



IMMOQPASS

MEDE-EIGENDOM

TECHNISCHE AUDIT
VAN DE GEBOUWEN

DRINGEND WERK
EN BUDGETTERING

OPVOLGING VAN DE WERKEN
DOOR EEN ARCHITECT



De technische controle voor onroerend goed

Samenvatting van de te ondernemen acties & Budgetramingen (1)



De details van de punten zijn aanwezig in het rapport

VME	VME Agamemnon
Audit Datum	05/12/2019

#	Aandachtspunten	Dringendheid	Budgetramingen
1	2.2 - MUREN & BEKLEDING - Zijn er scheuren of gaten in de muren ?	< 5 jaren	15.000 EUR
2	2.3 - MUREN & BEKLEDING - Verkeren de gevel- en wandbekleding in goede staat ?	< 5 jaren	40.000 EUR
3	2.5 - DAK - Verkeert de dakbedekking in goede staat ?	< 5 jaren	42.000 EUR
4	2.7 - AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat ?	< 10 jaren	15.000 EUR
5	2.9 - RAAMWERK & BUITENDEUREN - Verkeren het raamwerk, het houtwerk en buitenbeglazing in goede staat ?	< 2 jaren	200.000 EUR
6	2.10 - RAAMWERK & BUITENDEUREN - Zijn de buitendeuren beveiligd en verkeren zij in goede staat ?	< 5 jaren	10.000 EUR
7	2.11 - TERASSEN - Is de dragende structuur van de terrassen in goede staat of vertoont zij zwakke punten ?	< 10 jaren	50.000 EUR
8	2.13 - PATHOLOGIE - Is de aanwezigheid van asbest vastgesteld en is dit problematisch ?	< 2 jaren	32.000 EUR
9	2.17 - ISOLATIE - Isolatie van het dak?	< 5 jaren	<i>Zie 2.5</i>
10	3.3 - INKOMHAL - Is de vloerbekleding in een aanvaardbare staat ?	< 5 jaren	2.500 EUR
11	3.8 - HAL(LEN) EN TRAPPEN - Hebben de vloeren, muren en plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?	< 5 jaren	<i>Zie 3.9</i>
12	3.9 - HAL(LEN) EN TRAPPEN - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat ?	< 5 jaren	20.000 EUR
13	3.12 - HAL(LEN) EN TRAPPEN - Werken deuren en ramen en zijn deze in goede staat ?	< 2 jaren	<i>Zie 2.9</i>
14	3.15 - KELDERRUIMTES - Hebben de kelders abnormale problemen met vochtigheid en schimmelgroei ?	< 2 jaren	5.000 EUR
15	3.16 - KELDERRUIMTES - Zijn de kelders voldoende verlucht ?	< 2 jaren	15.000 EUR
16	3.19 - INWENDIGE PARKINGS - Hebben de vloeren, muren en plafonds aanwijzingen van structurele of vochtgebreken ?	< 2 jaren	20.000 EUR
17	3.20 - INWENDIGE PARKINGS - Zijn de parkings voldoende verlucht ?	< 2 jaren	<i>Zie 3.16</i>
18	3.23 - BRANDVEILIGHEID - Is de signalisatie in de gemeenschappelijke ruimtes aanwezig en in goede staat ?	< 2 jaren	60.000 EUR
19	3.25 - BRANDVEILIGHEID - Zijn er rookafzuigsystemen aanwezig ?	< 2 jaren	<i>Onbepaald</i>
20	3.26 - BRANDVEILIGHEID - Zijn er brandafscheidingsen aanwezig (brandvrije deuren, compartimentering, ...) ?	< 2 jaren	<i>Zie 3.23</i>

#	Aandachtspunten	Dringendheid	Budgetramingen
21	5.2.3 - VERWARMING - Is het verwarmingssysteem functioneel en in goede algemene staat ?	< 5 jaren	48.000 EUR
22	5.4.2 - VERWARMING - Is het warmwaterproductiesysteem functioneel en in goede algemene staat?	< 5 jaren	Zie 5.2.3
23	5.5 - TECHNISCHE RUIMTES - Vertonen de technische lokalen (electriciteit, gas, water) structurele gebreken of vochtigheid ?	< 10 jaren	Zie 3.15
24	5.8 - TECHNISCHE RUIMTES - Zijn er bijzondere opmerkingen over het lokaal met leidingwater (en eventuele meters) ?	< 2 jaren	20.000 EUR


Opmerkingen	<i>(1) De gebudgetteerde schattingen in het rapport zijn indicatief en maken geen deel uit van een bestek. Deze schattingen kunnen verfijnd worden aan de hand van een gedetailleerd lastenboek en/of door opmaak van een bestek. De bedragen zijn exclusief BTW.</i>
-------------	---

VME Agamemnon

ImmoPass Syndici - NL

Complete

Failed items	Created actions
24	0
Bestandsnummer 1234	
Bezichtiging gedaan. op 📅 5th Dec, 2019	
Geïnspecteerd door Coffyn Corinne	
Adres van het gebouw	
Benaming van de VME VME Agamemnon	

Foto van het gebouw
<p>– Photos</p>  <p>Photo 1</p>
Beschrijving van het gebouw Appartementsgebouw bestaande uit 7 bouwlagen met plat dak.
Bouwjaar/renovatiejaar 1960

Disclaimer:

- A) De geautoriseerde architect ImmoPass en gemachtigd voor deze inspectie voert alleen een technische controle van het gebouw uit. Verificaties van stedelijke conformiteit zijn uitgesloten van deze controle.
- B) De genoemde budgetten zijn schattingen die alleen als leidraad worden gegeven en zijn gebaseerd op ABEX-tarieven op het moment van schrijven van het rapport. Op de lange termijn wordt een update van de bedragen verwacht.

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / MUREN & BEKLEDING

2.2 - Zijn er scheuren of gaten in de muren ?

Actie < 5 jaar

– Notes

Horizontale barst in kopse kant van plafond boven inkom.
Barsten in dorpels.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:

15000€

– Photos

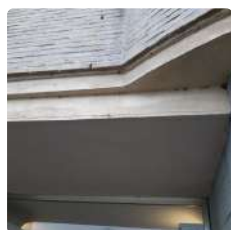


Photo 3



Photo 4

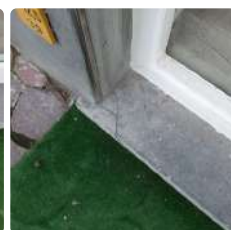


Photo 5

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

Actie < 5 jaar

– Notes

Gevelbekleding moet gereinigd worden.
De verffilm begint te verweren.
De verf begint op sommige plaatsen los te komen.
De barsten moeten hersteld worden.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:

+/- 40000€.

– Photos

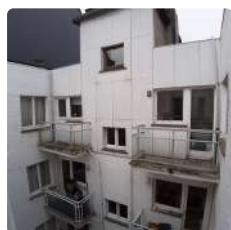


Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / DAK

2.5 - Verkeert de dakbedekking in goede staat ?

Actie < 5 jaar

– Notes

Geen toegang tot het dak op het moment van de inspectie.
De dakbedekking dient gecontroleerd te worden.
Uit de aangeleverde documenten blijkt dat het dak nog niet geïsoleerd is.
De lichtkoepels zullen hoogstwaarschijnlijk ook moeten vernieuwd worden.

Geschatte kostprijs voor dakafwerking:
+/- 42000€.

– Photos



Photo 10



Photo 11

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / AFVOERSYSTEEM VAN REGENWATER

2.7 - Verkeren de regengoten en regenpijpen in goede staat ?

Actie < 10 jaar

– Notes

Roestvorming aan de verbindingen van de regenwaterafvoeren.
Bij het herschilderen van de gevel is het aan te raden om deze mee te vervangen.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:
+/- 15000€

– Photos



Photo 12

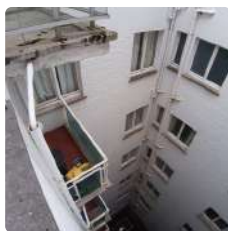


Photo 13

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / RAAMWERK & BUITENDEUREN

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

Actie < 2 jaar

– Notes

Barst in raam appartement links voorgevel 1e verdieping.
Nog enkele beglazing aanwezig in meeste appartementen.
Houten schrijnwerk is aan vernieuwing toe.
De ramen gaan moeilijk open en dicht.

Geschatte kostprijs van de ramen:

+/- 200000€

– Photos



Photo 14



Photo 15

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

Actie < 5 jaar

– Notes

Nog enkele beglazing aanwezig.

Geschatte kostprijs van de inkomdeur:

10000€

– Photos



Photo 16

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / TERASSEN

2.11 - Is de dragende structuur van de terrassen in goede staat of vertoont zij zwakke punten ?

Actie < 10 jaar

– Notes

Verf bladert af aan de onderzijde van het balkon rechts aan voorgevel. Algemeen zullen de terrassen moeten gereinigd en vernieuwd worden.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:

+/- 50000€.

– Photos



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / PATHOLOGIE VAN HET GEBOUW

2.13 - Is de aanwezigheid van asbest vastgesteld en is dit problematisch ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Plaatsbeschrijving asbest door Vinçotte opgemaakt.

Geschatte kostprijs voor verwijdering asbest:

+/-32000€.

2. BUITENKANT VAN HET GEBOUW / ISOLATIE VAN HET GEBOUW

2.17 - Isolatie van het dak?

Actie < 2 jaar

– Notes

Uit de aangeleverde documenten blijkt dat het dak nog niet geïsoleerd is.

Zie artikel 2.5

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN / INKOMHAL

3.2 - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat ?

Actie < 5 jaar

– Notes

Lichte barsten in plafond.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:

+/- 2500€.

– Photos

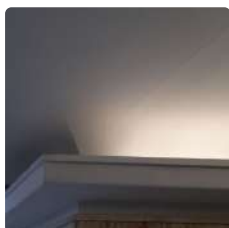


Photo 23

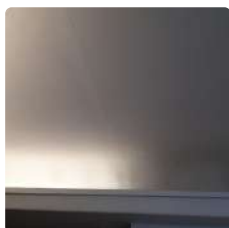


Photo 24

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN / HAL(LEN) EN TRAPPEN

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

Actie < 5 jaar

– Notes

Dunne verticale barst naast ramen in traphal op gelijkvloers, 4e en 5e verdieping.

Beschadiging plakwerk bovenaan raam 3e verdieping.

Geschatte kostprijs:

zie artikel 3.9

– Photos



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

3.9 - Is het schilderwerk in een aanvaardbare staat ?

Actie < 5 jaar

– Notes

Verf begint te ververen.

Geschatte kostprijs van de herstellingswerken:

+/-20000€.

3.12 - Werken deuren en ramen en zijn deze in goede staat ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Raam in traphal gelijkvloers gaat niet open.
Ramen met enkele beglazing.
Het houten schrijnwerk is aan vernieuwing toe.
De verf bladert af aan het raam 4e verdieping.
Ramen gaan moeilijk tot niet open.

Geschatte kostprijs:

Zie artikel 2.9

– Photos



Photo 31

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN / KELDERRUIMTES

3.15 - Hebben de kelders abnormale problemen met vochtigheid en schimmelgroei ?

Actie < 2 jaar

– Notes

De verf bladert af.
De nodige herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden.

Geschatte kostprijs:

+/-5000€.

– Photos



Photo 32

3.16 - Zijn de kelders voldoende verlucht ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Geen verluchting in kelders en parking opgemerkt.

Geschatte kostprijs voor verluchting:

+/-15000€.

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN / INWENDIGE PARKINGS

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

Actie < 2 jaar

– Notes

Aftekeningen op wanden en plafond.

Geschatte kostprijs schilderwerken:

+/- 20000€.

– Photos



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37

3.20 - Zijn de parkings voldoende verlucht ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Zie artikel 3.16

3. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN / NALEVING VAN DE BRANDVEILIGHEID

3.23 - Is de signalisatie in de gemeenschappelijke ruimtes aanwezig en in goede staat ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Gebouw voldoet niet aan de norm brandveiligheid.

(branddeuren, compartimentering, signalisatie, rookmelders, brandblustoestellen, brandcentrale, noodladders,...)

Geschatte kostprijs om aan norm te voldoen:

+/- 60000€.

3.25 - Zijn er rookafzuigsystemen aanwezig ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Niet aanwezig.

3.26 - Zijn er brandafscheidingsen aanwezig (brandvrije deuren, compartimentering, ...) ?

Actie < 2 jaar

– Notes

Zie artikel 3.23

5. TECHNISCHE INSTALLATIES / VERWARMING, KLIMATISATIE, GEMEENSCHAPPELIJKE WARMWATERVOORZIENING

5.2.3 - Is het verwarmingssysteem functioneel en in goede algemene staat ?	Actie < 5 jaar
– Notes Zie attest van Sannygas. Verhoogd verbruik. Schouw trekt onvoldoende. Geen condensatieketels. Geschatte kostprijs voor het plaatsen van nieuwe ketels: +/- 48000€.	
5.4.2 - Is het warmwaterproductiesysteem functioneel en in goede algemene staat?	Actie < 5 jaar
– Notes Zie post 5.2.3.	

5. TECHNISCHE INSTALLATIES / TECHNISCHE LOKALEN

5.5 - Vertonen de technische lokalen (electriciteit, gas, water) structurele gebreken of vochtigheid ?	Actie < 10 jaar
– Notes De verf aan muur bladert af. Zie artikel 3.15 – Photos	
 	
Photo 41	Photo 42
5.8 - Zijn er bijzondere opmerkingen over het lokaal met leidingwater (en eventuele meters) ?	Actie < 2 jaar
– Notes Uit ontvangen documenten blijkt dat er door de loodgieter vastgesteld werd dat de aansluiting van de stadstellers met loden persleidingen uitgevoerd zijn. De gemeenschappelijke leiding voor de boilers is in galva (staal). Geschatte kostprijs: +/- 20000€.	

0. GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

Een allesomvattende lijst van documenten die ter beschikking gesteld zijn aan de inspecteur om een zo volledig mogelijke diagnose te kunnen uitvoeren.	
0.1 - Plannen van de architect	Onvolledig
<p>– Notes</p> <p>Enkel algemeen plan van type étage. Geen gedetailleerde plannen.</p>	
0.2 - Historiek van uitgevoerde werken	Ja
0.3 - Lijst van geplande werken voor de volgende jaren	Neen
0.4 - Lijst van claims en technische problemen die zich de afgelopen 5 jaar hebben voorgedaan	Onvolledig
<p>– Notes</p> <p>1)Sommige private waterleidingen hersteld kan Frankrijk nav verschillende lekken. 2)Lift is conform 3)Hier en daar herstellingen gemeenschappelijke afvoerbuizen en waterverzachter.</p>	
0.5 - Post Interventie Dossier (PID)	Neen
0.6 - Opleveringsdossier van de technische installaties (electriciteit, gas, verwarming, lift, ...)	Ja
0.7 - Opleveringsdossier van de brandveiligheid en brandpreventie	Neen
<p>– Notes</p> <p>Voldoet niet aan norm brandveiligheid.</p>	
0.8 - EPC Certificaat (gedeeltelijk)	Onvolledig
<p>– Notes</p> <p>Geen EPC van de gemene delen, enkel van appartement 31.</p>	
0.9 - Milieuvergunning	Neen
0.10 - Onderhoudscontracten (verwarming, luchtverversing, airco, lift, gemeenschappelijke delen, ...)	Ja
0.11 - Beheer van afvalwater (indien geen rioolaansluiting)	Neen
0.12 - Aanwezigheid van asbest of loden leidingen	Ja
<p>– Notes</p> <p>Zie attest van Vinçotte.</p>	
0.13 - Nazicht op aanwezigheid van houtrot, termieten en/of houtwormen, houtkevers...	Neen
<p>– Notes</p> <p>Er werd geen onderzoek uitgevoerd naar houtrot, termieten en/of houtwormen, houtkevers...</p>	



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



IMMOPASS

WWW.IMMOPASS.EU