

IMMOPASS TECHNISCHE AUDIT

Algemene score toegekend door de auditor *

IMMOPASS

93%
CONFORM



Voor meer informatie,
bezoek onze website



100%

STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

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



50%

VERPLICHTE CERTIFICATEN

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



100%

OMGEVING & TOEGANG

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



100%

PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

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



94%

BUITENKANT VAN HET GEBOUW

Dakbedekking, buitenmuren,
raamwerk en deuren,
waterafvoer,



100%

WOONGEDELTE

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



94%

SECUNDAIRE LOKALEN

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



71%

TECHNISCHE VOORZIENINGEN

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

*Audit uitgevoerd op **08/06/2022** door **Arch. Tom Notebaert**, 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

Voor wat betreft de bouwschil rond het verwarmd volume blijkt dat noch vloer, gevels en dakvlak geïsoleerd zijn, laat staan naar huidige norm. Daar is dus véél 'winst te boeken' met een gepaste toepassing van isolatie, steeds met een niet te vergeten gepast dampscherm aan de kant van binnenzijde isolatie.

Algemene opmerkingen en adviezen van de inspecteur

Héél mooi ingedeelde woning met respect voor de historische functies van de binnenruimtes. Voor de optimale toestand qua energieverbruik kan zéker worden aangeraden om bijkomend te isoleren, dit steeds in overleg met Onroerend Erfgoed voor wat betreft het buitenaanzicht. Dit kan inhouden: isolatie van het plafond van de kelder, bijkomend isolatie van de gevels, met voorkeur via vulling van vermoedelijk aanwezige spouw, bijkomende isolatie van het dakvlak. Bij elke bijkomende isolatie dient een dampscherm aan de binnenzijde van de isolatie niet te worden vergeten.

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

100%

In welke zone van het bestemmingsplan ligt de woning ?

Woongebied met landelijk karakter
+ vastgesteld bouwkundig erfgoed.

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Bevindt de woning zich in een overstromingsgebied ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Evenwel tikt een zone 'zijnde mogelijks overstromingsgevoelig' het oorspronkelijke volledige domein van de brouwerij, doch de vlek op Geopunt komt niet in de buurt van de woning, welke ook beduidend hoger gelegen is dan de rest van het de oorspronkelijke eigendommen.

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Alle meest recente (vooral binnen)renovaties zijn in overleg gebeurd met Onroerend Erfgoed, waarbij de focus lag op het behoud van het aspect van de buitenkant van de bouwvolumes.



VERPLICHTE CERTIFICERINGEN

50%

Werd het EPC-certificaat uitgegeven en is het geldig ?

BESCHIKBAAR

Werd het elektriciteitsattest uitgegeven en is het conform ?

BESCHIKBAAR

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

NIET BESCHIKBAAR

Geen mogelijk bestaande attesten bekend bij opmaak audit.

Werd het bodemattest uitgegeven en is het conform ?

NIET BESCHIKBAAR

Geen mogelijke attesten bekend bij opmaak audit.



TOEGANG, OMGEVING & BEPLANTINGEN

100%

TOEGANG EN SITUATIE

100%

Is de toegang gemakkelijk en veilig ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Zijn de weg en de voetpaden in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

RONDON DE WONING

100%

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Geen vermoeden daartoe: geen problemen van regelmatige wateroverlast vermeld tijdens audit. Er zijn (oude?) sporen van vocht in bepaalde keldermuren, doch de oorspronkelijke woning bij de brouwerij werd ingeplant op een hoger niveau dan alle overige gebouwde constructies en mocht er sprake zijn van permanente hoge stilstaand, dan waren de tekenen daartoe zeker nog duidelijker zichtbaar.

Verkeren de paden op het terrein in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

BEPLANTING

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

NEEN

BIJGEBOUWEN

100%

Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het terras ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

100%

Is er een vermoeden van asbest in het gebouw ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Bij audit geen vermoeden van asbest. Asbestinventaris bij verkoop zal verplicht zijn vanaf einde 2022.

Zijn er in het gebouw aanwijzingen van huiszwam ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Bij rondgang audit geen tekenen van huiszwam geobserveerd.

Is er een vermoeden van loden leidingen ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Bij de meest recente renovaties werden alle aan- en afvoerleidingen volkomen vervangen volgens materialen voldoende aan huidige norm.

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

94%

MUREN & BEKLEDING

83%

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 ?

KLEIN PROBLEEM

Enige plaats waar enkele korte barsten zichtbaar zijn: bovenkant zijgevel, zijde steenweg. Meer dan vermoedelijk gaat het hier over intussen voltrokken zettingen, wie weet daterende van een tijdperk aanleg of werken aan de steenweg (?).

Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Momenteel louter bekleding van de gevel aanwezig op de binnenkoer van de oorspronkelijke brouwerij. Deze schijnt in orde.

DAK

100%

Toont het dak tekenen van een abnormale knik of zwakte ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Verkeert de dakbedekking in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Voor zover waarneembaar geen problemen gezien tijdens audit.

AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

100%

Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Geen gekende problemen gezien of vermeld tijdens audit.

RAAMWERK & BUITENDEUREN

100%

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Ramen zijde steenweg werden gerenoveerd in overleg met Onroerend Erfgoed: isolerende kunststof identieke stijl als oorspronkelijk, zijnde 'guillotineramen', naar huidige isolatienorm voorzien van tegen inbraak gelaagd dubbel glas. Ramen zijde achtergevel zijn gelijktijdig zelfs voorzien van 3 dubbele beglazing.

Zijn de buitendeuren beveiligd en verkeren zij in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



WOONGEDEELTEN

100%

ALGEMENE ASPECTEN

100%

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

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

KEUKEN

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

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Geen bemerkingen tijdens rondgang audit.

Is er een afzuigkap aanwezig en functioneert het ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Hebben de afvoerleidingen last van gebreken, vocht of roest ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Is het keukenmeubilair correct geïnstalleerd en in goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

SLAAPKAMERS & DRESSING

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

Functioneert de aanwezige uitrusting en verkeert het in goede staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

BADKAMER / DOUCHE

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 ventilatie) ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



SECUNDAIRE EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

94%

HALLEN & TRAPPEN

100%

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

Geen structurele zwaktes vastgesteld. Bemerking evenwel: dakbedekking bestaat louter uit pannen, belatting en onderdakdoek. Er is ongetwijfeld grote energiewinst te boeken met bijkomende gepaste isolatie en dampscherm.

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

KELDER

83%

Heeft het huis een kelder ?

JA

Heeft de kelder aanwijzingen van abnormale vochtigheidsproblemen of schimmel ?

KLEIN PROBLEEM

Op enkele plaatsen sporen van (mogelijks regelmatig uitdrogend) vocht in de muren. Geen enkele blijk van permanent hoge grondwaterstand rondom de woning, gezien de hogere inplanting dan de overige bouwvolumes op de oorspronkelijke site van de brouwerij (zie hoger). Voor zover de kelder voor géén ander doeleind wordt gebruikt dan opslag van materie welke enig vocht verdraagt, en voor zover er zéker voldoende blijft geventileerd doorheen de ruimtes, is er geen sprake van een probleem van belang. Bekomst van een volkomen waterdichte contour zou inhouden een 'waterdichte binnenbekuiping' toe te passen, wat zou inhouden een 2 laagse waterdichte cementering toe te passen voor de wanden en een 3 laagse waterdichte cementering voor de aansluitende vloeren.

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 ?

NEEN

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

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN



TECHNISCHE INSTALLATIES

71%

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

NIET BESCHIKBAAR

Geen formele aanbreng van bewijzen daartoe, doch alles geeft er blijk van dat installaties degelijk onderhouden zijn.

Functioneert het verwarmingssysteem en verkeert het in goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Geen formele aanbreng van bewijzen daartoe, doch alles geeft er blijk van dat installaties degelijk onderhouden zijn.

Functioneert het warmwatersysteem en verkeert het in goede algemene staat ?

GEEN SPECIFIEKE PROBLEMEN

Geen formele aanbreng van bewijzen daartoe, doch alles geeft er blijk van dat installaties degelijk onderhouden zijn.

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

Geen enkele bemerking daaromtrent tijdens audit.