter eigenlijk niet nodig is omdat de verschillen tussen twee versies duidelijk verantwoord worden door een van volgende criteria:

1. de waarde verschilt ten gevolge van de normale prijsstijging en/of de marktevolutie
2. de waarde en/of de inhoud verschillen omdat intussen werken of wijzigingen werden uitgevoerd (eventueel ook bestemmingswijziging of regularisatie), ook rekening houdend met de normale prijsstijging en de marktevolutie
3. het gaat niet, of niet meer, om hetzelfde object: ander deel van het goed of ander adres
4. het 'dubbel dossier' waarnaar verwezen wordt, betreft een geannuleerd dossier of er is geen rapport van beschikbaar

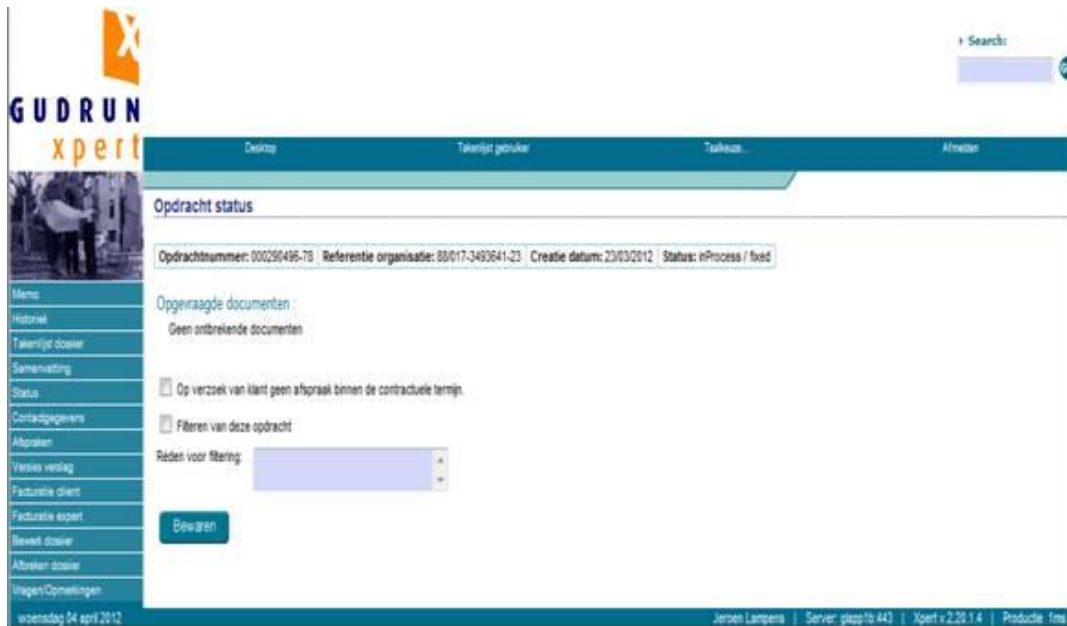
In andere gevallen blijft deze filter zeker nuttig, om een van volgende redenen:

5. de waarde uit het eerste verslag is 'te hoog' naar de mening van de tweede expert, zonder aanwijsbare reden
6. de waarde uit het eerste verslag is 'te laag' naar de mening van de tweede expert, zonder aanwijsbare reden
7. een fout werd vastgesteld in de oppervlaktes vermeld in het eerste rapport (afwijking > 10%, voor het gebouw), zonder aanwijsbare reden
8. er is een fout in de beschrijving van het goed in het eerste rapport, zonder aanwijsbare reden
9. andere redenen die een verklaring vragen.

Om de controle van de dubbele dossiers beter af te stemmen en efficiënter te maken (en in aantal te beperken), vragen wij u om [in de rubriek STATUS in GDP, in het vakje « Reden voor filtering » aan te duiden](#) welk van deze 9 punten van toepassing is.

DBL OK, rekening houdend met norm. prijsstijging/marktevolutie
DBL OK, werken of wijzigingen uitgevoerd, die het verschil verklaren, rek.houd.met normale prijsstijging/marktevolutie
DBL OK: ANDER OBJECT (bv ander deel van het goed of andere adres)
DBL OK: GEEN VERSLAG (dubbel dossier geannuleerd of niet beschikbaar)
DBL NIET CONFORM: waarde eerste verslag te hoog
DBL NIET CONFORM: waarde eerste verslag te laag
DBL NIET CONFORM: verkeerde oppervlakte (gebouw of grond > 10% verkeerd)
DBL NIET CONFORM: fouten in beschrijving
DBL NIET CONFORM: diverse of andere redenen: <b>aparte e-mail</b>

[Gelieve bovenstaand tekst te gebruiken en te kopiëren.](#)



In het laatste geval, « DBL NIET CONFORM: diverse of andere redenen », vragen wij u om een mail met de nodige uitleg te bezorgen via [helpdesk@gudrun.be](mailto:helpdesk@gudrun.be).

OPMERKING: als u het dossier zelf in filter zet om nog een andere reden dan de uitleg over het dubbel dossier, gelieve dan in de status EERST die andere reden te vermelden

## 6.8. Uitgesloten elementen

De vraag tot uitsluiting van bepaalde gebouwen of gebouwonderdelen komt vrijwel altijd van verzekerde of makelaar.

We stellen ook vast dat het al te vaak voorkomt dat de verzekerde een schade claimt op een gebouw of deel van een gebouw dat eerder “op vraag van” uitgesloten werd; vaak is bij schade dan discussie over de precieze omvang van het uitgesloten deel; en blijkt dat er tussen verzekerde en maatschappij een misverstand is opgetreden.

Gudrun Xpert zou als communicator tussen beide partijen in zijn rapport ondubbelzinnig moeten weergeven waarover de expertise gaat.

**Uitgangspunt : De expert schat ALLE gebouwen. Niet te verzekeren gebouwen kunnen nadien door de makelaar of de maatschappij zelf uitgesloten worden.**

### Basis uitgangspunten voor NBW-schattingen

- 1) standaard wordt alles uitgevoerd op het risicoadres
- 2) bij tegenstrijdige instructies ter plaatse: toch alles uitvoeren
- 3) alleen bij duidelijk verbod slechts deel uitvoeren

### **Regel 1: standaard wordt alles uitgevoerd op het risicoadres**

De expert gaat ervan uit dat alles wat op en aan het goed zichtbaar is, inbegrepen zit in de schatting.

### **Wat valt er onder “alles”?**

Zijn steeds inbegrepen en mee te rekenen :

#### **Hoofdgebouw(en):**

- volledige gebouw incl. afwerkingen en uitrustingen
- bijzondere uitrustingen

- o alarm- en detectiesystemen, domotica, geïntegreerde elektrische en elektronische apparaten (geluids-, beeld- en lichttoestellen, ingebouwde keukentoeestellen, ...)

- o handels- en horeca-inrichting voor wat betreft het onroerende deel, zoals vaste rekken en schappen, lichtreclame, vaste togen, ...

o industriële uitrustingen zoals smeerputten, spuitcabines, carwashinstallatie, ... 2

### Bijgebouwen

- alle bijgebouwen, ook de kleine of die in slechte staat, ook diegene die achteraan in de tuin overwoekerd zijn door klimplanten, ...
- tuinhuizen, berghokken, hobby-serres, volières, duiventillen, hobbyruimtes, ...
- specifieke constructies zoals silo's (graan, mest, grondstoffen, ...), tanks (stookolie, chemische producten, hemelwater, ... - al dan niet bovengronds)

afhankelijk van de aard en omvang te beschouwen als "entiteit" of terug te vinden onder hoofdstuk "buitenaanleg".

### Buitenaanleg: (hiertegen wordt nogal eens gezondigd !!!)

- opritten en terrassen, keermuren, omheiningen, hekken en poorten, buitenverlichting, ...
- aangelegde (zwem)vijvers en watervallen (natuurlijke kennen geen nieuwbouwwaarde), zwembaden (incl. bijhorende technieken), ...
- vaste barbecue, pergola, klimrekken, vaste speeltoestellen (schommels, glijbaan, ...)

Merk op dat de waarde van sommige van deze uitrustingen soms verwaarloosbaar klein is tov de totale waarde van het goed. Een vergetelheid valt dus vaak niet eens op. Wees echter wel attent voor deze buitenaanleg:

- standaard is zij ook gedekt door een brandpolis: slechte staat en schade moeten gemeld worden
- in sommige gevallen kan de waarde oplopen: zeer grote hoeveelheden en duur materiaalgebruik

### Wat wordt nooit ingeschat in een nieuwbouwwaardeschatting?

En er zijn natuurlijk een aantal uitzonderingen, die weliswaar evident zijn, maar we zetten ze even op een rijtje. Ondanks het feit dat ze soms als onroerend worden beschouwd door bestemming, worden in de nieuwbouwwaarde nooit opgenomen:

- gewassen en beplantingen 3
- dieren, vee
- machines
- los meubilair 4, bestekken en serviezen van een horeca-zaak
- voertuigen
- kunsthistorische waarde (tzv de normale nieuwbouwwaarde voor het wedersamenstellen zit WEL opgenomen, maar de kunsthistorische meerwaarde NIET) 5
- zwembaden uit een pakket, die los bovenop de grond werden geplaatst, idem voor trampolines en losse speeltoestellen

*Bij twijfel*  zie "Wat bij twijfelgevallen"

<sup>1</sup> Merk op dat voor venale dossiers de "mee te rekenen elementen" kunnen afwijken: zaken die behoren tot inrichting van een woning of tot het handelsfonds worden voor venale dossiers niet in ingeschat, terwijl andere wel een hoge nieuwbouwwaarde maar lage venale meerwaarde kunnen hebben (bv zwembaden, ...)

<sup>2</sup> Weet dat Gudrun Xpert u ook niet onvoorbereid de baan opstuurt: voor specifieke exploitaties sturen wij experts die ervaring hebben in de materie en/of worden op voorhand instructies meegegeven: tankstations met hun apparatuur, bankinrichtingen (kogelvrije loketten, bankautomaten, ...), kerkgebouwen, ...

<sup>3</sup> Voor VENALE dossiers kan het zijn dat in sommige gevallen de gewassen wel een meerwaarde kunnen betekenen. Dit kan b.v. voor boomgaarden het geval zijn, waar soort en ouderdom van de bomen een rol spelen.

<sup>4</sup> Losse tafels en stoelen die één geheel vormen met een vast bankstel, moeten steeds vermeld worden. Ofwel zijn zij ingerekend en moeten zij apart vermeld worden ("Opgeven van aparte deelwaardes"); ofwel zijn zij uitgesloten en moeten als dusdanig aangeduid worden ("Hoe een uitgesloten item aanduiden")

<sup>5</sup> Kunsthistorische waarde: bv een plafondschildering van een gekend schilder: de kosten voor opnieuw aanbrengen van de schildering door een anoniem vakman zitten inbegrepen in de schatting; de kunsthistorische meerwaarde die de gekende naam geeft aan het schilderij wordt niet ingerekend. Desgewenst kan de maatschappij of klant een gespecialiseerde kunsthistoricus inschakelen om een waarde hiervoor te bepalen.



## **Regel 2: bij tegenstrijdige instructies ter plaatse: toch alles uitvoeren**

Als men een bepaald deel wil uitsluiten, zal dit door iemand ter plaatse gevraagd worden.

Standaard gaan we ervan uit dat we toch alles registreren. Het rapport wordt dan opgesteld op zo'n manier dat de waarde van het "uit te sluiten" deel apart vermeld wordt.

De maatschappij kan dan zelf bepalen of zij dit deel al dan niet uitsluit volgens haar eigen interne richtlijnen <sup>6</sup>, die per maatschappij verschillend kunnen zijn en ook nog eens veranderen in de tijd. Deze werkwijze mag ook zo aan de klant of makelaar meegedeeld worden.

De schatting betreft een deel van een gedwongen mede-eigendom, bv.:

<sup>6</sup> Louter ter info: weet dat sommige maatschappijen ook regels kunnen hanteren waarbij een goed ofwel volledig, ofwel helemaal niet wordt verzekerd. Indien de klant dus een deel wenst uit te sluiten, zou het kunnen dat in sommige gevallen de verzekering in zijn geheel geweigerd wordt.

## **Regel 3: alleen bij duidelijk verbod slechts deel uitvoeren**

Enkel indien men merkt dat de contactpersoon ter plaatse het echt niet op prijs stelt dat het volgens hem uit te sluiten item toch wordt bezocht, kan dit effectief uitgesloten worden

op voorwaarde van dit duidelijk te vermelden in het rapport:

- via tekst (codes)
- met aanduiding op plan en foto
- aangeven van de reden van uitsluiting

## **Wat bij twijfelgevallen**

- **Het uit te sluiten deel is atypisch of een omvangrijk deel van het werk**

Soms

- gaat het om specifieke verzoeken zoals het schatten van enkel de ruwbouw, of enkel de handelsinrichting
- is het uit te sluiten deel zo omvangrijk dat de opdracht wezenlijk meer dan halveert
- is het niet duidelijk wat onder welke regel valt

Neem bij twijfel contact op met Gudrun MidOffice (02/515.12.60 – [helpdesk@gudrun.be](mailto:helpdesk@gudrun.be)) : zij bepalen wat er kan en niet kan, eventueel in overleg met de opdrachtgevende maatschappij.

- **Er zijn elementen aanwezig waarover onduidelijkheid kan bestaan of zij al dan niet ingerekend werden**

We beseffen zeer goed dat er twijfel kan rijzen of iets al dan niet ingerekend moet worden in de schatting. Het is ook onze opdracht ervoor te zorgen dat de maatschappij voldoende ingelicht is, en zij geen twijfel heeft over de omvang van het ingeschatte object. Dit is trouwens ook ter indekking van de juridische gevolgen voor Gudrun en de expert. We spreken dan b.v. over rolbruggen, etc.

Als dergelijke elementen zich voordoen, tracht dan de regels zo goed mogelijk toe te passen en vermeld de wel of niet ingerekende twijfelgevallen.

## **Wat ingeval van gedwongen mede-eigendom?**

- één appartement in een blok
- één unit van een bedrijfsgebouw
- een kantoorruimte in een kantoorgebouw
- een handsgelijkvloers zonder de bovenliggende appartementen
- ...

In dergelijke gevallen moeten de privatieve delen geschat worden, met inbegrip van de eigen kelder, garage (staanplaats of box), archieftruimte, ...

Bij aanwezigheid van een privatieve buitenruimte geldt ook daar dat verhardingen, omheiningen, berghokken etc. worden opgenomen zoals hoger toegelicht.

***Vergeet tot slot niet om de waarde van de privatieve delen te verhogen met een bepaald percentage, voor de waarde van het aandeel in de gemene delen.***

### **Andere producten**

LET OP: bij nieuwbouwwaarde is een handelsinrichting steeds in te rekenen. Bij **venale** schattingen behoren specifieke uitbatingseigen inrichtingen in regel tot het handelsfonds en worden niet meegeschat.

## **6.9. Aanpassen opdracht**

Geregeld gebeurt het dat een klant de opdracht ter plaatse wil aanpassen.

Dit kan enkel, mits een akkoord verkregen van onze Helpdesk (02/515.12.60)

De klant, noch de makelaar kunnen dit niet éézijdig beslissen.

De maatschappij bepaalt de regels en daar moeten wij ons aan houden.

Daarom vragen wij jullie om steeds de opdracht uit te voeren, zoals ze in jullie opdrachtmail beschreven staat.

Een dossier wordt altijd opgesplitst in een aantal entiteiten.

Indien een klant (of makelaar die ter plaatse is) toch zou vragen om dit of dat deel niet te expertiseren, dan is het zeker belangrijk om dit deel als een afzonderlijke entiteit te beschrijven en te waarderen.

Naderhand kan de maatschappij dan nog beslissen als ze al dan niet op de vraag van de klant (en/of makelaar) in willen gaan.

Doordat jullie het dossier dan opgesplitst hebben, kunnen wij dit makkelijk aanpassen.

Het is natuurlijk een ander feit, indien er reeds een expertise door ons werd uitgevoerd en er een NIEUW gebouw wordt bijgezet + aan de reeds geschatte gebouwen geen wijzigingen werden aangebracht, dat dan enkel het nieuwe gebouw dient geschat te worden.

**Voor elk probleem bestaat een oplossing : bespreek het met de Helpdesk !**

## 7. TERMINOLOGIE

### 7.1.1. Algemeen

Hetgeen je op de I-pad aanduidt wordt niet letterlijk overgenomen in het verslag. In bijlage vind je een overzicht van de vertaling tussen de I-pad en het verslag.

### 7.1.2. Begripsbepalingen

#### 7.1.2.1 Niveau “goed”

##### 7.1.2.1.1 *Geëxpertiseerde goed*

Aanduiden om welk type van goed het gaat. Voor NBW en inspecties kan nooit de mogelijkheid “onbebouwd perceel” aangeduid worden.

##### 7.1.2.1.2 *Omgevingsfactoren (Alg.)*

De rubrieken met (VEN) achteraan moeten voor nieuwbouwwaardeschattingen niet aangesproken worden.

##### 7.1.2.1.3 *MPL*

Aanduiden van de Totaal Mogelijke Schade (MPL) voor het totale goed, rekening houdend met een eventuele compartimentering en brandoverslag tussen gebouwen onderling.

##### 7.1.2.1.4 *Uitgesloten uit de opdracht*

Hierin wordt aangeduid welk **deel van het goed** niet diende geëxpertiseerd te worden, op wiens verzoek en om welke reden.

##### 7.1.2.1.5 *Diefstalalarm gebouw (NBW 011 en 012)*

#### 7.1.2.2 Niet goed gebonden gegevens (NBW011 en 012)

##### 7.1.2.2.1 *Eigenaar – huurder*

##### 7.1.2.2.2 *Welk deel van het goed*

##### 7.1.2.2.3 *Bewoner - exploitant*

#### 7.1.2.3 Niveau “entiteit”

##### 7.1.2.3.1 *Fysische eigenschap van het gebouw*

Aanduiden om welke typeconstructie het gaat ongeacht de bestemming.  
Vb: ziekenhuis in kasteel: de typeconstructie is een “kasteel”

##### *Belending*

“volledige belending”: indien de gevels van een gebouw volledig omgeven zijn door een ander (geen openingen naar onmiddellijke buitenlucht)

##### *Lichte gevelbekleding*

Is de gevelafwerking van een gebouw in materialen welke door de wind eenvoudig vervormbaar en/of afgerukt kunnen worden zoals : planchetten, folies, metalen bardage,  
Richtlijn : alle gevelmaterialen < 6kg/m<sup>2</sup>

#### 7.1.2.3.2 Plaatsbezoek

Indien er op het goed meerdere identieke entiteiten aanwezig zijn hoeft de expert slechts 1 entiteit te beschrijven. In dit hoofdstuk duidt de expert het aantal identieke gebouwen aan, hoeveel hij ervan bezocht heeft en de reden waarom de andere niet bezocht zijn.

#### 7.1.2.3.3 Situering repetitieve elementen

#### 7.1.2.3.4 **De expert duidt aan waar de identieke entiteit/gebouw gelegen is. Dit is uitsluitend bedoeld om appartementen in een appartementsgebouw te situeren!**

#### 7.1.2.3.5 Samenstelling der daken

Dit hoofdstuk kan de expert meerdere malen doorlopen (Add) om meerdere daktypes te kunnen beschrijven.

- kostprijs totale dakopbouw = geschatte kostprijs van het dak met al zijn onderdelen : draagstructuur, isolatie, onderdak, dakbedekking, goten, dakramen,...
- oppervlakte lichte materialen: vb: losliggende soepele bekleding, polycarbonaatplaten, folies, enkelvoudige metalen bardage, golfplaten,...
- goten en afvoeren :
  - \* binnengoten : goten welke mogelijk lekken binnen het gebouw kunnen geven
  - \* buitengoten : goten die buiten aan de gevel hangen, zonder risico op lekken in het gebouw

#### 7.1.2.3.6 Samenstelling der gevels

- kostprijs der gevels = geschatte kostprijs van de totale gevelopbouw met al zijn onderdelen : binnenspouwblad, isolatie, paramentsteen of andere gevelafwerking, balkons, sierstenen,...
- open constructies : indien er gebouwen aanwezig zijn met één of meerdere ontbrekende gevels (schuren, stapelplaatsen,...)

#### 7.1.2.3.7 Buitenschrijnwerk

- Prijsklasse noteren !
  - o Houten kader met plasticfolie of glas dat ingecementeerd werd, eenvoudige staldeur = zeer goedkoop
  - o Beton + enkel glas = goedkoop
  - o PVC, hout = standaard, normaal
  - o Aluminium, staal = duurder
  - o Brons e.d. = zeer duur

#### 7.1.2.3.8 Klassering

Dit hoofdstuk dient steeds per entiteit besproken te worden.

#### 7.1.2.3.9 Gemene delen algemeen

Indien de expertise een appartementsgebouw betreft duiden we hier aan om welk type het gaat en de interne configuratie (aantal verdiepingen, ...) alsook als de schatting het volledige appartementsgebouw betreft of slecht één of meerdere delen van het totale gebouw. De rubrieken omtrent de lift zijn enkel in voorkomend geval te gebruiken.

#### 7.1.2.3.10 Buitenaanleg gemene delen

Opgelet : enkel van toepassing voor de buitenaanleg van GEMENE DELEN (gemene parking,...), niet van toepassing voor de privaatieve aanleg van de specifieke bestemming (terras van het café,...)

#### 7.1.2.3.11 Gemene delen VEN-NBW

Dit hoofdstuk handelt, in voorkomend geval, volledig over de gemene inkom

## 7.1.2.4 Niveau “bestemming”

### 7.1.2.4.1 Activiteit

Aanduiden van de activiteit welke in die bestemming aanwezig is/uitgeoefend wordt

### 7.1.2.4.2 Detailactiviteit

Er zijn specifieke activiteiten voor :

- Horeca (frituurinstallaties en falmbere)
- Handel (drukkerijen)
- Industrie
- Landbouw en veeteelt (met dieren)
- Cultuur, sport onderwijs. (aanwezigheid van een nachtverblijf)

### 7.1.2.4.3 Uitgesloten uit de opdracht

Hierin wordt aangeduid welk **deel of onderdeel van de bestemming** niet diende geëxpertiseerd te worden, op wiens verzoek en om welke reden.

### 7.1.2.4.4 Algemene lokaalbeschrijving

Indien een entiteit een eenvormige afwerking heeft van alle lokalen (zelfde afwerking, zelfde kostprijs materialen, zelfde staat van materiaal, zelfde niveau van uitrusting) kan men hier een niveau aanduiden geldend voor het totale gebouw.

Opgelet : indien er één of meerdere lokalen afwijken moeten deze afwijkingen in het betrokken lokaal (niveau lokaal) nog aangepast worden.

### 7.1.2.4.5 Hoofd- en bijverwarming

- ALLE rubrieken aan te duiden
- Detecteren van de rookafvoerkanalen !

### 7.1.2.4.6 Verluchtingsysteem

### 7.1.2.4.7 Elektrische installatie (NBW-BRA)

- De meeste rubrieken aan te duiden !

### 7.1.2.4.8 Privatieve lift

- Aantal stopplaatsen noteren

### 7.1.2.4.9 Specifieke inrichtingen

De expert kan in dit hoofdstuk de meeste uitbatingseigen inrichtingen per activiteit terugvinden. Indien nodig kan men meerdere items uit verschillende rubrieken aanduiden.

Op termijn zullen deze elementen zoveel als mogelijk aangevuld worden met een voorstel van eenheidsprijs.

### 7.1.2.4.10 Veranda

Een veranda moet niet als lokaal beschreven worden maar vormt een ‘object’ op zich.

Alle gegevens omtrent die veranda worden hier verzameld (kostprijs, staat, dakopbouw, gevels, verwarming en bouwjaar)

### 7.1.2.4.11 Ontoegankelijke delen

In voorkomend geval aanduiden welk deel niet bezocht werd, om welke reden en op welke basis het kapitaal van dit deel toch berekend werd.

### 7.1.2.4.12 MPL

Bepalen van de Maximal Possible Loss voor deze bestemming!

### 7.1.2.4.13 Buitenaanleg

Hier kan de expert de buitenaanleg (terreinverhardingen, omheiningen, terrassen,...) beschrijven alsook bijgebouwen waarvoor geen bijkomende beschrijving noodzakelijk is : vb. Carport, overdekt terras, tuinhuis, prieeltje, pergola, buitenzwembad,...)  
Dit hoofdstuk zal voor elk van deze aanwezige items doorlopen worden zodat we steeds de aard, staat en kostprijs kennen.

#### 7.1.2.4.14 Antecedenten

Noteren van alle Schade-antecedenten in de laatste 5 jaar voor die bestemming

#### 7.1.2.4.15 Afwezigheid 's nachts (NBW 011 en 012)

- Afwezigheid 's nachts totaal
- Afwezigheid 's nachts opeenvolgend

#### 7.1.2.4.16 Privé-inboedel (NBW 011 en 012)

- Prijsklasse inboedel
- Attractieve voorwerpen
- ....
- Stuk of collectie >10.000 €
- ....

#### 7.1.2.4.17 Handelsgoederen (NBW 011 en 012)

- Aard
- ....

### 7.1.2.5 Niveau “verdieping”

#### 7.1.2.5.1 Verdieping

Voor elke verdieping wordt de oppervlakte ingegeven. De expert kan deze oppervlakte steeds wijzigen tijdens de verwerking van het dossier.

### 7.1.2.6 Niveau “lokaal”

#### 7.1.2.6.1 ASK

Indien de “Afwerking/uitrusting”, “Staat” of “Kostprijs” afwijkt van de op het niveau “entiteit” ingegeven algemene lokaalbeschrijving moet dit hier aangepast worden.  
Indien een lokaal meerdere keren aanwezig is kan de expert hier het aantal aanpassen. Let op: het gaat om identieke lokalen. Elke afwijking in het lokaal betekent dat de expert een nieuw (ander) lokaal moet aanmaken.

### 7.1.2.7 Indien er nog “werken” moeten uitgevoerd worden

Indien er nog kleine afwerkingwerken moeten uitgevoerd worden moet de opdracht als een T2+ beschouwd worden. Hierbij wordt er op niveau “entiteit” en “bestemming” een scherm aangeboden om deze werken te noteren. De kostprijs van de nog uit te voeren werken worden NIET genoteerd. (WEL indien de opdracht een combinatie is met VENALE)

We onderscheiden 3 mogelijk werken :

- |  |      |
|--|------|
| - noodzakelijke en voorzien werken       | N/V  |
| - niet noodzakelijke en voorziene werken | NN/V |
| - noodzakelijke en niet voorziene werken | N/NV |

Het belang van deze opsplitsing situeert zich voornamelijk bij het product VENAAL.  
Praktisch gezien worden voor nieuwbouwwaarde enkel de voorziene werken genoteerd zodat de noodzakelijke niet-voorziene werken enkel kunnen ingebracht worden als aanduiding van mogelijk problemen en schades.

In de kapitaalsbepaling is dit niet relevant gezien we steeds de nieuwwaarde berekenen.

## 8. NBW 011 EN 012 VOOR “ALLIANZ”

### 8.1. Nieuwe informatie

De bijkomende informatie die aan de expert gevraagd wordt in een NBW011 en NBW012 is de volgende:

- op niveau goed:
  - o hoedanigheid verzekeringnemer
  - o alarmsysteem gebouw
- op niveau bestemming (Bestemming Deel I)
  - o nachtelijke afwezigheid
  - o aanwezigheid van kwalitatieve inboedel

#### 8.1.1. Context van de vraag

De vraag van Allianz om informatie te verkrijgen over alarmsysteem, nachtelijke afwezigheid en aanwezigheid inboedel, kadert in het gezamenlijk aanbieden aan particuliere klanten van een brandverzekeringpolis met een optie diefstaldekking.

Onze ervaring leert dat voor eenvoudige particuliere risico's (gewone en betere eengezinswoningen en appartementen) de verzekeringsmaatschappij voldoende informatie krijgt met deze beperkte lijst gegevens, en geen nood heeft aan een gedetailleerde diefstalpreventie.

#### 8.1.2. Hoedanigheid verzekeringnemer

Dit gegeven is nieuw en dient door de expert van GX ter plaatse opgevraagd te worden.

Er moet nagevraagd worden of verzekeringnemer:

- eigenaar of huurder is
- van het volledige of een deel van het te schatten goed
- bewoner of niet-bewoner (en bij uitbreiding exploitant of niet-exploitant) is

Dit kan geregistreerd worden in een nieuw hoofdstuk dat éénmaal per dossier aangeboden wordt op niveau “goed”.

Casio NL	Rapport NL
<b>Eigenaar - bewoner</b>	<b>Eigenaar - bewoner</b>
<b>EIGENAAR - HUURDER</b>	<b>EIGENAAR - HUURDER</b>
VZN = eigenaar	de verzekeringnemer is eigenaar
VZN = gemeenschap der eigenaars	de verzekeringnemer is de gemeenschap der eigenaars
VZN = huurder	de verzekeringnemer is huurder
VZN = noch eigenaar noch huurder	de verzekeringnemer is noch eigenaar noch huurder
niet natrekbaar	de hoedanigheid van de verzekeringnemer als eigenaar of huurder kon niet worden nagetrokken
<b>VOLLEDIG - DEEL</b>	<b>VOLLEDIG - DEEL</b>
van het volledige goed	van het volledige goed
van een deel van het goed	van een deel van het goed
niet natrekbaar	van welk deel van het goed kon niet worden nagetrokken
<b>BEWONER - EXPLOITANT</b>	<b>BEWONER - EXPLOITANT</b>
VZN = bewoner	verzekeringnemer is bewoner
VZN = niet-bewoner	verzekeringnemer is niet-bewoner
VZN = exploitant	verzekeringnemer is exploitant
VZN = niet-exploitant	verzekeringnemer is niet-exploitant
VZN = bewoner / exploitant	verzekeringnemer is bewoner en exploitant
VZN = bewoner / niet-exploitant	verzekeringnemer is bewoner en niet-exploitant
VZN = exploitant / niet-bewoner	verzekeringnemer is exploitant en niet-bewoner
VZN = niet-bewoner / niet-exploitant	verzekeringnemer is niet-bewoner en niet-exploitant
niet natrekbaar	de hoedanigheid van de verzekeringnemer als bewoner of exploitant kon niet worden nagetrokken

Enige toelichting:

- het gaat om het registreren van de eigenschappen van de VERZEKERINGSNEMER
  - o dit is niet altijd de persoon die u ter plaatse ontmoet !!!
  - o VZN kan ook een rechtspersoon zijn
- niet aantrekkelijk: dit mag enkel gebruikt worden indien de persoon ter plaatse werkelijk niet op de hoogte is van de zaken en geen enkele informatie kan verschaffen

#### EIGENAAR-HUURDER

- VZN = eigenaar: de volle eigenaar; ongeacht of hij het goed zelf betreft dan wel verhuurt
- VZN = huurder: de huurder met een mondeling of schriftelijk huurcontract dat valt onder de algemene huurwet, de woninghuurwet, handelshuurwet, ....
- VZN = gemeenschap der eigenaars: enkel te gebruiken indien de expertise een volledig appartementsgebouw betreft
- VZN = noch eigenaar noch huurder: enkel te gebruiken indien de verzekeringnemer een afwijkend recht heeft op de goederen: hij is erfpachter of erfpachtgever, opstalhouder, concessiehouder, naakte eigenaar, ... en dus geen zuivere "eigenaar" of "huurder" in de strikte zin van het woord

#### VOLLEDIG-DEEL

- van het volledige goed / van een deel van het goed: met het goed wordt hier bedoeld "het te schatten goed": bv.
  - o het schatten van een appartement voor een eigenaar van dat ene appartement → VZN is eigenaar van het volledige goed;

#### BEWONER - EXPLOITANT

- Bewoner:
  - o VZN bewoont de woongelegenheden zelf; ongeacht of dit alleen is of samen met zijn gezin of andere medebewoners;
  - o enkel een fysiek persoon kan bewoner zijn – een rechtspersoon nooit
  - o Ingeval de schatting meerdere woongelegenheden omvat (bv. opbrengstwoning) waarvan VZN één woongelegenheden betreft en de overige door derden worden gebruikt: VZN = bewoner
- Exploitant
  - o VZN is uitbater van de zaak of professionele activiteit die uitgeoefend wordt in het geschatte goed
  - o een exploitant kan een natuurlijke of een rechtspersoon zijn
  - o Ingeval de schatting meerdere professionele bestemmingen omvat (bv. winkelcomplex) waarvan VZN één deel betreft en de overige door derden worden gebruikt: VZN = exploitant (redenering gelijkaardig aan woongelegenheden zie hierboven)
- combinaties (niet-)bewoner / (niet-)exploitant: moeten enkel gebruikt worden indien het te schatten goed zowel een woongelegenheden als een professioneel deel bevatten
- ingeval van leegstaande woongelegenheden → niet-bewoner; leegstaande professionele delen<sup>1</sup> → niet-exploitant; UITZONDERING hierop: de VZN die een pand binnenkort gaat betrekken (bv. pas aangekochte woning maar nog niet verhuisd)

### 8.1.3. Alarmsysteem gebouw

Het al dan niet aanwezig zijn van een alarmsysteem, en bij aanwezigheid ook het type; dit wordt via een nieuw hoofdstuk op niveau goed aangeduid.

Het principe hier is identiek zoals bij een diefstalpreventie: bij de planning van een dossier zal worden nagevraagd of er een alarmsysteem is, zo ja wordt gevraagd het attest daarvan voor te leggen aan de expert.

Ter plaatse is er dus ofwel:

- geen alarm
- een alarm + voorgelegd attest; hierbij volstaat het de op het attest vermelde klasse over te nemen
- een alarm zonder dat een attest ter beschikking is: noteren dat er een alarm zonder attest aanwezig is; dossier wordt NIET in wacht gezet voor het ontbreken van het attest; indien VZN dat absoluut later nog wil overmaken kunnen ze dat doorsturen naar de makelaar en/of maatschappij maar wij dienen ons rapport af te sluiten met de gegevens ter plaatse verstrekt.

<sup>1</sup> Het begrip "leegstand" bij professionele delen is niet altijd visueel vaststelbaar; een magazijn kan "leeg" zijn omdat net alle stock is geleverd en de nieuwe stock nog moet toekomen: vraag dergelijke zaken dus na!



- Alarm stuk / alarm buiten gebruik: het is uiteraard niet de bedoeling het alarm te testen. Deze melding moet echter wel bij voorrang op de andere gekozen worden indien ofwel:
  - o Het door de gebruiker zo wordt meegedeeld
  - o Het visueel zichtbaar is dat de installatie niet meer kan werken door loshangende of ontbrekende onderdelen

Bij gedeeltelijk alarm of diverse systemen

- alarm op slechts een deel van het te schatten goed: toch het alarm vermelden
- diverse alarmsystemen: alarm van grootste deel vermelden

Casio NL	Rapport NL
Diefstalalarm gebouw	Diefstalalarm gebouw
INSTALLATIE	INSTALLATIE
geen installatie	geen diefstalalarmsysteem
alarm zonder attest	diefstalalarm aanwezig, attest niet beschikbaar
BVVO-erkend	BVVO-erkend diefstalalarm aanwezig
BVVO-erkend + meldkamer	BVVO-erkend diefstalalarm aanwezig, met verbinding met een meldkamer
Incert 1	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 1 aanwezig
Incert 1 + meldkamer	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 1 aanwezig, met verbinding met een meldkamer
Incert 2	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 2 aanwezig
Incert 2 + meldkamer	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 2 aanwezig, met verbinding met een meldkamer
Incert 3 + meldkamer	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 3 aanwezig, met verbinding met een meldkamer
Incert 4 + meldkamer	INCERT-erkend diefstalalarm - graad 4 aanwezig, met verbinding met een meldkamer
alarm buiten gebruik	diefstalalarm is buiten gebruik gesteld
alarm stuk	diefstalalarm functioneert niet meer

#### 8.1.4. Nachtelijke afwezigheid

Hiervoor wordt een bestaand hoofdstuk, dat voor brandinspectie en diefstalpreventie gebruikt wordt, opgesplitst in twee hoofdstukken.

Het hoofdstuk dat handelt over de nachtelijke afwezigheid zal ook in NBW011 en NBW012 worden aangeboden, op niveau bestemming (Bestemming Deel I) en bevat twee rubrieken:

- afwezigheid 's nachts totaal: het aantal nachten dat gebruiker per jaar afwezig is
- afwezigheid 's nachts opeenvolgend: het aantal opeenvolgende nachten dat gebruiker per jaar afwezig is.

Zoals in de tabel te zien is wordt dit verdeeld in categorieën <30 / 30-60 / 60-90 / > 90 nachten per jaar.

Onder nachtelijke afwezigheid dient te worden verstaan:

- geen menselijke aanwezigheid in het goed gedurende de nacht of een groot deel van de nacht (22:00 – 06:00)
- met menselijke aanwezigheid wordt niet noodzakelijk de VZN bedoeld; het mag ook een huurder of andere gebruiker zijn
- honden (en andere dieren); alarmsystemen e.d. ... zijn geen aanwezigen
- per bestemming de aanwezigheid aanduiden
  - o bij professionele activiteiten die normaal overdag plaatsvinden is er dus altijd afwezigheid 's nachts; zelfs indien de exploitant in een aanpalende woongegelegenheid verblijft → als die aanpalende woongegelegenheid deel uitmaakt van de expertise is er in deze bestemming waarschijnlijk een andere categorie nachtelijke afwezigheid van toepassing
  - o bij exploitaties die 's nachts geopend zijn (nachtwinkel, discotheek, ...) is er uiteraard wel een nachtelijke aanwezigheid.
- voor woongegelegenheden is de nachtelijke afwezigheid in regel enkel van toepassing:
  - o indien alle bewoners bij nacht uit werken gaan
  - o bij vakanties buitenshuis

Casio NL	Rapport NL
Afwezigheid 's nachts	Afwezigheid 's nachts
<b>AFWEZIGHEID S'NACHTS TOTAAL</b>	<b>AFWEZIGHEID S'NACHTS TOTAAL</b>
<60 nachten/ jaar afwezig	de gebruiker is in totaal minder dan 60 nachten per jaar afwezig
60-90 nachten/jaar afwezig	de gebruiker is in totaal 60 tot 90 nachten per jaar afwezig
>90 nachten/jaar afwezig	de gebruiker is in totaal meer dan 90 nachten per jaar afwezig
diverse bewoners	er zijn diverse gebruikers aanwezig
geen bewoning	er is geen bewoning aanwezig
niet natrekbaar	gegevens omtrent de regelmaat van de nachtelijke afwezigheid van de gebruiker werden niet medegedeeld
<b>AFWEZIGHEID S'NACHTS OPEENVOLGEND</b>	<b>AFWEZIGHEID S'NACHTS OPEENVOLGEND</b>
< 30 nachten/jaar	de gebruiker is minder dan 30 opeenvolgende nachten per jaar afwezig
30-60 nachten/jaar	de gebruiker is maximaal 30 tot 60 opeenvolgende nachten per jaar afwezig
60-90 nachten/jaar	de gebruiker is maximaal 60 tot 90 opeenvolgende nachten per jaar afwezig
> 90 nachten/jaar	de gebruiker is meer dan 90 opeenvolgende nachten per jaar afwezig
diverse bewoners	er zijn diverse gebruikers aanwezig
geen bewoning	er is geen bewoning aanwezig
niet natrekbaar	gegevens omtrent de regelmaat van de nachtelijke afwezigheid van de gebruiker werden niet medegedeeld

### 8.1.5. Aanwezigheid kwalitatieve inhoud

Voor het beslissen over de aanwezigheid van kwalitatieve, diefstalgevoelige inhoud, moet de applicatie over volgende informatie beschikken:

- Zijn er stukken of collecties aanwezig > 10.000 EUR
- Is er inboedel aanwezig van dure of zeer dure prijsklasse

Hiervoor worden twee hoofdstukken aangeboden op niveau bestemming (Bestemming I):

- privé-inboedel (voor woongelegenheden)
- handelsgoederen

Deze hoofdstukken zijn identiek aan de gekende hoofdstukken binnen diefstalpreventierapporten. In het kader van een NBW011 en NBW012 kan volstaan worden met per bestemming één van deze hoofdstukken te gebruiken. Gezien de doelgroep eigenaar-bewoners zal het hoofdstuk "privé-inboedel" hier het belangrijkste zijn.

Voor het hoofdstuk privé-inboedel kan men bovendien volstaan met het navragen en invullen van de verplichte informatie (hieronder in VET aangeduid).

Casio NL		Rapport NL	Attractieve voorwerpen PRIVE
Privé-inboedel	Privé-inboedel		GESCHENK & VERZAMEL
			edelmetalen, juwelen en sieraden
<b>PRIJSKLASSE ALGEM. INBOEDEL</b>	<b>PRIJSKLASSE ALGEMENE INBOEDEL</b>		postzegels, munten en penningen
zeer duur	inboedel : algemeen van zeer dure prijsklasse		specifieke verzamelingen
duur	inboedel : algemeen van duurdere prijsklasse		<b>ANTIETK &amp; KUNST</b>
gemiddeld	inboedel : algemeen van gemiddelde prijsklasse		porselein
goedkoop	inboedel : algemeen van goedkopere prijsklasse		antieke meubels
zeer goedkoop	inboedel : algemeen van zeer goedkope prijsklasse		antieke voorwerpen
geen aanwezig	geen privéinboedel aanwezig		kunstvoorwerpen
<b>ATTRACTIEVE VOORWERPEN</b>	<b>ATTRACTIEVE VOORWERPEN</b>		zilverwerk
er zijn geen attractieve voorwerpen	er zijn geen attractieve voorwerpen aanwezig		waardevolle schilderijen
aard attractieve voorwerpen :	volgende attractieve voorwerpen komen voor :		waardevolle tapijten
<b>EIGENDOM ATTRACT. VOORWERPEN</b>	<b>EIGENDOM ATTRACTIEVE VOORWERPEN</b>		<b>ELEKTRO</b>
volledig van verzekeringsnemer	volledige inboedel is eigendom van verzekeringsnemer		dure beeld- & geluidsapparatuur
deels van derden	de inboedel is deels eigendom van derden		dure hard- en software
volledig van derden	de inboedel is volledig eigendom van derden		<b>DIEREN EN GELD</b>
<b>SITUERING ATTRACT. VOORW.</b>	<b>SITUERING ATTRACTIEVE VOORW.</b>		waardevolle dieren
geconcentreerd in 1 deel	waardevolle voorwerpen geconcentreerd in één deel van het risico		geld- en waardepapieren
verspreid over risico	waardevolle voorwerpen verspreid over het risico		
alle in kluis	alle waardevolle voorwerpen bevinden zich in een kluis		
<b>INDIVIDUELE WAARDEBEPALING</b>	<b>INDIVIDUELE WAARDEBEPALING</b>		
bestaat niet	individuele waardebepaling bestaat niet		
bestaat op papier	individuele waardebepaling bestaat op papier		
bestaat op foto	individuele waardebepaling bestaat op foto		
bestaat op papier & foto	individuele waardebepaling bestaat op papier en foto		
<b>LIJST BEWAARD</b>	<b>LIJST BEWAARD</b>		
in het gebouw zelf	lijst met waardevolle voorwerpen en individuele waardebepaling bewaard in het gebouw zelf		
in bankkluis	lijst met individuele waardebepaling bewaard in bankkluis		
bij verzekeringsmakelaar	lijst met individuele waardebepaling bewaard bij verzekeringsmakelaar		
bij verzekeringsmaatschappij	lijst met individuele waardebepaling bewaard bij verzekeringsmaatschappij		
bij familie	lijst met individuele waardebepaling bewaard bij familie		
<b>STUK OF COLL. &gt; 10.000 EUR</b>	<b>AANWEZIGHEID STUK OF COLLECTIE &gt; 10.000 EUR</b>		
vlgs info : weet niet	er kon ter plaatse niemand inlichtingen verstrekken omtrent de aanwezigheid van stukken en collecties met een waarde hoger dan 10.000 EUR		
vlgs info : geen	volgens informatie verstrekt ter plaatse zijn er geen stukken of collecties met een waarde > 10.000 EUR per stuk		
10 tot 25.000/st-col. :aard x	volgens informatie verstrekt ter plaatse zijn er stukken of collecties met een waarde tussen 10.000 EUR en 25.000 EUR per stuk of per collectie aanwezig;		
> 25.000/st-col. :aard x	volgens informatie verstrekt ter plaatse zijn er stukken of collecties met een waarde van > 25.000 EUR per stuk of collectie aanwezig;		
meer info : vrije tekst	bijkomende info :		
<b>VERVANGINGSWDE JUWELLEN OF COLL.</b>	<b>VERVANGINGSWAARDE JUWELLEN OF COLLECTIE</b>		
vervangingswde juwelen niet gekend	vervangingswaarde juwelen niet gekend		
vervangingswaarde juwelen :	vervangingswaarde juwelen (volgens info ter plaatse) :		
vervangingswde coll. niet gekend	vervangingswaarde collectie(s) niet gekend		
vervangingswaarde collectie(s) :	vervangingswaarde collectie(s) (volgens info ter plaatse) :		

gekende fout:  
zie hieronder



Casio NL	Rapport NL
<b>Handelsgoederen</b>	<b>Handelsgoederen</b>
AARD	AARD
geen attractieve goederen	geen attractieve handelsgoederen aanwezig
attractieve handelsgoederen: X	aanwezige attractieve handelsgoederen:
<b>ATTRACTIVITEIT</b>	<b>ATTRACTIVITEIT</b>
laag	goederen met lage attractiviteit
middel	goederen met gemiddelde attractiviteit
hoog	goederen met hoge attractiviteit
zeer hoog	goederen met zeer hoge attractiviteit
<b>WAARDE</b>	<b>WAARDE</b>
< 5.000 EUR	waarde attractieve goederen minder dan 5.000 EUR
tussen 5.001 en 50.000 EUR	waarde attractieve goederen tussen 5.001 en 50.000 EUR
tussen 50.001 en 125.000 EUR	waarde attractieve goederen tussen 50.001 en 125.000 EUR
ts. 125.001 en 275.000 EUR	waarde attractieve goederen tussen 125.001 en 275.000 EUR
> 275.000 EUR	waarde attractieve goederen meer dan 275.000 EUR
<b>EIGENDOM AANWEZIGE GOEDEREN</b>	<b>EIGENDOM AANWEZIGE GOEDEREN</b>
volledig van verzekeringnemer	alle aanwezige goederen zijn eigendom van verzekeringnemer
deels van derden	de aanwezige goederen zijn deels eigendom van derden
volledig van derden	de aanwezige goederen zijn volledig eigendom van derden
<b>SITUERING WAARDEVOLLE VOORWERPEN</b>	<b>SITUERING WAARDEVOLLE VOORWERPEN</b>
geen stock	er is geen stock aanwezig
stock geconcentreerd in 1 deel	de aanwezige stock is geconcentreerd in één deel van het risico
stock verspreid over risico	de aanwezige stock is verspreid over het risico
<b>VERKOOPSWAARDE IN ETALAGE</b>	<b>VERKOOPSWAARDE IN ETALAGE</b>
< 2.500 EUR	er ligt voor minder dan 2.500 EUR (verkoopswaarde) aan goederen in de etalage
2.500 - 12.500 EUR	er ligt voor 2.500 à 12.500 EUR (verkoopswaarde) aan goederen in de etalage
> 12.500 EUR	verkoopswaarde van de goederen in de etalage is groter dan 12.500 EUR
<b>AANTREKKELIJKHEID ETALAGE</b>	<b>AANTREKKELIJKHEID ETALAGE</b>
weinig aantrekkelijke koopwaar	etalage met weinig aantrekkelijke koopwaar
aantrekkelijke koopwaar	etalage met aantrekkelijke koopwaar
zeer aantrekkelijke koopwaar	etalage met zeer aantrekkelijke koopwaar
<b>BIJKOMENDE INFO</b>	<b>BIJKOMENDE INFO</b>
meer info : vrije tekst	bijkomende info :

### Gekende fout in codeboek: probleem en workaround

Zie de rode pijlen hierboven

Indien er stukken of collecties met een waarde > 10.000 of > 25.000 aanwezig zijn, worden twee mogelijkheden aangeboden:

- beschrijving van de voorwerpen via een lijst "attractieve voorwerpen handel" (de vermelding "handel" doet hier trouwens niets ter zake maar verschijnt omdat we een lijst met handelsgoederen hergebruiken binnen de privé-inboedel)
- vrije tekst

#### Probleem:

Indien de omschrijving van de vrije tekst gebruikt wordt om de stukken of collectie te beschrijven, verwacht de PocketXpert toch nog dat de lijst "attractieve voorwerpen handel" gebruikt wordt (anders blijft item rood).

#### Workaround:

Klik de lijst "attractieve voorwerpen handel" open, en sluit opnieuw met "back" zonder een item te selecteren. PocketXpert besluit daardoor dat je in het hoofdstuk bent geweest en item wordt groen.

#### Enige toelichting i.v.m. terminologie

#### Prijsklasse inboedel

Het idee dat u hebt of de indruk die u krijgt van het zichtbare gedeelte van de inboedel (meubilair en decoratie, met inbegrip van eventuele kunstvoorwerpen). Dit gebeurt:

- zonder dat de inhoud van kasten of kluisen e.d. moet bestudeerd worden
- zonder dat navraag gedaan moet worden bij de VZN
- zonder dat u kennis moet hebben van de waarde van kunstvoorwerpen en antiek

Het gaat om de indruk. Net zoals de indruk die een gelegenheidsinbreker<sup>2</sup> heeft als hij door het venster zou gluren of de ruimte zou betreden: valt hier iets te rapen, ziet het er naar uit dat ik hier wel iets ga vinden? Hoe duurder het interieur oogt, hoe meer kans op waardevolle voorwerpen en hoe meer kans op een grotere waarde per voorwerp.

#### Attractieve voorwerpen

In het kader van diefstal in woongelegenheden spreekt men van attractieve voorwerpen. Men bedoelt daarmee diefstalgevoelige objecten. In beginsel is dit bijna de volledige inboedel van een woning, maar meer specifiek gaat men kijken naar de voor de hand liggende meer waardevolle voorwerpen: goud en juwelen, baar geld, siervoorwerpen, zilveren bestek, schilderijen en kunstobjecten, ...

Strikt verzekeringstechnisch gezien vallen gewone voertuigen (auto, motorfiets) niet onder attractieve voorwerpen. Een oldtimer of een aantal motorfietsen kunnen er dan weer wel onder vallen. Van zodra het niet meer gaat om de strikt noodzakelijke voertuigen die de gebruiker nodig heeft (bv. een hobbyist met diverse motorfietsen of een oldtimer) dienen zij ook als attractief voorwerp opgenomen te worden. Bij twijfel beter vermelden; bedoeling van de melding is dat de maatschappij op basis van de geregistreerde lijst meer specifiek navraag bij de VZN kan uitvoeren over de aard en waarde van deze zaken, waarmee ze dan beslissen om sommige zaken wel of niet te dekken bij afsluiten van een brand-diefstalpolis.

Bij handelszaken en professionele activiteiten zijn attractieve voorwerpen meestal de handelswaar zelf, maar ook kassa, IT-materiaal, gereedschap en machines, ...

#### Stukken of collecties

Ongeacht de veelheid van voorwerpen die aanwezig zijn, tracht de maatschappij ook te weten te komen of er individuele stukken of collecties aanwezig zijn met een uitzonderlijk hoge waarde: > 10.000 of > 25.000 EUR per stuk of collectie.

Een "stuk" is één voorwerp (bv. een schilderij, een tapijt, ...) of een set (bv. een schouwgarntuur bestaande uit een klok met twee bijhorende vazen of kandelaars).

Een "collectie" is een groep voorwerpen die samen een meerwaarde geven t.o.v. de individuele elementen en waarbij het (weder) samenstellen op zich tijdrovend en/of duur is: bv. postzegels, stripverhalen, oldtimers, zilverwerk, antiek speelgoed, ...

De grens tussen collectie en individueel stuk is niet altijd zuiver te trekken, maar binnen het kader van onze opdracht is bovenstaande toelichting ruim voldoende.

### **8.1.6. Maximaal één goed per rapport**

In uitzonderingsgevallen kan het nuttig zijn om in een NBW meer dan één goed aan te maken in een rapport. Omdat echter de selectie van digitaal door te geven elementen daardoor te complex wordt, is voor NBW011 en NBW012 verhinderd dat er meer dan 1 goed kan aangemaakt worden in de casio. Zou het toch noodzakelijk zijn een tweede goed te creëren, dan moet het dossier ontdubbeld worden.

---

<sup>2</sup> Gelegenheidsinbreker: dit is een amateur, die met beperkte middelen (schroevendraaier, tang, breekijzer of ander klein gereedschap) en eventuele hulp van ter plaatse gevonden elementen (ladder, tuinmeubilair) zijn slag slaat. Hij opereert alleen of met een handlanger. Hij is niet op zoek naar een bepaald voorwerp, hij zoekt gewoon een zwak beveiligde woning uit en graait binnen mee wat draagbaar is en/of waarvoor hij een afzetmarkt heeft: baar geld, juwelen, TV, PC, DVD- en CD-spelers, kunst, ... De gelegenheidsinbreker staat tegenover de professionele inbreker die op zoek gaat naar specifieke voorwerpen en die beter is uitgerust met elektrisch gereedschap, die een betere kennis heeft van alarmsystemen en die ook vaker "op bestelling" uit stelen gaat; dit type inbreker is vooral uit op kunst en antiek of bepaalde collecties (wijn, postzegels, ...) of kluizen, opereert vaker in georganiseerde bendes, en pakt ook vaker handelszaken en bedrijfspanden aan.

### 8.1.7. Bijlage 1: Attestering diefstalalarmsysteem

De mensen die diefstalpreventie uitvoeren kennen al het systeem van certificatie van alarmsystemen. Er zijn twee systemen bekend:  
BVVO- erkenning (tot ± 2003-2004)  
INCERT-certificaat (vanaf ± 2003-2004)

De BVVO-erkenning vindt men dus enkel terug op oude installaties, die nog niet werden omgevormd naar de Incert-regelgeving. Ze komen hoe langer hoe minder voor. Bij deze erkenning is het eenvoudig: de installatie is erkend, of ze is niet erkend.

De Incert-regelgeving is wat complexer en deelt de systemen in graden (of klassen) in. Ze gaan van Incert 1 (minst zwaar) tot Incert 4 (zwaarste beveiliging). In principe is zowat elke installateur van alarmsystemen erkend installateur, en een erkend installateur mag in principe alleen Incert-erkende alarmsystemen plaatsen. Incert legt niet alleen regels op aan de installateur, maar ook aan de installatie, de back-up en autonomie, de eventuele doorseining, ... en houdt zelfs rekening met de inboedel en de omgeving om een graad te bepalen. Behoorlijk complex als je dit zou moeten nakijken. Daarom is het enige waarop wij ons baseren het door de erkende installateur verplicht af te leveren attest. Een voorbeeld hiervan vind u hieronder.

Op dit attest staan twee zaken vermeld die van belang zijn:

- de graad
- de eventuele doorseining naar een meldkamer

Voor de graden Incert 1 en 2 kan er wel of geen doormelding naar een meldkamer bestaan. Voor de graden Incert 3 en 4 is een doormelding naar meldkamer altijd verplicht. Dit leidt tot de combinaties zoals ze in I-pad voorkomen.

		<b>INCERT CONFORMITEITSVERKLARING</b> VAN EEN INBRAAKALARMINSTALLATIE AFGELEVERD DOOR EEN BEVEILIGINGSONDERNEMING INCERT GECERTIFICEERD ONDER N°	
<p>Nous soussignés déclarons que l'installation à l'adresse mentionnée ci-dessous est conforme aux prescriptions de la note technique T 015-2 du CEB. Wij ondergetekenden verklaren hierbij dat de installatie op het hieronder vermeld adres conform is aan de technische nota T 015-2 van het BEC.</p>			
Nom de l'utilisateur Naam van de gebruiker	<input type="text"/>	Type d'activité Uitgeoefende activiteit	<input type="text"/>
Adresse : Adres :	<input type="text"/>	Référence de l'installation dans le registre de l'entreprise de sécurité : Referentie van de installatie in het register van de beveiligingsonderneming:	<input type="text"/>
<b>Caractéristiques de l'installation</b> <b>Eigenschappen van de installatie</b>		Théorique / Theoretisch    Effectif / Effectief	
Grade de risque > du risque principal > du 1er risque annexe (*) > du 2ième risque annexe (*) > du 3ième risque annexe (*)	Risicograad > van het hoofdrisico > van het 1ste bijrisico (*) > van het 2de bijrisico (*) > van het 3de bijrisico (*)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
• Sirène extérieure – Buitensirene • Raccordement à une centrale de surveillance – Verbinding met een meldkamer		Oui - Ja	Non - Neen
Nom de la centrale de surveillance – Naam van de meldkamer :		<input type="text"/>	

## FAQ

- Appartementsgebouwen :
  - Eerste entiteit : gemene delen
  - 2<sup>e</sup> entiteit : handel
  - 3<sup>e</sup> entiteit : appartement 1
  - Enz.
- Professioneel deel
  - Bijna alle uitbatingen hebben een onroerende inrichting waarvoor we een deelwaarde geven. Deze waarde zal dus per uitzondering op 0 € staan.
- Compartimentering :
  - De expert geeft aan als de compartimentering voldoet of niet. Indien NIET dient de expert het probleem te benoemen (juiste code) : vb. geen Rf-deur, vloerstructuur in brandbare materialen,...
  - De bedoelde compartimentering is deze binnen het te verzekeren 'goed' en niet tov de burens.
- Verdiepingen onder dak
  - <120cm : 15 pt casco
  - Ts 120 en 160 cm : 20 pt casco
  - Ts 160 en 200 cm : 25 pt casco
  - Ts 200 en 250 cm : 30 pt casco
- Herenhuizen





**OVERLEG MET DE MIDOFFICE VOOR UITWERKING EN WAARDEBEPALING !**

- Steeds de muurdiktes per verdieping noteren
- Detailfoto's nemen van de diverse bijzondere gevel en interieurelementen.



## Herkennen Houtskellet- en Houtmassiefbouw

- Houtskelletbouw



- Houtmassiefbouw



- Houtschakelbouw (gelijkgesteld aan houtmassiefbouw)

