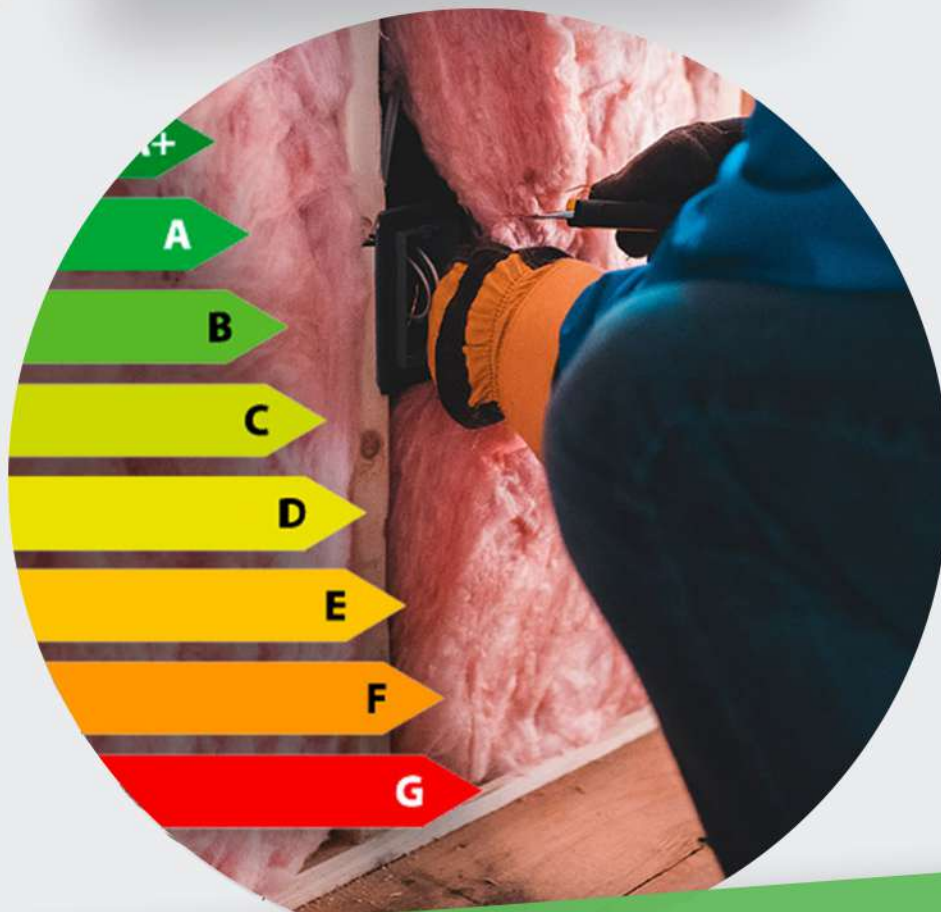




# IMMQPASS

VOORBEELDRAPPORT



**ENERGETISCH RENOVATIEADVIES**  
EENGEZINSWONING



De technische audit van vastgoed



Geïnspecteerd gebouw:

**Lichtaartsebaan 31**  
2460 Kasterlee

Wanneer:

**12/1/2022**

Audit uitgevoerd door:

**Kris Reynders - Architect**

*De technische en energetische audit werd uitgevoerd door een door ImmoPass erkende architect.*

*Dit rapport is het gevolg van een visuele, niet-destructieve controle om zo de technische en energetische staat van de woning in kaart te brengen.*

*De audit geeft aanbevelingen, prioriteiten en het te voorziene budget voor de mogelijkste werkzaamheden weer.*

*ImmoPass is een onafhankelijk organisme, niet gebonden aan bouwbedrijven noch fabrikanten. Het advies in dit rapport is vrijblijvend en niet-bindend.*



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

Meer informatie op [www.immopass.eu](http://www.immopass.eu)

### GEBOUWSCHIL



**DAKISOLATIE**

**VOLDOET AAN DE LT-DOELSTELLING**



**MUURISOLATIE**

**VOLDOET NIET AAN DE EISEN**

Budget **4.000 euro**

Prioriteit : **HOOG**



**BUITENSCHRIJNWERK**

**ONVOLDOENDE**

Budget: **3.000 euro**

Prioriteit : **MATIG**



**VLOERISOLATIE**

**VOLDOET NIET AAN DE EISEN**

Budget: **10.000 euro**

Prioriteit : **MATIG**

### TECHNIEKEN



**VERWARMING**

**GEMIDDELD**

Budget: **7.500 euro**

Prioriteit : **MATIG**



**PRODUCTIE SANITAIR WARM WATER**

**GEMIDDELD**

Budget: **2.000 euro**

Prioriteit : **MATIG**



**VENTILATIE**

**SLECHT**

Budget: **3.500 euro**

Prioriteit : **LAAG**



**HERNIEUWBARE ENERGIE**

**GOED**

## **BENOveren = beter renoveren.**

Als je renoveert, doe het dan meteen goed en BENOver met de B van Beter. Met hogere energetische ambities, goed gepland en goed geadviseerd. Want daar wordt niet alleen het milieu beter van, ook je wooncomfort gaat erop vooruit, de marktwaarde van je woning stijgt, je bespaart flink op je energierekening en je geniet van tal van BENOVatiepremies.



### **10 goede redenen om nu al te BENOveren**

#### 1. Een lagere **energiefactuur**

Niemand gooit graag geld door ramen, deuren, muren, daken en vloeren. Dat is nochtans precies wat we doen in een woning die niet voldoende is geïsoleerd en die niet op de juiste manier wordt verwarmd en geventileerd. Als je BENOvereert, verbruik je niet langer onnodig veel energie.

#### 2. Meer **comfort**

BENOveren is niet alleen goed voor je energiefactuur, maar ook voor jezelf en je gezin. In een geBENOverd huis is het immers veel prettiger wonen. De hogere en meer constante oppervlaktetemperatuur van de wanden verhogen je comfortgevoel, je hebt minder last van tocht, de wanden en vloeren voelen warmer aan in de winter, en in de zomer heb je minder last van oververhitting.

#### 3. Een gezonder **binnenklimaat**

Het belang van de luchtkwaliteit in een woning wordt vaak onderschat. Nochtans heeft die een belangrijke invloed op onze gezondheid. Een BENOVatie is een ideale gelegenheid om ook de ventilatie te verbeteren. Door continu en gecontroleerd te ventileren, krijgen we verse zuurstof binnen en wordt de vervuilde of vochtige lucht naar buiten afgevoerd.

#### 4. Esthetische **meerwaarde**

Je woning is je ultieme visitekaartje. Zowel vanbuiten als vanbinnen. Wanneer je bij je BENOVatie de isolatiewerken combineert met een nieuwe gevelbekleding en/of een nieuw dak, dan oogt je woning veel aantrekkelijker. Wanneer je dan nog eens binnenin aandacht

besteedt aan de juiste afwerkingsmaterialen, heb je een huis dat je esthetisch perfect op het lijf geschreven is.

#### 5. Financiële **meerwaarde**

Je hoeft maar naar de vraagprijzen van huizen te kijken en je ziet het meteen: gerenoveerde huizen worden duurder verkocht dan soortgelijke woningen die niet zijn aangepast aan de voorwaarden van vandaag. Als je BENOveert, zorg je ervoor dat je huis nog meer in marktwaarde stijgt – en in de toekomst zijn waarde behoudt – omdat het er dan heel wat beter uitziet én omdat je met een BENOvatie perfect in regel zal zijn met de energieprestatie-eisen van morgen.

#### 6. Nodig voor ons **klimaat**

Door te BENOveren, bewijs je het milieu en de toekomstige generaties een grote dienst. Een goed geïsoleerde en luchtdichte\* woning heeft minder verwarming nodig, wat resulteert in een lagere CO<sub>2</sub>-uitstoot. Wanneer je voor ruimteverwarming en het verwarmen van sanitair water ook nog eens een beroep doet op hernieuwbare energie, reduceer je de CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een absoluut minimum. Door te BENOveren zal onze energievraag sterk dalen en meteen wordt Vlaanderen veel energieonafhankelijker.

#### 7. Je woning **klaar voor je oude dag**

Met een doordachte BENOvatie kan je niet enkel de energiebehoefte laten dalen en het binnenklimaat en de leefkwaliteit verbeteren, je kan tegelijk ook het gebruiksgemak, de veiligheid en de toegankelijkheid van je woning bevorderen. Zo kan je op latere leeftijd langer thuis blijven wonen, en nog lang genieten van de vele voordelen die je geBENOveerde woning je te bieden heeft.

#### 8. **Minder onderhoud**

Als je je woning nog niet grondig hebt gerenoveerd, is de kans groot dat je om de haverklap een vakman moet bellen voor kleine en grote herstellingen of onderhoudswerken her en der. Bij een geBENOveerde woning is dat minder het geval. Die heeft minder frequent onderhoud nodig. Kies je voor je BENOvatie voor welbepaalde technologieën of materialen, dan daalt ook de kostprijs van de onderhoudswerken.

#### 9. Vandaag al **haalbaar**

Met een BENOvatie maak je je woning nu al 'future proof', terwijl BENOveren zelf allesbehalve futuristisch is. Met de renovatietechnieken van vandaag is een grondige renovatie een perfect haalbare kaart. Ook woningen die eerder al eens werden gerenoveerd, kunnen over het algemeen alsnog tot op BENOvatiëniveau worden opgewaardeerd. Uiteraard kan je ook stap voor stap je woning BENOveren.

#### 10. De **overheid betaalt mee**

Door te BENOveren bewijs je het milieu, jezelf en je portemonnee een dienst, maar het blijft natuurlijk een investering. Gelukkig biedt de overheid heel wat ondersteunende maatregelen aan die BENOveren betaalbarer maken: renovatiepremies, premies via de netbeheerder, energieleningen ...

In dit rapport krijg je per onderdeel een geschatte kostprijs voor de werken, de energiepremie per onderdeel waar je recht op hebt, de netto-investeringskost (kostprijs minus de premie) en de terugverdientijd van de energetische verbeteringswerken.

Denk eraan dat er naast de **individuele premies** opgeijst in dit rapport, ook een **labelpremie** bestaat. De EPC-labelpremie is enkel van toepassing voor woningen met een startlabel (label voor de renovatie) E of F en die energetisch verbeterd worden naar label A, B of C. De labelverbetering moet binnen de vijf jaar uitgevoerd worden.

De bijkomende premie, bovenop de individuele premies besproken per onderdeel in dit rapport, bedraagt:

5000 euro voor een woning van label E of F die energetisch gerenoveerd wordt naar label A.  
3750 euro voor een woning van label E of F die energetisch gerenoveerd wordt naar label B.  
2500 euro voor een woning van label E of F die energetisch gerenoveerd wordt naar label C.

Om de **BENOVatiedoelstelling** voor jouw woning na te streven, zijn er twee mogelijkheden:

<b>Mogelijkheid 1: stapsgewijze renovatie</b>	<b>Mogelijkheid 2: totaalrenovatie</b>
<p>Ofwel zorg je ervoor geen enkel onderdeel van de bouwschil (dak, muren, ramen, vloeren, ... ) van jouw woning de vastgelegde isolatiewaarde of U-waarde overschrijdt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• daken: <math>U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>• buitenmuren: <math>U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>• ramen (profielen en beglazing): <math>U_{\max} = 1,5 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math> en glas: <math>U_{\max} = 1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>• deuren en poorten: <math>U_{\max} = 2,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li><li>• vloeren: <math>U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}</math></li></ul> <p>en verwarm je met een energiezuinige installatie of laat je je woning aansluiten op een efficiënt warmtenet.</p>	<p>Ofwel behaalt je woning na renovatie een E-peil van maximaal E60 of een energiescore (EPC-kengetal) van 100 kWh/m<sup>2</sup>.</p>

# Energetische & Technische Audit (Energy-Home-BE-NL)

2174 / Lichtaartsebaan 31

2460 Kasterlee

Complete

Score	90%
Dossiernummer	2174
Bezichtiging gedaan op	12 Jan 2022 14:00 GMT+1
Erkende ImmoPass-inspecteur(s)	Kris Reynders
Adres van het gebouw	Lichtaartsebaan 31 2460 Kasterlee

## INFORMATIE OVER HET GEBOUW

### Overzicht



Photo 1



Photo 2

### Type gebouw

vrijstaande villa

### Bouwjaar / renovatiejaar

Bouwjaar bungalow villa in 1973, uitbreiding met een dakverdieping onder een zadeldak, deels uitbreiding garage in 2008

## 1. BUITENKANT VAN HET GEBOUW

### 1.1 DAK

#### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR HET DAK

##### 1.1.1 - Voldoet het dak aan de dakisolatieplicht?

Voldoet aan de eisen

Het schuin dak is in 2008 geplaatst, een klein deel plat dak is nog origineel.



Photo 3



Photo 4

##### 1.1.2 - Voldoet de dakisolatie aan de langetermijndoelstelling 2050?

Voldoet aan de eisen

Met  $\lambda$ -waarde isolatie van 0,035 W/mK en 18cm dik geeft dit U-waarde 0,19W/m<sup>2</sup>K (onder de 0,24 W/m<sup>2</sup>K).



Photo 5

##### 1.1.10 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het dak kunnen verbeteren?

Geen aanbevelingen

##### 1.1.11 - Toont het dak tekenen van een abnormale kink of zwakte?

Geen specifieke problemen

##### 1.1.12 - Verkeert de dakbedekking in goede staat?

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]

De dakdichting van het plat dak dient te worden gerenoveerd inclusief plaatsing van isolatie.



Photo 6



Photo 7

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

Geen specifieke problemen



Photo 8

## 1.2 AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

### 1.2.1 - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat?

Onderhoud noodzakelijk

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

Actie < 5 jaar [€5.000 - €10.000]

Onvoldoende afvoeren: 2 aan elke zijde, volgens plan van 2008 zouden er 3 aan elke zijde moeten zijn. Bij hevige regenval is de kans groot dat de goten het niet kunnen verwerken en overlopen.

Er zijn 2 afvoeren aan de achterzijde, links van het schuin dakvlak (135m<sup>2</sup>) en rechts over het plat dak van 18m<sup>2</sup> en met een buis over het dak van de veranda. Aan de voorzijde links voor schuin dakvlak (135m<sup>2</sup>) en rechts via plat dak 26m<sup>2</sup>.



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

### 1.2.3 - Is er een opvangsysteem voor regenwater?

Geen aanbevelingen

Volgens plan is er een regenput van 7500l en een zinkput; niet vastgesteld.

## 1.3 MUREN

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE MUREN

#### 1.3.1 - Wat is de huidige energetische staat van de muren ?

Voldoet niet aan de eisen

De bakstenen muren zijn niet geïsoleerd (geen sporen van opvulling) en hebben vermoedelijk een spouw van 28cm dikte -14cm draagmuur -9cm parament= 5cm spouw.

De spitsgevels van het nieuwe dak zijn geïsoleerd met 8cm pur.





Photo 13

### 1.3.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Voor het na-isoleren is er een minimum van 4cm spouw nodig. Hier is het met 5cm normaal technisch mogelijk om na te isoleren.

De spitsgevels voldoen met hun 8cm PUR aan 0,29 W/m<sup>2</sup>K net niet aan U-waarde norm van 0,24 W/m<sup>2</sup>K.

### 1.3.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Na-isoleren zal naast een besparing in de stookkosten ook het thermisch comfort verhogen (warme muren, minder koudestraling). Nadelen zijn dan weer dat de buitenmuur (verf) dampopen moet zijn en er mogen geen koudebruggen zijn om vocht(condensatie)problemen te voorkomen.

1.3.4 - Kostprijs 4000€

1.3.5 - Premie 775€

1.3.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie) 3225€

1.3.7 - Terugverdientijd +5 jaar

1.3.8 - Prioriteit Groot

1.3.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de muren kunnen verbeteren? Geen aanbevelingen

Op langere termijn nagaan of buitengevel van buiten uit isoleren interessant is om te voldoen aan de norm 2050.

1.3.10 - Zijn er in de structuur van het gebouw aanwijzingen van scheefstand, buiging of abnormale kromming? Geen specifieke problemen

1.3.11 - Zijn er barsten of gaten in de muren? Geen specifieke problemen

1.3.12 - Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat? Geen specifieke problemen

## 1.4 RAMEN & DEUREN

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE RAMEN & DEUREN

1.4.1 - Wat is de huidige energetische staat van het buitenschrijnwerk? Onvoldoende

Op 3 ramen (metaal en enkel glas) in de garage en 1 in de wasplaats na, en 1 metalen buitendeur is het buitenschrijnwerk vernieuwd met isolatieglas HR++ (Thermobel Top N+).

Het glas voldoet aan de norm, de U-waarde van het raam zelf is niet gekend.

Ramen van de veranda zijn in hout met dubbelglas, ook het raam tussen veranda en living - type glas (Thermobel Top N+).



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19

### 1.4.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Renoveren van de vier ramen en metalen deur.

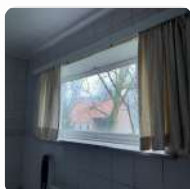


Photo 20

### 1.4.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Lager verbruik

#### 1.4.4 - Kostprijs

3000€

#### 1.4.5 - Premie

96€

#### 1.4.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

2904€

#### 1.4.7 - Terugverdientijd

20 jaar

#### 1.4.8 - Prioriteit

Matig

#### 1.4.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de muren kunnen verbeteren?

Geen aanbevelingen

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

Achterdeur van de garage is in metaal.



Photo 21

## 1.5 VLOEREN

### ENERGETISCHE RENOVATIESTRATEGIE VOOR DE VLOEREN

#### 1.5.1 - Wat is de huidige energetische staat van de vloer?

Voldoet niet aan de eisen

#### 1.5.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Isoleren van de vloer via de kruipruimte.

1.5.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Minder energieverlies, maar vooral comfortwinst, warmere vloer.

1.5.4 - Kostprijs

10.000€

1.5.5 - Premie

1250€

1.5.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

8.750€

1.5.7 - Terugverdientijd

9 jaar

1.5.8 - Prioriteit

Matig

1.5.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de vloeren kunnen verbeteren?

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]

Isoleren van de vloerconvectoren.



Photo 22

## 2. WOONGEDEELTEN

### ALGEMENE ASPECTEN

**2.1 - 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 aanbevelingen

In de leefruimtes hangt een verlaagd plafond in geschilderde houten latjes. Op de bovenverdieping is het plafond bekleed met sierpanelen. De schuine dakvlakken golven zeer licht.



Photo 23



Photo 24

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

Geen specifieke problemen

Op slaapkamer 1 op het gelijkvloers zijn er lichte barsten in het plafond (loodrecht richting straat); bij schilderen bijwerken met elastisch voegmateriaal.



Photo 25

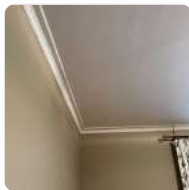


Photo 26

**2.3 - Verkeren de woongedeelten in voldoende hygiënische toestand?**

Geen specifieke problemen

**2.4 - Zijn er rookmelders aanwezig in de vereiste ruimtes?**

Actie < 2 jaar [minder dan €1.000]

Op elk niveau dient er minimum 1 aanwezig te zijn.

### LIVING / EETKAMER

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

Geen specifieke problemen

Vermoedelijk hoog kwalitatief laminaat met parketmotief.

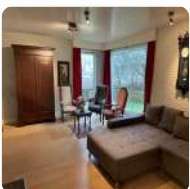


Photo 27



Photo 28

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

Geen specifieke problemen

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

Onderhoud noodzakelijk

Inbouwhaard: nazicht goede werking.



Photo 29

## KEUKEN

### Overzichten



Photo 30



Photo 31

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

Geen specifieke problemen

Uitvoering in donkere tegels, uitzicht arduinsteen.

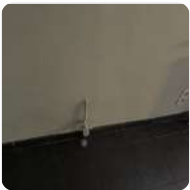


Photo 32



Photo 33

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

Volgens de makelaar werken alle toestellen, niet getest.

**2.11 - Is er een afzuigkap aanwezig en functioneert het?**

Geen specifieke problemen



Photo 34

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

Vrij recente keuken.

## SLAAPKAMERS & DRESSING

### Overzichten

Op het gelijkvloers zijn er 2 slaapkamers, daar is slaapkamer 2 & 3 samengevoegd.  
Op de verdieping zijn er 2 slaapkamers.



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38

### 2.14 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?

Actie < 5 jaar [voor de goede orde]

Enkel in slaapkamer 1 zijn er sporen van vocht (opgedroogd), vermoedelijk gaat het om een oud lek.



Photo 39

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

Geen specifieke problemen

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

Niet van toepassing

## SANITAIR / WC

### Overzichten

Op het gelijkvloers is er een aparte wc en op verdieping is er een grote badkamer met een wc.



Photo 40



Photo 41

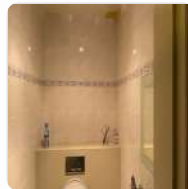


Photo 42



Photo 43



Photo 44

### 2.17 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?

Geen specifieke problemen

De muren op het gelijkvloers zijn volledig betegeld. Op de verdieping is de muur (gyproc) voorzien van vliesbehang en geschilderd.

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

Geen specifieke problemen

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

Actie < 2 jaar [minder dan €1.000]

De wc heeft een verluchttingsrooster in het plafond.

Op verdieping heeft de badkamer een dakvlakraam met verluchttingsrooster erin.

Plaatsen van timer gestuurd afvoersysteem met plafondrooster in de wc is aangewezen.



Photo 45

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

Geen specifieke problemen

Geen problemen vastgesteld of gemeld.

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

Geen specifieke problemen

## BADKAMER / DOUCHE

### Overzichten

Op het gelijkvloers is er een badkamer met douche en een dubbele lavabo. Op verdieping is er een grote badkamer met hoekbad, wc en een dubbele lavabo.

**2.22 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?**

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

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

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]

De badkamer op het gelijkvloers heeft een raamrooster; dit is in principe een aanvoerrooster en niet geschikt als afvoer. Op verdieping heeft de badkamer een dakvlakraam met verluchtingsrooster erin. Plaatsen van vochtgestuurd afvoersysteem met muurooster en dakrooster is aangewezen.



Photo 46



Photo 47

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

### 3. SECUNDAIRE EN TECHNISCHE VOORZIENINGEN

## HALLEN & TRAPPEN

3.1 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?

Geen specifieke problemen



Photo 48



Photo 49



Photo 50

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

Geen specifieke problemen

3.3 - Zijn de treden en trapleuning veilig en verkeren zij in goede staat?

Geen specifieke problemen

Het betreft een open trap op centrale boom.

## ZOLDER & KRUIPRUIMTE

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

Geen specifieke problemen

3.5 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?

Actie < 5 jaar [€5.000 - €10.000]

De zolder, boven de garage is niet afgewerkt

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

Niet gecontroleerd

## KELDER

Heeft het huis een kelder?

Ja

De woning heeft een kruipkelder, toegankelijk via een put in de garage. De kruipruimte werd niet bezocht.

3.7 - Heeft de kelder aanwijzingen van abnormale vocht of schimmel?

Niet van toepassing

3.8 - Is er voldoende ventilatie in de kelder?

Geen specifieke problemen

Er zijn enkele roosters langs de buitengevel aanwezig.



Photo 51



Photo 52

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

Niet van toepassing

## BINNENGARAGE



Heeft het huis een binnengarage?

Ja

3.10 - Hebben de vloeren, muren of plafonds aanwijzingen van structurele gebreken of vocht?

Geen specifieke problemen

Geschilderde snelbouwsteen.



Photo 53

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

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]

Metalen ramen en deur met enkele beglazing.



Photo 54



Photo 55



Photo 56

## 4. TECHNISCHE & ENERGETISCHE INSTALLATIES

### 4.1 VERWARMING

#### 4.1.1 - Wat is type en de huidige energetische staat van de verwarming ?

Gemiddeld

Stookolieketel voor verwarming in de garage, boiler staat in de slaapkamer erboven.



Photo 57



Photo 58



Photo 59

#### 4.1.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Vernieuwen van stookketel en vervangen naar aardgas installatie.

#### 4.1.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Lager verbruik en hoger comfort.

#### 4.1.4 - Kostprijs

7.500€

#### 4.1.5 - Premie

Normaal als gas aanwezig is in de straat, is de standaard aansluiting gratis bij omschakeling.

#### 4.1.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

7.500€

#### 4.1.7 - Terugverdientijd

12 jaar

#### 4.1.8 - Prioriteit

Matig

#### 4.1.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het verwarmingstoestel kunnen verbeteren?

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]

De ketel opstellen in een verwarmde ruimte.

#### 4.1.10 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de isolatie van verwarmingsbuizen?

Actie < 2 jaar [minder dan €1.000]

Na-isoleren (of vernieuwen isolatie) van de leiding in de kruipkelder.

#### 4.1.11 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de afstelling van de ketel?

Geen specifieke problemen

#### 4.1.12 - Zijn er specifieke aanbevelingen om het gebouw uit te rusten met een warmtepompsysteem?

Geen aanbevelingen

De woning is onvoldoende geïsoleerd en niet geschikt voor een stookregime met lage temperatuur, waardoor een zwaardere warmtepomp (lucht/water) nodig zal zijn en de kostprijs (aankoop & verbruik) vrij hoog zal zijn.

### 4.2 PRODUCTIE SANITAIR WARM WATER (SWW)

#### 4.2.1 - Wat is het type en de huidige energetische staat voor de productie van sanitair warm water (SWW)?

Gemiddeld

Boiler in de slaapkamer op verdieping.



Photo 60

#### 4.2.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Afstand tot de keuken is groot, waardoor er veel water nodig is vooraleer er warm water uit de kraan komt.

#### 4.2.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Nieuwe compacte installatie plaatsen op verdieping.

#### 4.2.4 - Kostprijs

2000€

#### 4.2.5 - Premie

0

#### 4.2.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)

2000€

#### 4.2.7 - Terugverdientijd

nvt

#### 4.2.8 - Prioriteit

Matig

#### 4.2.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het SWW-systeem kunnen verbeteren?

Geen aanbevelingen

Eventueel opteren voor een verwarmingsinstallatie met doorstromer.

#### 4.2.10 - Zijn er specifieke aanbevelingen met betrekking tot de isolatie van buizen van het SWW-systeem?

Geen specifieke problemen

### 4.3 VENTILATIESYSTEEM

#### 4.3.1 - Wat is het type en de energetische staat van het ventilatiesysteem ?

Slecht

Het ventilatiesysteem in de woning is van het type A: natuurlijke aanvoer via raamroosters en natuurlijke afvoer een beperkt aantal roosters.

De nieuwe ramen werden ventilatieroosters voorzien.



Photo 61



Photo 62



Photo 63

#### 4.3.2 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Plaatsen van mechanische afvoer in de wasplaats met doorvoeren naar badkamers en keuken.

#### 4.3.3 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?

Verbetering van luchtvochtigheid en luchtkwaliteit.

#### 4.3.4 - Kostprijs

3.500€

#### 4.3.5 - Premie

0

4.3.6 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie) 3.500

4.3.7 - Terugverdientijd nvt

4.3.8 - Prioriteit Laag

4.3.9 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van het ventilatiesysteem kunnen verbeteren? Geen aanbevelingen

Regelmatig reinigen van raamrooster.

## 4.4 PRODUCTIE, OPSLAG & VERBRUIK

4.4.1 - Wat is het jaarlijkse verbruik van elektriciteit (in kWh/jaar), op basis van de facturen (indien beschikbaar) ? onbekend

4.4.2 - Beschikt het gebouw over dag en nacht elektriciteitsmeter ? Nee



Photo 64

4.4.3 - Beschikt het gebouw over een digitale elektriciteitsmeter? Nee

De woning heeft zonnepanelen waar volgens de makelaar nog 1 jaar certificaten van 450€ per geproduceerde 1000Kw kan bekomen worden. Vermoedelijk nog 4 à 5 stuks.

Bij het omschakelen naar digitale meter bijvoorbeeld bij uitbreiding van aantal panelen betekend dat de teller niet meer gaat terugdraaien tegen hetzelfde tarief als aankoopprijs.

4.4.4 - Is het gebouw voorzien van zuinige verlichting? Nee

Voorstel van het vervangen van de halogeen lampen door ledlampen.

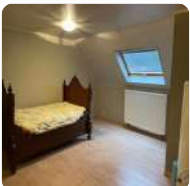


Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68

4.4.5 - Beschikt het gebouw over PV-panelen (zonnepanelen) ? Ja



Photo 69



Photo 70

4.4.13 - Beschikt het gebouw over een thuisbatterij ? Slecht

4.4.14 - Wat zijn de aanbevelingen voor het behalen van de langetermijndoelstelling?

Het uitbreiden van de zonnepaneel installatie tot maximum vermogen van 10.000watt.

<b>4.4.15 - Wat is de invloed van de aanbevolen verbeteringen op de energieprestatie van het gebouw?</b>	Daling van het energie aankoop.
<b>4.4.16 - Kostprijs</b>	7.000€
Totaal van 5.000 Watt aan 1,4€ Wattlek aan 6% btw.	
<b>4.4.17 - Premie</b>	1350€
Dit dient verder onderzocht te worden, is niet duidelijk of premie ook voor uitbreiding van installaties geld.	
<b>4.4.18 - Netto-investeringskost (kostprijs - premie)</b>	5.650€
<b>4.4.19 - Terugverdientijd</b>	14 jaar
<b>4.4.20 - Prioriteit</b>	Laag
<b>4.4.21 - Heeft het gebouw een oplaadpunt voor een elektrisch voertuig?</b>	Nee
Hiervoor is een aanpassing van elektrische installatie nodig en ook nieuwe meter en keuring. Dit houdt ook in dat de terugdraaiende teller zal vervangen worden door een digitale versie waardoor opbrengst van zonnepanelen aan lager tarief terug op het net komen.	
<b>4.4.22 - Hoe scoort het gebouw op vlak van elektriciteitsverbruik en -opslag?</b>	Gemiddeld
<b>4.4.23 - Zijn er andere aanbevelingen die het comfort of energetische prestaties van de elektriciteitsopwekking en/of - opslag kunnen verbeteren?</b>	Geen aanbevelingen

## 5. PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

90%

5.1 - Is de aanwezigheid van asbest vastgesteld?

Vermoedelijk probleem, extra controles vereist

Isolatie van de verwarmingsbuizen in de kruipkelder is gezien de ouderdom van de woning mogelijk asbesthoudend.

5.2 - Zijn er in het gebouw aanwijzingen van huiszwam?

Geen specifieke problemen

5.3 - Wordt er lood aangetroffen in de leidingen?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

5.5 - Is er een grote luchtvochtigheid in het gebouw?

Geen specifieke problemen

## 6. TOEGANG, OMGEVING & BEPLANTINGEN

### Overzichten



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75

## TOEGANG EN SITUATIE

6.1 - Is de toegang gemakkelijk en veilig?

Geen specifieke problemen

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

Actie < 10 jaar [€5.000 - €10.000]



Photo 76

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

Actie < 10 jaar [€1.000 - €5.000]

Carport langs de woning dient op termijn verwijderd te worden.



Photo 77

## RONDON DE WONING

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

Geen specifieke problemen

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

Actie < 2 jaar [minder dan €1.000]

Trap aan de veranda dient opnieuw ingevoegd te worden.



Photo 78

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

Geen specifieke problemen

## BEPLANTING

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

Onderhoud noodzakelijk

Goed onderhouden tuin met vijver.



Photo 79



Photo 80

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

Actie < 5 jaar [minder dan €1.000]

Snoeien van hoge bomen aan straatzijde is op termijn noodzakelijk.



Photo 81



Photo 82

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

Neen

Aan de straatzijde enkele berken en één den.

## BIJGEBOUWEN

**6.10 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het terras?**

Actie < 5 jaar [minder dan €1.000]

Behandelen van deeltje houten vloer onder overdekt terras.



Photo 83



Photo 84

**6.11 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot de veranda?**

Actie < 2 jaar [minder dan €1.000]

Het buitenschrijnwerk van de veranda dient geveerd te worden.



Photo 85



Photo 86

**6.12 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het berghok?**

Actie < 2 jaar [€1.000 - €5.000]



De toegangsdeur dient hersteld te worden. Dak berging dient hersteld te worden; onderdak vertoont enkele vochtplekken. Regenafvoer dient aangepast te worden zodat water van gebouw wegvloeit.



Photo 87

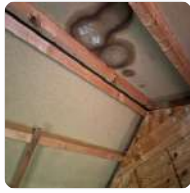


Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91

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

Niet van toepassing

**6.14 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot de carport?**

Actie < 10 jaar [opgenomen bij andere post]

De carport links langs de woning is gelegen in een bouwvrije strook en dus niet vergund, en zal op termijn verwijderd moeten worden.



Photo 92

**6.15 - Zijn er eventuele vaststellingen met betrekking tot het zwembad?**

Niet van toepassing

## BIJZONDERE BEVINDINGEN

### **Algemene aanbevelingen van de architect m.b.t. de actuele staat van de woning en aanbevelingen om te voldoen aan de langetermijndoelstelling.**

De woning is in goede staat en grondig uitgebreid in 2008 en deels gerenoveerd (ramen).

Onder voorbehoud van lokale regelgeving en of verkavelingsvoorwaarde:

De inrichting van de zolder is niet conform de vergunning, op het plan staat deze genoteerd als één grote zolder. Doch het inrichten van slaapkamers in de zolder is vrijgesteld van vergunning.

De carport aan de zijgevel is niet vergund en zal ook niet vergund kunnen worden.

De open bergruimte langs de tuinberging met annex overdekt terras is wellicht ook niet vergund en zal op termijn moeten verdwijnen. Er is wel een vrijstelling van vergunning en meldingsplicht voor vrijstaande gebouwen waarvan de oppervlakte samen maximaal 40 vierkante meter bedraagt; = totale oppervlakte van alle constructies.

Voor de veranda is het niet duidelijk of deze vergund is maar indien nodig kan dit vermoedelijk via beperkte bouwaanvraag zonder architect.



Photo 93



Photo 94

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 6



Photo 13



Photo 20



Photo 22



Photo 24

**ImmoPass** biedt diensten aan voor verschillende **vastgoedactoren**, uitgevoerd door **erkende architecten**.

## APPARTEMENTSGEBOUW



### Technische Audit

Maak het gemakkelijker om beslissingen te nemen op uw volgende AV met een objectief overzicht van de werken die moeten gebeuren en een kostenraming ervan.



### Energieadvies

Baseer u voor uw energetische renovaties op professioneel en onafhankelijk advies.



### Bouwtechnisch Advies

Breng specifieke technische problemen in kaart en krijg oplossingen voorgesteld.

## EENGEZINSWONING



### Aankoopbegeleiding

Koop in alle gemoedsrust en goed geïnformeerd een nieuwe of bestaande woning.



### Certificaat voor verkoop

Verzeker de toekomstige kopers van uw woning van de technische kwaliteit ervan.



### Energetisch renovatieadvies

Baseer u bij uw energetische renovaties op professioneel en onafhankelijk advies.

## NIET-RESIDENTIEEL VASTGOED



### Technische Audit

Krijg een beeld van de noodzakelijke werken en de daarvoor noodzakelijke budgetten.

## MAAR OOK...

- Begeleiding bij de tijdelijke en/of definitieve oplevering van een nieuwbouwappartement of -huis
- Asbestinventaris en -attest
- EPC/EPB
- ...



[WWW.IMMOPASS.EU](http://WWW.IMMOPASS.EU)

[INFO@IMMOPASS.EU](mailto:INFO@IMMOPASS.EU)

02/486.94.60