

IMMOPASS TECHNISCHE AUDIT

Algemene score toegekend door de auditor *

IMMOPASS

93%
CONFORM



Voor meer informatie,
bezoek onze website



83%

STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

Overstromingsgebied,
geluidsoverlast,
bestemmingsplannen,
stedenbouwkundige vergunning, ...



50%

VERPLICHTE CERTIFICATEN

Energiecertificering,
elektrische conformiteit,
olietank, vloer, ...



94%

OMGEVING & TOEGANG

Veiligheidsvoorzieningen,
aanleg, omheining, onderhoud
vegetatie,...



100%

PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

Vochtigheid, aanwezigheid van
asbest, houtrot, termieten, ...



100%

BUITENKANT VAN HET GEBOUW

Dakbedekking, buitenmuren,
raamwerk en deuren,
waterafvoer,



95%

WOONGEDEELTE

Structurele fouten, ochtigheid,
geschiktheid, staat en werking ...



93%

SECUNDAIRE LOKALEN

Gangen en trappen, kelders,
dakgebinte en zolder, technische
lokale, ...



100%

TECHNISCHE VOORZIENINGEN

Verwarming,
warmwatersysteem,
elektriciteit, technische
onderhoudsbeurten,...

*Audit uitgevoerd op **24/05/2022** door **Marc Opdebeeck Architect**, architect erkend door Immopass, een neutrale en onafhankelijke instantie. Onderstaande budgetten dienen niet als schatting.

Immopass Auditor

Algemeen advies op het gebied van energieprestaties van gebouwen

De daken zijn geïsoleerd met 12 cm minerale wol, de gevels zijn waarschijnlijk geïsoleerd met 4 of 6 cm geëxtrudeerd polystyreen, de beglazing heeft waarschijnlijk een warmteweerstand van $U=1,8$ of $1,3$ W/m²K, de vloeren zijn slechts licht geïsoleerd, als ze al geïsoleerd zijn.

Algemene opmerkingen en adviezen van de inspecteur

Zeer mooi en ruim huis in een uitzonderlijke tuin.

Geen structurele problemen. De technische installaties zijn van goede kwaliteit en in goede staat, hoewel de meeste al 30 jaar oud zijn.

Als de stijl van het huis u bevalt en u niets wenst te ondernemen om het energetisch te verbeteren, zullen een paar afwerkingen (vloerbedekking, schilderwerk, kranen) voor een totaal bedrag van minder dan 40.000 euro (excl.BTW6%) volstaan.

DISCLAIMER

De conclusie en het gegeven advies zijn het resultaat van een onafhankelijke inspectie, uitgevoerd door een ervaren architect erkend door ImmoPass.

De budgetramingen in dit rapport worden louter ter informatie gegeven en vormen geen schatting.

We raden aan om voor alle of een deel van het uit te voeren werk een bestek op te stellen en de ontvangen offertes te analyseren. De schattingen zijn exclusief belasting.

De inspectie werd op een niet-destructieve manier uitgevoerd, alleen visueel. Dit rapport kan daarom de totale afwezigheid van verborgen technische gebreken niet garanderen.



STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

83%

In welke zone van het bestemmingsplan ligt de woning ?

Woongebied.

Bevindt de woning zich in een bepaalde akoestische zone/ met geluidsoverlast ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Bevindt de woning zich in een overstromingsgebied ?

KLEIN PROBLEEM

Het huis is gebouwd op een voormalig moerasgebied. Het grenst aan verschillende vijvers met een grote biodiversiteit. Het overstromingsgebied op de kaart van Geopunt Vlaanderen (www.waterinfo.be) eindigt aan de rand van de privétuin van het huis.

Zijn er stedenbouwkundige vergunningen uitgegeven ? Zijn ze in overeenstemming met het bestaande gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



VERPLICHTE CERTIFICERINGEN

50%

Werd het EPC-certificaat uitgegeven en is het geldig ?

BESCHIKBAAR MET OPMERKINGEN

Werd het elektriciteitsattest uitgegeven en is het conform ?

BESCHIKBAAR MET OPMERKINGEN

Werd het conformiteitsattest van de gasinstallatie uitgegeven en is het conform ?

NIET BESCHIKBAAR

Het keuringsdocument van de gasinstallatie is niet beschikbaar, maar de installatie lijkt in orde te zijn, anders zou de gasleverancier waarschijnlijk geweigerd hebben de meter te openen.

Werd het bodemattest uitgegeven en is het conform ?

NIET BESCHIKBAAR



TOEGANG, OMGEVING & BEPLANTINGEN

94%

TOEGANG EN SITUATIE

100%

Is de toegang gemakkelijk en veilig ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn er in de buurt structuren/bouwsels of woningen die problematisch kunnen zijn ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

RONDOM DE WONING

100%

Is er stilstaand water in contact met het gebouw ? Is er een afvoersysteem aanwezig ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeren de paden op het terrein in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

De dolomietpaden rond het huis zijn in perfecte staat, geen parasitaire plantengroei tussen het grind. Enkele onderbroken houten randen.

Verkeert de omheining (barrières, wanden,...) in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

BEPLANTING

88%

Zijn de tuin en beplanting onderhouden en verkeren zij in een aanvaardbare staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Schitterende tuin, ontworpen door een tuinarchitect en zeer goed onderhouden (zie plan).

Zijn er bomen of klimop planten aanwezig die problemen aan de structuur van het gebouw kunnen stellen ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

Dichte of klimmende begroeiing maakt deel uit van de charme van het huis. Pas echter op voor de blauweregen die langs de houten balustrade van het terras op de eerste verdieping omhoog klimt. Als deze niet gesnoeid wordt en onder controle gehouden wordt, zou deze plant de balustrade wel eens kunnen beschadigen.

Zijn er beschermde /opmerkelijke bomen of hagen op het terrein aanwezig ?

NEEN

BIJGEBOUWEN

88%

Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het terras ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

De terrasstenen zijn in goede staat, geen ervan is gebroken of gebarsten. Sommige voegen zijn in slechte staat en moeten vernieuwd worden.

Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot de buitengelegen garage(s) ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

100%

Is er een vermoeden van asbest in het gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

We hebben geen asbest in het huis gezien.
De materialen zijn natuurlijk, steen, gips, hout en zink.

Zijn er in het gebouw aanwijzingen van huiszwam ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

We hebben geen huiszwam in het huis gezien.

Is er een vermoeden van loden leidingen ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

De bouw datum van het gebouw maakt het onwaarschijnlijk dat er lood in de leidingen aanwezig is.

Is er sprake van algemene vochtigheid in het gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is er een grote luchtvochtigheid in het gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



BUITENKANT VAN HET GEBOUW

100%

MUREN & BEKLEDING

100%

Zijn er in de structuur van het gebouw aanwijzingen van scheefstand, buiging of abnormale kromming ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn er barsten of gaten in de muren ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

DAK

100%

Toont het dak tekenen van een abnormale knik of zwakte ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeert de dakbedekking in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zinken daken goed uitgevoerd en in goede staat.

Verkeren de dakpannen, het daklood, de toplaag van het dak en de schoorstenen in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

100%

Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is de waterafvoer op adequate wijze aangelegd en op voldoende afstand gelegen van het gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

RAAMWERK & BUITENDEUREN

100%

Verkeren het raamwerk, het houtwerk en buitenbeglazing in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

De gelakte houten kozijnen werden in februari 1991 geïnstalleerd. Ze zijn goed onderhouden geweest en werden waarschijnlijk al minstens één keer overgeschilderd. De dubbele beglazing heeft waarschijnlijk een warmteweerstand tussen $U=1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ en $U=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. De standaard voor dubbele beglazing is nu $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, en de best presterende halen $U=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Zijn de buitendeuren beveiligd en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



WOONGEDEELTEN

95%

ALGEMENE ASPECTEN

94%

Zijn er in het woongedeelte aanwijzingen van scheefstand of kromming van de vloeren, wanden of plafonds ? Zijn er aanwijzingen dat zij niet loodrecht liggen ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn er in het gebouw aanwijzingen van barsten of zwaktes in de muren of plafonds van structurele aard ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeren de woongedeelten in voldoende hygiënische toestand ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn er rookmelders aanwezig in de vereiste ruimtes ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

We hebben geen rookmelders gezien. Die probleem kan gemakkelijk worden opgelost. Er kunnen drie detectoren worden geïnstalleerd, die in brico-winkels kunnen worden gekocht voor +/- 30 euro stuk, de installatie vereist geen speciale vakkennis.

LIVING / EETKAMER

100%

Zijn er op de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele- of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneert de aanwezige apparatuur en verkeert ze in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Visueel is de apparatuur in goede staat.

KEUKEN

92%

Zijn er op de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is het keukenmeubilair correct geïnstalleerd en in goede algemene staat ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

Ontbrekende voeg tussen het meubilair en de tegels.

SLAAPKAMERS & DRESSING

92%

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

In de slaapkamers en kleedkamers is het tapijt hier en daar bevlekt. Een reiniging is noodzakelijk, sommige delen zullen waarschijnlijk vervangen moeten worden.

De vloerbedekking van de binnendrempel naar het terras op de eerste verdieping is verdwenen. Ze zal moeten vervangen worden door een materiaal dat meer geschikt is voor de toegang tot een terras waar de houten bekleding soms nat is.

Functioneren de ramen en deuren en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneert de aanwezige uitrusting en verkeert het in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Visueel is de appartuur in goede staat.

SANITAIR / WC

100%

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is er sprake van voldoende ventilatie (natuurlijke of mechanische afzuiging) ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Er zijn 4 aparte toiletten in het huis. Voor de ventilatie geldt het volgende principe : aanwezigheid van een natuurlijke ventilatieopening voor toiletten zonder raam, geen aanwezigheid van een ventilatieopening voor toiletten met raam. Ventilatie is alleen mogelijk door de ramen in een gekantelde positie te openen. Er is echter geen condensatieprobleem.

Werden de sanitaire voorzieningen correct bevestigd en verkeren zij in een goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Visueel zijn de apparaten goed bevestigd en in goede staat.

BADKAMER / DOUCHE

94%

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is er sprake van voldoende ventilatie (natuurlijke of mechanische ventilatie) ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Er zijn 2 badkamers en 2 doucheruimtes in het huis. Voor de ventilatie geldt hetzelfde principe als voor de toiletten : aanwezigheid van een natuurlijke ventilatieopening voor de badkamers en douches zonder raam, geen aanwezigheid van een ventilatieopening voor de badkamers en douches met raam.

Werden de sanitaire voorzieningen correct bevestigd en verkeren zij in een goede algemene staat ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

Visueel zijn de apparaten goed bevestigd en in goede staat. Sommige tegelvoegen zijn licht vervuild of hebben sporen van kalkaanslag. Verschillende aftappluggen vertonen kleine sporen van kalk en roest.



SECUNDAIRE EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

93%

HALLEN & TRAPPEN

92%

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

ONDERHOUD NOODZAKELIJK

Trap in goede staat. Er zijn enkele niet-structurele scheuren in de muren van de kleine draaitrap die naar de slaapkamers leidt.

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn de treden en trapeuning veilig en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

ZOLDER & KRUIPRUIMTE

100%

Heeft het dakgebinte aanwijzingen van zichtbare zwaktes, een knik of schimmel ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

KELDER

83%

Heeft het huis een kelder ?

JA

Heeft de kelder aanwijzingen van abnormale vochtigheidsproblemen of schimmel ?

KLEIN PROBLEEM

Het huis is gebouwd op moerassig terrein, dat ook gedeeltelijk een openbare stortplaats was. Het werd gebouwd op 14 palen van gewapend beton vanwege het zeer geringe draagvermogen van de bodem (zie plan foto 3). De uitvoering van de palen en de balken tussen de palen was bijzonder zorgvuldig, aangezien er geen structurele scheuren in het huis zijn tengevolge van differentiële zettingen. De kelders die in contact staan met de vochtige grond vertonen geen lekkage op de muren en de vloer, behalve op één plaats in de wijnkelder op een oppervlakte van 10x10cm (zie foto 4). De hygrometer geeft 30% vochtigheid aan, wat niet erg hoog is. Het fenomeen moet in de gaten gehouden worden om te zien of het niet op andere plaatsen verschijnt. Als de vlekken groter worden, kan het nodig zijn een waterdichtmakend product in te spuiten.

Is er voldoende ventilatie in de kelder ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Hebben de keermuren of dragende muren aanwijzingen van zichtbare barsten of zwakke plekken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

BINNENGARAGE

100%

Heeft het huis een binnengarage ?

JA

Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Functioneren de ramen en deuren, en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn er andere bijzonderheden vastgesteld in de neven lokalen en technische lokalen ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



TECHNISCHE INSTALLATIES

100%

Is er bewijs voorhanden van een regelmatig onderhoud van de technische uitrusting ?

BESCHIKBAAR

Functioneert het verwarmingssysteem en verkeert het in goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Het huis is uitgerust met een Weishaupt Thermo Condens WTC 32-A gascondensatieketel voor verwarming en warm water. De ketel is waarschijnlijk de originele ketel. Zeer goede kwaliteit ketel, van een pioniersmerk in condensatieketels.
De regulatie gebeurt door ruimtethermostaat en thermostatische kranen.

Functioneert het warmwatersysteem en verkeert het in goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Aanwezigheid van een Weishaupt buffertank voor de productie van sanitair warm water.

Tonen de waterleiding of de waterteller tekenen van bijzondere gebreken ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is er riolering aanwezig en functioneert het ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeert het gehele elektrische systeem (meter, zekeringkast en uitrusting) in een goede algemene staat en functioneert het ? (Buiten opmerkingen van een erkende controle)

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN