



Geïnspecteerd gebouw

koniging Elisabethlaan, 2 - 8000 Bruges

[>> Toegang naar het Interactieve Rapport](#)

Op datum van
01/06/2023



BUITENKANT VAN HET GEBOUW

(Dakbedekking, buitenmuren, raamwerk en deuren, waterafvoer, ...)



WOONGEDEELTE

(Structurele fouten, waargenomen vochtigheid, geschiktheid, staat en werking ...)



SECUNDAIRE LOKALEN

(Gangen en trappen, kelders, dakgebinte en zolder, technische lokalen, ...)



OMGEVING & TOEGANG

(Veiligheidsvoorzieningen, aanleg, omheining, onderhoud vegetatie, ...)



PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

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



TECHNISCHE VOORZIENINGEN

(Verwarming, warmwatersysteem, electriciteit, technische onderhoudsbeurten, ...)



STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

(Overstromingsgebied, geluidsoverlast, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige vergunning, ...)



VERPLICHTE CERTIFICATEN

(Energiecertificaten, conformiteit electriciteit, mazouttank, bodem, ...)

De ImmoPass score is het resultaat van een technische visuele audit op meer dan 80 controlepunten door een neutrale en onafhankelijke professional.

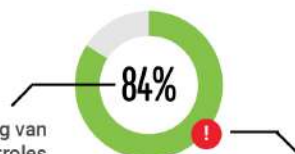
ERKENDE INSPECTEUR IMMOPASS

Koen Vandewalle - Architect

IMMOPASS is een onafhankelijk bedrijf dat vastgoedaudits uitvoert.

Meer informatie op www.immopass.eu

HOE DE RESULTATEN LEZEN ?



Globale score opgemaakt door de verrekening van punten van de afzonderlijke thematische controles

Geen probleem : 1 punt

Noodzakelijk onderhoud : 0,75 punt

Klein probleem : 0,5 punt

Belangrijk probleem : 0 punten

Minstens 1 controlepunt vertoont een **belangrijk probleem**.

Het betreft hier een zeer charmant gebouw met aangename ruimtes. Sommige energetische aspecten kunnen wel verbeterd worden maar andere zijn nagenoeg onhaalbaar. Bijvoorbeeld het torentje op de hoek kan enkel via de binnenkant bijkomend geïsoleerd worden maar dan zal de ruimte binnen bijna niet meer bruikbaar zijn.

De EPC-score D valt voor dit type gebouw nog mee.

Zoals ook het EPC-verslag vermeld zijn de grote punten het dak, de gevels en het buitenschrijnwerk de eerste punten om dit gebouw energetisch op de goede weg te brengen.

Het gegeven "beschermd monument" veronderstelt wel enkele bijkomende omstandigheden.

- het dak bijkomend isoleren zal op zich geen probleem vormen daar het nu al relatief goed is. De bijkomende isolatie kan langs de binnenkant geplaatst worden wanneer de slaapkamer her ingericht worden.

- het aanpakken van het buitenschrijnwerk zou ik wel als eerste aanpakken. Dit zal wel sowieso deel uitmaken van een aparte studie omdat er advies dient te worden gevraagd aan Monumentenzorg en de stedenbouwkundige dienst van Brugge.

- het isoleren van de gevels is het grootste probleem. Dit zal niet kunnen aan de buitenzijde van de gevel, dus dient de isolatie aan de binnenzijde te worden geplaatst. Let wel: isoleren aan de binnenzijde heeft wel een deel voor- & nadelen.

Het voordeel hier is dat dit ruimte per ruimte kan uitgevoerd worden. Het andere voordeel is dat deze manier van werken de buitenzijde ongewijzigd blijft. Toch zijn er diverse punten die zeer goed dienen te worden in acht genomen. Ter hoogte van de ramen moet de isolatie aansluiten op het raamkader om geen koudebruggen te creëren. het werken met de dubbele ramen zou hier dan ook een goede oplossing kunnen zijn. Ter hoogte van de binnenmuren die aansluiten op de buitenmuur dient de isolatie minstens 1 meter naar binnen worden gebracht om de koude brug te omzeilen. Het grootste probleem is de koudebrug die ontstaat ter hoogte van de vloer en de plafonds. Hier dient ook het isolatievlak 1 meter naar binnen te worden gebracht om de koudebrug te voorkomen. Dit wil ook zeggen dat alle radiatoren en andere technieken die nu op de buitenmuren gemonteerd zijn ook moeten worden aangepast. Bijkomend is het verlies van ruimte binnenin een bijkomend probleem. De dunste oplossing is een isolatie van 10 cm in PUR-platen ($U = 0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$) hier dient ook nog de afwerking van de wand in gyproc te worden bijgeteld. Er mag als snel gerekend worden met een verlies van 13 tot 15 cm aan binnenruimte.

Van zodra er iets zal aangepast kan worden zal de EPC-score al snel dalen van D naar C. Wat voor dit gebouw toch al zeer goed zal zijn.

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

OPMERKINGEN 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.

Technische Audit (Home-Technic-BE-NL)

4035 / Koningin Elisabethlaan, 2 - 8000 Bruges

Complete

Score

91.67%

Dossiernummer

4035

Bezichtiging gedaan op

01.06.2023 14:00 CEST

Erkende ImmoPass-inspecteur(s)

Koen Vandewalle,
Architect.

Adres van het gebouw

Koningin Elisabethlaan, 2 - 8000 Bruges

INFORMATIE OVER HET GEBOUW

Overzicht



Photo 1

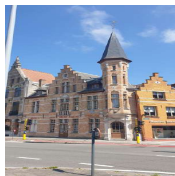


Photo 2

Type gebouw

Dit charmante gebouw is een hoekwoning, volledig ingesloten door de burens.
Het is tevens een beschermd monument.

Bouwjaar / renovatiejaar

Bouwjaar 1902
Gerenoveerd en gerestaureerd in 2005.
Functie wijziging van woning naar kantoor in 2013

1a. STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

75%

1.1 - In welke zone van het bestemmingsplan ligt de woning?

Het gebouw ligt in een woongebied.
Het is een beschermd monument, gekend als Neobarok hoekpand
Unesco Werelderfgoed Bufferzones, gekend in Historische stadskern van Brugge: Buffer.
Unesco Werelderfgoed Kernzones, gekend in Historische stadskern van Brugge.
Archeologische zones, gekend in Historische stadskern van Brugge.



Photo 3

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

Klein probleem

Het gebouw is gelegen aan de Koningin Elizabethlaan wat een drukke 'ringweg' is in Brugge.



Photo 4



Photo 5

1.3 - Bevindt de woning zich in een overstromingsgebied?

Niet van toepassing

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

Geen specifieke problemen

1b. VERPLICHTE CERTIFICERINGEN

100%

1.5 - Werd het EPC-certificaat uitgegeven en is het geldig?

Beschikbaar, met problematische opmerkingen

Het EPC werd opgemaakt in Oktober 2021. Het energielabel is D.

[EPC.pdf](#)

1.6 - Werd het elektriciteitsattest uitgegeven en is het conform?

Beschikbaar, zonder specifieke opmerking

[Gelijkvormigheidsattest Elektriciteit.pdf](#)

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

Beschikbaar, zonder specifieke opmerking

[Certificaat Ketelonderhoud Gas.pdf](#)

1.8 - Werd het conformiteitsattest van de mazouttank uitgegeven en is het conform?

Niet van toepassing

1.9 - Werd het bodemattest uitgegeven en is het conform?

Beschikbaar, zonder specifieke opmerking

[Bodemattest.pdf](#)

2. TOEGANG, OMGEVING & BEPLANTINGEN

75%

TOEGANG EN SITUATIE

100%

2.1 - Is de toegang gemakkelijk en veilig?

Geen specifieke problemen



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

2.2 - Zijn de weg en de voetpaden in goede staat?

Geen specifieke problemen



Photo 11



Photo 12



Photo 13

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

Geen specifieke problemen

RONDOM DE WONING

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

Niet van toepassing

2.5 - Verkeren de paden op het terrein in goede staat?

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

BEPLANTING

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

Neen

BIJGEBOUWEN

0%

2.10 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het terras?

Groot probleem

Het terras bevindt zich op de eerste verdieping, op het dak van de keuken. het betreft hier een houten terras. Diverse planken blijken niet meer goed ondersteund. Na controle blijkt dat de onderliggende draagstructuur van de terrasbekleding op vele plaatsen verpulverd is. ook het raam dat licht verschaft naar de onderliggende keuken is volledig rot.

De beste oplossing is om het terras volledig opnieuw te plaatsen vooral de draagstructuur dient te worden vervangen. Mogelijks kunnen de terrasplanken gerecupereerd worden.

Tijdens deze werken kan er ook het dak van de keuken gecontroleerd worden en kan er dan ook voldoende geïsoleerd worden zodat dit dak-deel aan de langetermijndoelstelling 2050 kan voldoen.



Photo 14

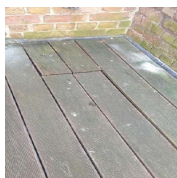


Photo 15

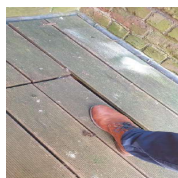


Photo 16



Photo 17



Photo 18

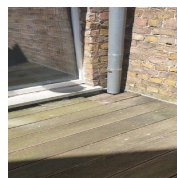


Photo 19



Photo 20

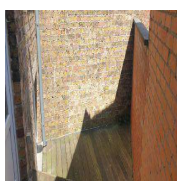


Photo 21

2.11 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot de veranda?

Niet van toepassing

2.12 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het berghok?

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

2.14 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot de carport?

Niet van toepassing

2.15 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het zwembad?

Niet van toepassing

3. PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

90%

3.1 - Is er een vermoeden van asbest in het gebouw?

Geen specifieke problemen

3.2 - Zijn er in het gebouw aanwijzingen van huiszwam?

Geen specifieke problemen

3.3 - Is er een vermoeden van loden leidingen?

Geen specifieke problemen

3.4 - Is er sprake van algemene vochtigheid in het gebouw?

Vermoedelijk probleem, extra controles vereist

Op de gelijkvloer is er een klein vochtprobleem in de hoek met de aansluiting van het naburig pand. (de eerste 3 foto's) Mogelijks kan een lekkende afvoer van het aanpalende gebouw een reden zijn. Anders is er niet onmiddellijk een andere aanleiding vast te stellen. Dit dient te worden gecontroleerd.

Ter hoogte van de keuken is er duidelijk vochtinfiltratie ter hoog van het raam in het plafond. Dit werd duidelijk omschreven bij het punt van het terras. Dit is eenvoudig op te lossen door het raam te vervangen samen met de werkzaamheden aan het terras. (foto's 4 tot 6).

De kelder: alle muren zijn vochtig. Dit is echter geen groot probleem, de kelder is voldoende geventileerd en ruikt ook niet. Enkel ter hoogte van het kelderraam zou een cementering wel vernieuwd kunnen worden.



Photo 22



Photo 23

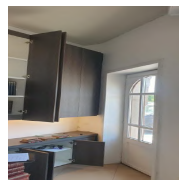


Photo 24



Photo 25

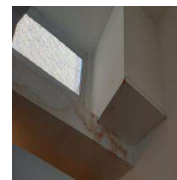


Photo 26

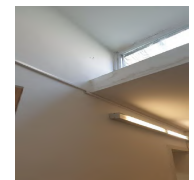


Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

3.5 - Is er een grote luchtvochtigheid in het gebouw?

Geen specifieke problemen

4. BUITENKANT VAN HET GEBOUW

87.5%

Overzichten



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49

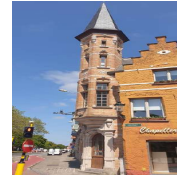


Photo 50

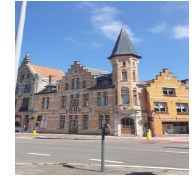


Photo 51



Photo 52

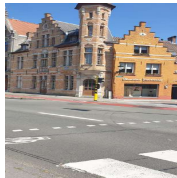


Photo 53

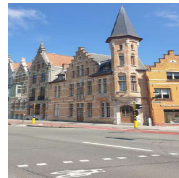


Photo 54



Photo 55

MUREN & BEKLEDING

100%

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

Geen specifieke problemen

4.2 - Zijn er barsten of gaten in de muren?

Geen specifieke problemen

4.3 - Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat?

Geen specifieke problemen

DAK

100%

4.4 - Toont het dak tekenen van een abnormale knik of zwakte?

Geen specifieke problemen

Het dak is moeilijk toegankelijk. Maar wat er kan gezien worden vanuit het dakvenster lijkt er geen probleem met het dak en de dakbedekking.

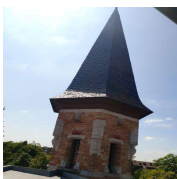


Photo 56

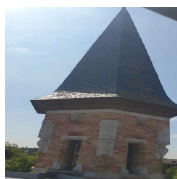


Photo 57



Photo 58

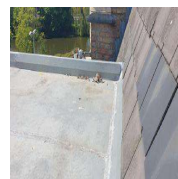


Photo 59



Photo 60

4.5 - Verkeert de dakbedekking in goede staat?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

100%

4.7 - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat?

Geen specifieke problemen

4.8 - Is de waterafvoer op adequate wijze aangelegd en op

Niet van toepassing

voldoende afstand gelegen van het gebouw?

4.9 - Is er een opvangsysteem voor regenwater?

Niet van toepassing

RAAMWERK & BUITENDEUREN

0%

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

Groot probleem

De ramen op het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn nog steeds enkele beglazing. aan de binnenzijde werd een bijkomend raam geplaatst. Dit bijkomende raam is echter ook een enkele beglazing (vermoedelijk 'securit'-glas) wat maar minimaal bijdraagt aan het isolerende effect. Het idee is echter zeer goed. De ramen mogen hoogstwaarschijnlijk niet gewijzigd worden omwille van het feit dat dit een beschermd monument is. Als de ramen die binnen geplaatst zijn zouden vervangen worden door ramen die beter sluiten en ook van dubbel glas kunnen worden voorzien dan zal dit een goede oplossing zijn zowel voor de ongewijzigde look van het gebouw en ook een energetische oplossing. Kostprijs ongeveer 450€ à 550€/m².

Indien het mogelijk is zouden de ramen best vervangen en van dubbel glas worden voorzien. Vraag is of dit zal worden toegestaan door Monumentenzorg.

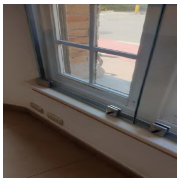


Photo 61



Photo 62



Photo 63

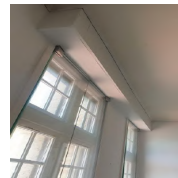


Photo 64

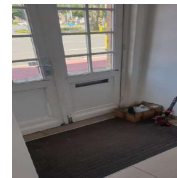


Photo 65



Photo 66

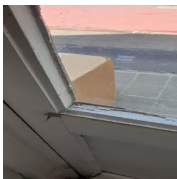


Photo 67

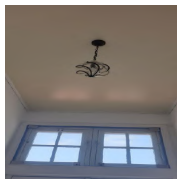


Photo 68

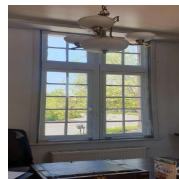


Photo 69

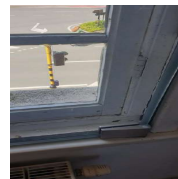


Photo 70



Photo 71



Photo 72

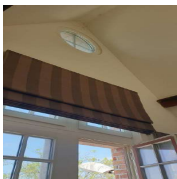


Photo 73

4.11 - Zijn de buitendeuren beveiligd en verkeren zij in goede staat?

Niet van toepassing

Een deur, die rechtstreeks toegang verleent naar het kantoor op de gelijkvloers is nieuw en voorzien van dubbel glas, de andere deur die toegang heeft naar de hal is nog de originele deur, houten schijnwerk en enkel glas.

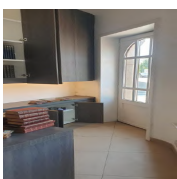


Photo 74



Photo 75

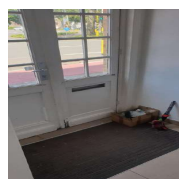


Photo 76



Photo 77



Photo 78

5. WOONGEDEELTEN

93.48%

ALGEMENE ASPECTEN

93.75%

5.1 - 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

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

Geen specifieke problemen

5.3 - Verkeren de woongedeelten in voldoende hygiënische toestand?

Geen specifieke problemen

5.4 - Zijn er rookmelders aanwezig in de vereiste ruimtes?

Onderhoud noodzakelijk

Er is een branddetectie systeem aanwezig maar dit dient terug in dienst te worden genomen. Momenteel is dit niet actief.

Ook de brandblussers moeten worden gecontroleerd. Deze zijn al jaren niet meer gecheckt.



Photo 79



Photo 80

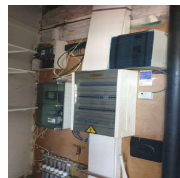


Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84

LIVING / EETKAMER

100%

Overzichten

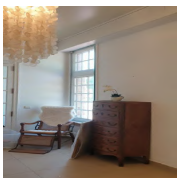


Photo 85

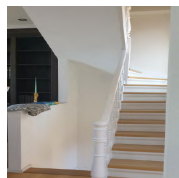


Photo 86

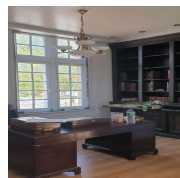


Photo 87



Photo 88



Photo 89

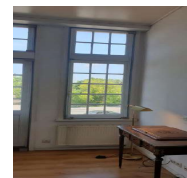


Photo 90

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

Zoals reeds in het vorige punt van het buitenschrijnwerk aangehaald dient er best een specifieke studie te worden gemaakt in samenspraak met Monumentenzorg om na te gaan of het buitenschrijnwerk in de straat gevel kan vervangen worden.

De ramen in de achterzijde van het gebouw werden reeds vervangen en verkeren in goede staat. Voor deze ramen dient te worden gecontroleerd of de u-waarde van het glas voldoet aan de langetermijndoelstelling 2050.

5.7 - Functioneert de aanwezige apparatuur en verkeert ze in goede staat?

Niet van toepassing

Overzichten



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95

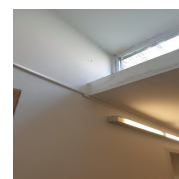


Photo 96

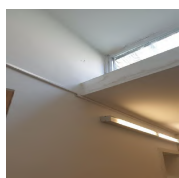


Photo 97

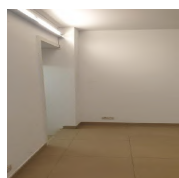


Photo 98

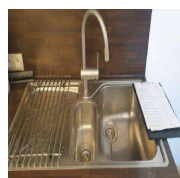


Photo 99

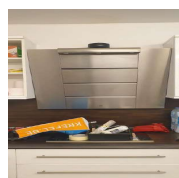


Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105

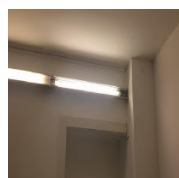


Photo 106

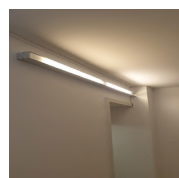


Photo 107

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

Klein probleem

Let wel de problematiek ter hoogte van het raam moet wel aangepakt worden. Dit werd reeds uitvoerig besproken in een vorig item.

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

Klein probleem

Let wel de problematiek ter hoogte van het raam moet wel aangepakt worden. Dit werd reeds uitvoerig besproken in een vorig item.

5.10 - Functioneren de inbouwtoestellen (oven, fornuis, koelkast, ...) en verkeren ze in goede staat?

Geen specifieke problemen



Photo 108

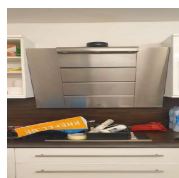


Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113

5.11 - Is er een afzuigkap aanwezig en functioneert het?

Geen specifieke problemen



Photo 114

5.12 - Hebben de afvoerleidingen last van gebreken, vocht of roest?

Geen specifieke problemen



Photo 115

5.13 - Is het keukenmeubilair correct geïnstalleerd en in goede algemene staat?

Geen specifieke problemen

SLAAPKAMERS & DRESSING

100%

Overzichten

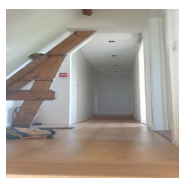


Photo 116

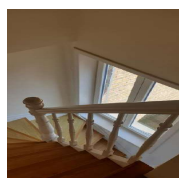


Photo 117

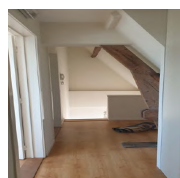


Photo 118



Photo 119

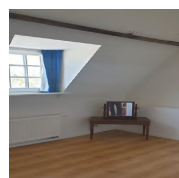


Photo 120

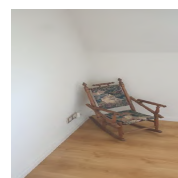


Photo 121

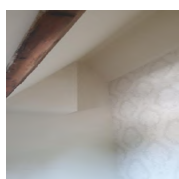


Photo 122

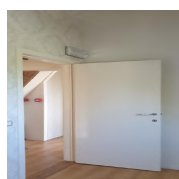


Photo 123

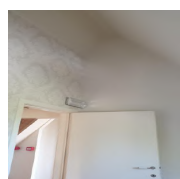


Photo 124

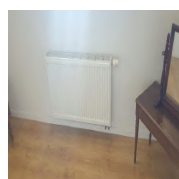


Photo 125

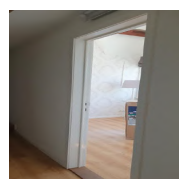


Photo 126

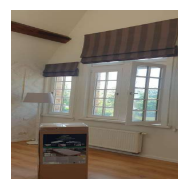


Photo 127

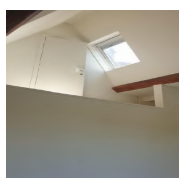


Photo 128

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

5.16 - Functioneert de aanwezige uitrusting en verkeert het in goede staat?

Geen specifieke problemen

SANITAIR / WC

100%

Overzichten



Photo 129

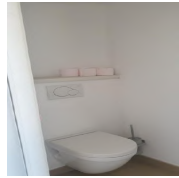


Photo 130



Photo 131

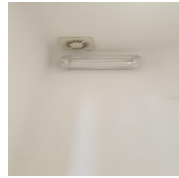


Photo 132

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

Geen specifieke problemen

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

Niet van toepassing

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

Geen specifieke problemen

5.20 - Hebben de afvoerleidingen en de sanitaire voorzieningen last van gebreken, vocht of roest?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

BADKAMER / DOUCHE

93.75%

Overzichten

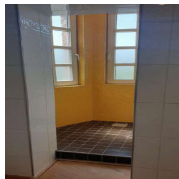


Photo 133

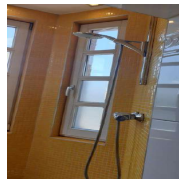


Photo 134



Photo 135

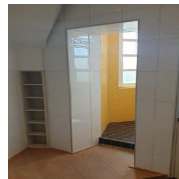


Photo 136



Photo 137

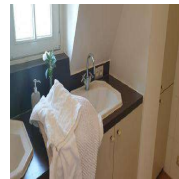


Photo 138



Photo 139



Photo 140



Photo 141

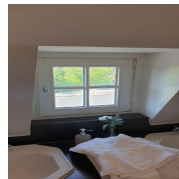


Photo 142

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

Onderhoud noodzakelijk

De omkasting van de sanbloc van het toilet in de badkamer dient opnieuw te worden opgekit zodat terug netjes staat.



Photo 143



Photo 144

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

Geen specifieke problemen

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

Niet van toepassing

5.25 - Hebben de afvoerleidingen en de sanitaire voorzieningen last van gebreken, vocht of roest?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

6. SECUNDAIRE EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

92.86%

HALLEN & TRAPPEN

100%

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

Geen specifieke problemen

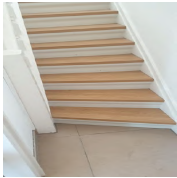


Photo 145

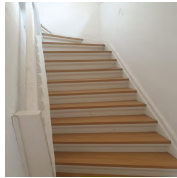


Photo 146



Photo 147



Photo 148



Photo 149

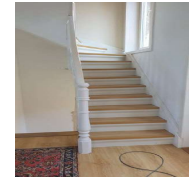


Photo 150



Photo 151

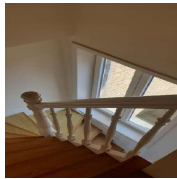


Photo 152

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

ZOLDER & KRUIPRUIMTE

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

6.6 - Functioneren de eventuele ramen en deuren en verkeren zij in goede staat?

Niet van toepassing

KELDER

83.33%

Heeft het huis een kelder?

Ja

6.7 - Heeft de kelder aanwijzingen van abnormale vochtigheidsproblemen of schimmel?

klein probleem

De muren in de kelder zijn allen vochtig. er is echter voldoende ventilatie in de kelder zodat er dus geen geurhinder is. Wel dient te worden aangemerkt dat de wand (straatzijde) aan het kelderraam best opnieuw gecementeerd dient te worden.



Photo 153



Photo 154



Photo 155



Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159



Photo 160



Photo 161



Photo 162



Photo 163



Photo 164



Photo 165



Photo 166



Photo 167



Photo 168



Photo 169



Photo 170

6.8 - Is er voldoende ventilatie in de kelder?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

BINNENGARAGE

100%

Heeft het huis een binnengarage?

Neen

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

Geen specifieke problemen

Op het gelijkvloers is er een technische berging waar de zekeringkast staat. De gaswandketel staat in de berging toegankelijk via een slaapkamer.

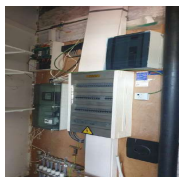


Photo 171



Photo 172



Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177



Photo 178



Photo 179

7. TECHNISCHE INSTALLATIES

100%

Opmerking: de prestaties van de technische uitrusting worden geëvalueerd in het kader van het EPC certificaat. De opmerkingen in dit rapport geven aanvullende informatie met betrekking tot de kwaliteit van de uitvoering, het uitgevoerde onderhoud en de functionaliteit van de uitrusting.



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

Beschikbaar, zonder specifieke opmerking

7.2 - Functioneert het verwarmingssysteem en verkeert het in goede algemene staat?

Geen specifieke problemen

7.3 - Functioneert het warmwatersysteem en verkeert het in goede algemene staat?

Geen specifieke problemen

7.4 - Tonen de waterleiding of de waterteller tekenen van bijzondere gebreken?

Geen specifieke problemen

7.5 - Is er riolering aanwezig en functioneert het?

Geen specifieke problemen

7.6 - 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

7.7 - Functioneren de aanvullende technische uitrusting (zonnepanelen, windturbines, liftpompen,...) en verkeren zij in goede staat?

Niet van toepassing

8. ENERGETISCHE AUDIT

8.0 - Werd een energetische audit van het gebouw gevraagd?

Neen

BIJZONDERE BEVINDINGEN

Algemeen advies op het gebied van energieprestaties van gebouwen

De EPC-score D valt voor dit type gebouw nog mee.

Zoals ook het EPC-verslag vermeld zijn de grote punten het dak, de gevels en het buitenschrijnwerk de eerste punten om dit gebouw energetisch op de goede weg te brengen. Het gegeven "beschermd monument" veronderstelt wel enkele bijkomende omstandigheden.

- het dak bijkomend isoleren zal op zich geen probleem vormen daar het nu al relatief goed is. De bijkomende isolatie kan langs de binnenkant geplaatst worden wanneer de slaapkamer heringericht worden.

- het aanpakken van het buitenschrijnwerk zou ik wel als eerste aanpakken. Dit zal wel sowieso deel uitmaken van een aparte studie omdat er advies dient te worden gevraagd aan Monumentenzorg en de stedenbouwkundige dienst van Brugge.

- het isoleren van de gevels is het grootste probleem. Dit zal niet kunnen aan de buitenzijde van de gevel, dus dient de isolatie aan de binnenzijde te worden geplaatst. Let wel: isoleren aan de binnenzijde heeft wel een deel voor- & nadelen.

Het voordeel hier is dat dit ruimte per ruimte kan uitgevoerd worden. Het andere voordeel is dat deze manier van werken de buitenzijde ongewijzigd blijft. Toch zijn er diverse punten die zeer goed dienen te worden in acht genomen. Ter hoogte van de ramen moet de isolatie aansluiten op het raamkader om geen koudebruggen te creëren. het werken met de dubbele ramen zou hier dan ook een goede oplossing kunnen zijn. Ter hoogte van de binnenmuren die aansluiten op de buitenmuur dient de isolatie minstens 1 meter naar binnen worden gebracht om de koude brug te omzeilen. Het grootste probleem is de koudebrug die ontstaat ter hoogte van de vloer en de plafonds. Hier dient ook het isolatievlak 1 meter naar binnen te worden gebracht om de koudebrug te voorkomen. Dit wil ook zeggen dat alle radiatoren en andere technieken die nu op de buitenmuren gemonteerd zijn ook moeten worden aangepast. Bijkomend is het verlies van ruimte binnenin een bijkomend probleem. De dunste oplossing is een isolatie van 10 cm in PUR-platen ($U = 0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$) hier dient ook nog de afwerking van de wand in gyproc te worden bijgeteld. Er mag als snel gerekend worden met een verlies van 13 tot 15 cm aan binnenruimte. Van zodra er iets zal aangepast kan worden zal de EPC-score al snel dalen van D naar C. Wat voor dit gebouw toch al zeer goed zal zijn.

Algemene opmerkingen en adviezen van de inspecteur

Het betreft hier een zeer charmant gebouw met aangename ruimtes. Sommige energetische aspecten kunnen wel verbeterd worden maar andere zijn nagenoeg onhaalbaar. Bijvoorbeeld het torentje op de hoek kan enkel via de binnenkant bijkomend geïsoleerd worden maar dan zal de ruimte binnen bijna niet meer bruikbaar zijn.

Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

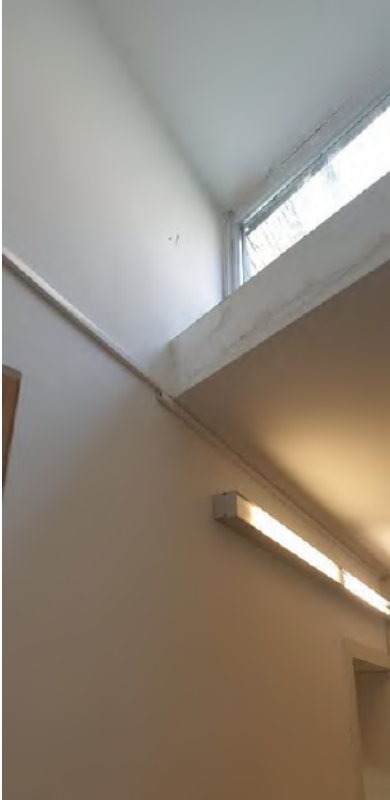


Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63

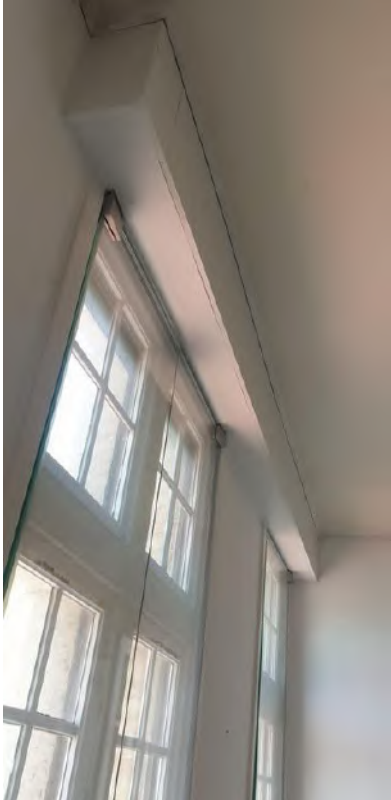


Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67

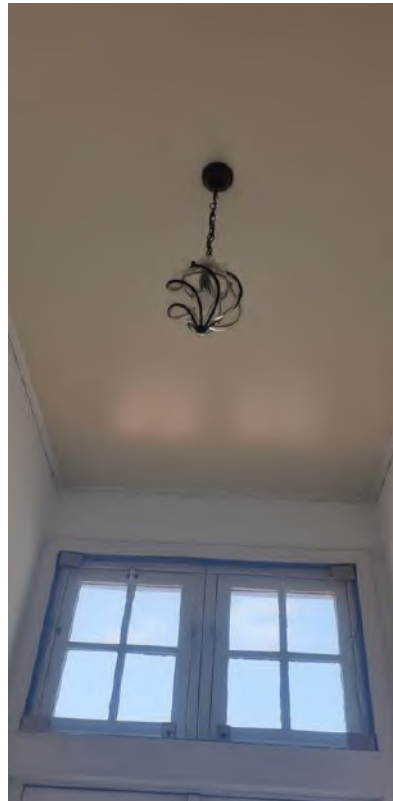


Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95

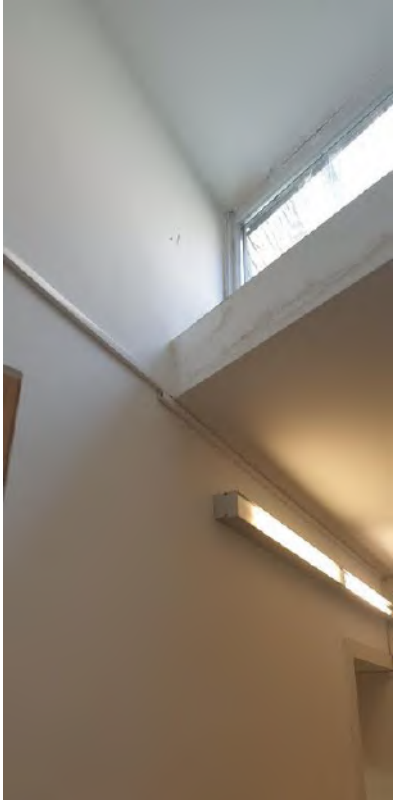


Photo 96

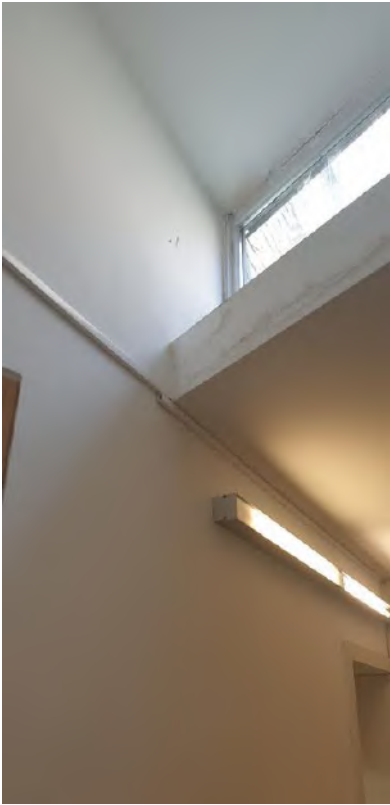


Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106

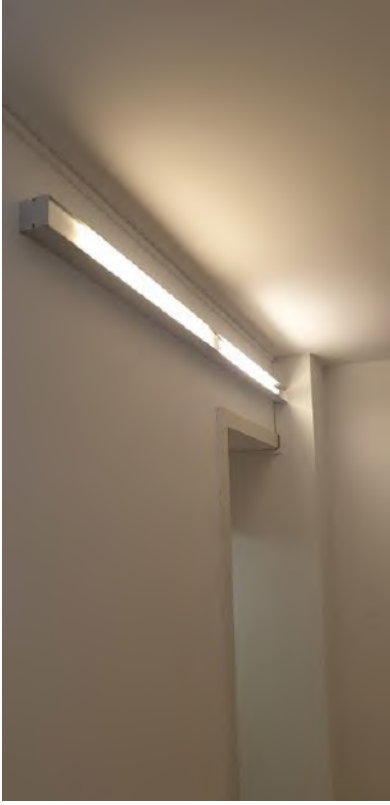


Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121

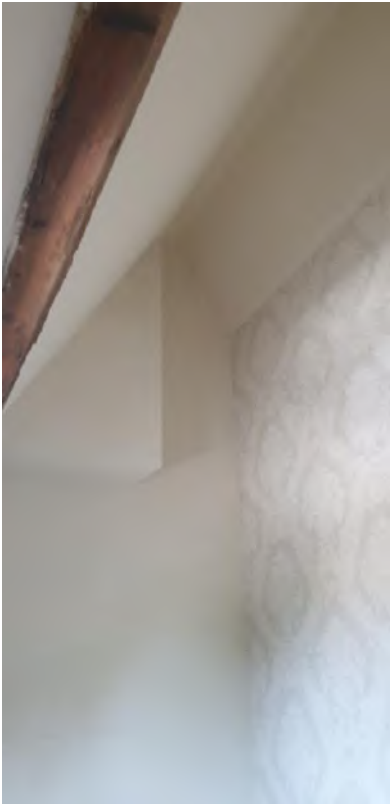


Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125

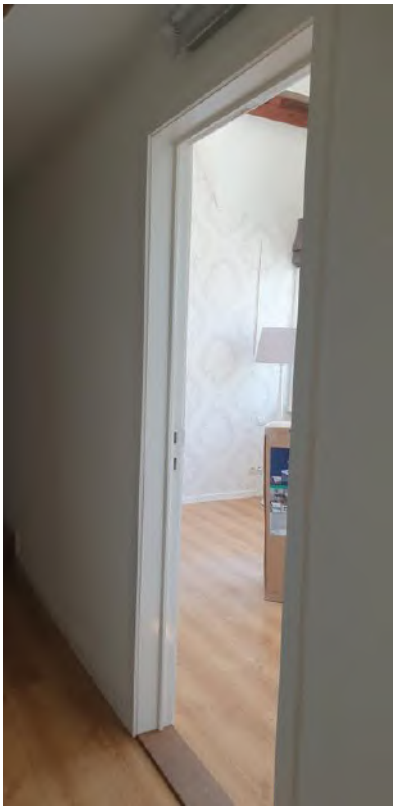


Photo 126



Photo 127

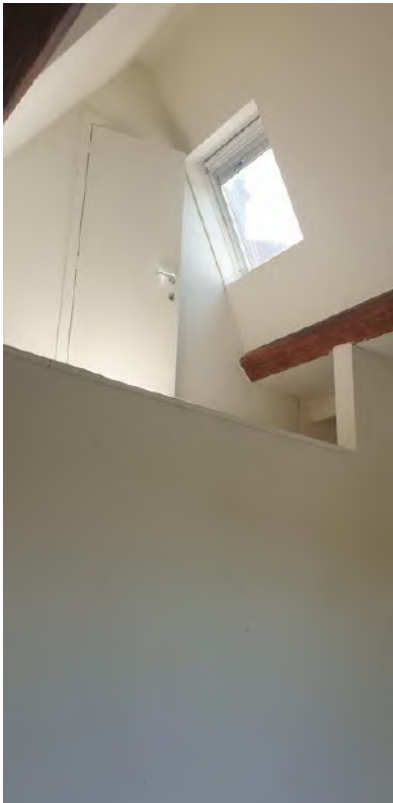


Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138



Photo 139



Photo 140



Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Photo 146



Photo 147



Photo 148

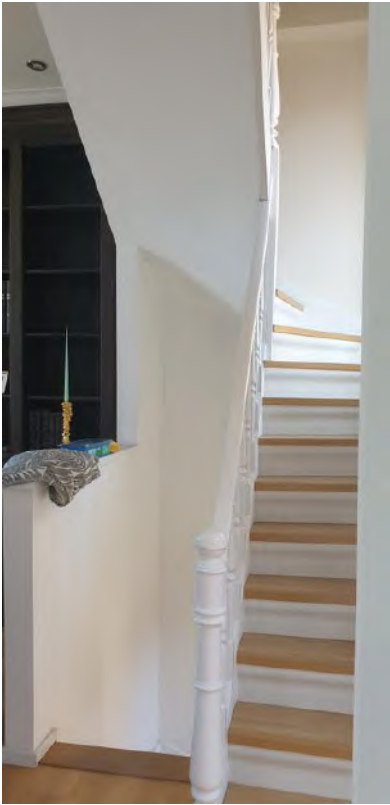


Photo 149



Photo 150



Photo 151



Photo 152



Photo 153



Photo 154



Photo 155



Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159



Photo 160



Photo 161



Photo 162



Photo 163



Photo 164



Photo 165



Photo 166



Photo 167



Photo 168



Photo 169



Photo 170



Photo 171



Photo 172



Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177



Photo 178



Photo 179

[EPC.pdf](#)
[Gelijkvormigheidsattest Elektriciteit.pdf](#)

[Certificaat Ketelonderhoud Gas.pdf](#)

[Bodemattest.pdf](#)