



Geïnspecteerd gebouw

Knokkestraat 435, 8301 Knooke-Heist

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

Op datum van
18/11/2022



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

Tinneke Devilder - 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**.

Geïnspecteerd gebouw

Op datum van **18/11/2022**

Knokkestraat 435, 8301 Knooke-Heist

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

Het gebouw bevindt zich in vrij goede staat. Er werden reeds heel wat renovatiewerken uitgevoerd. De vochtproblemen in het bovenste en onderste appartement dienen aangepakt te worden om verdere schade te vermijden. De sanitaire ruimtes kunnen best van ventilatie voorzien worden. Het mosprobleem op de achtergevel kan best aangepakt te worden om verdere schade te vermijden.

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 (Classic-BE-NL)

3035 / Knokkestraat 435, 8301 Knokke-Heist

Complete

Score

85.16%

Dossiernummer

3035

Bezichtiging gedaan op

18.11.2022 10:00 CET

Erkende ImmoPass-inspecteur(s)

Tinneke De Vilder

Adres van het gebouw

Knokkestraat 435, 8301 Knokke-Heist

INFORMATIE OVER HET GEBOUW

Overzicht



Photo 1

Type gebouw

Appartementsgebouw bestaande uit 3 verdiepen met op elk verdiep een appartement.

Bouwjaar / renovatiejaar

onbekend

1a. STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

50%

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

Woongebied

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

Klein probleem

Het gebouw ligt aan een best drukke weg met een gemiddeld geluidsniveau(gedurende een etmaal) van 71 dB.

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?

Onmogelijke verificatie

1b. VERPLICHTE CERTIFICERINGEN	0%
1.5 - Werd het EPC-certificaat uitgegeven en is het geldig?	Niet beschikbaar
1.6 - Werd het elektriciteitsattest uitgegeven en is het conform?	Niet beschikbaar
1.7 - Werd het conformiteitsattest van de gasinstallatie uitgegeven en is het conform?	Niet beschikbaar
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?	Niet beschikbaar

2. TOEGANG, OMGEVING & BEPLANTINGEN

75%

TOEGANG EN SITUATIE

66.67%

2.1 - Is de toegang gemakkelijk en veilig?



Photo 2

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

RONDON DE WONING

100%

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

Geen specifieke problemen

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

Niet van toepassing

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

Geen specifieke problemen

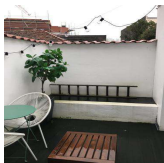


Photo 3

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

50%

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

Klein probleem

In de hoek rechtsachter op het gelijkvloerse terras is de voeg opengebarsten. Dit kan best gekit worden met een elastische kit om vochtinsijpeling te vermijden. Ter hoogte van de terrasdeur in de badkamer, eveneens op het gelijkvloers zit de folie van het terras los. Dit zorgt voor waterinfiltratie in de muur. Deze folie dient tegen de gevel vastgemaakt te worden (verkleefd) en best afgedicht met een profiel cfr. de rest van het terras. Als de muur uitgedroogd is dient de pleister afgekap't te worden, het verroeste pleisterprofiel vervangen en vervolgens de hoek herpleisters.

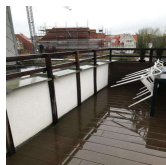


Photo 4

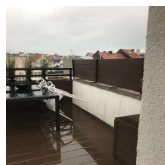


Photo 5

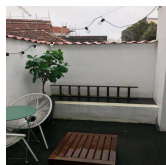


Photo 6

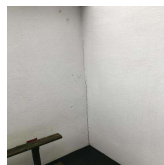


Photo 7



Photo 8



Photo 9

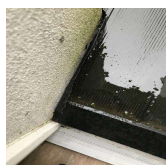


Photo 10

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		100%
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?	Geen specifieke problemen	
3.5 - Is er een grote luchtvochtigheid in het gebouw?	Geen specifieke problemen	

4. BUITENKANT VAN HET GEBOUW

95.46%

Overzichten



Photo 11



Photo 12

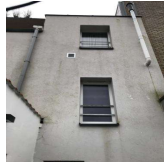


Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16

MUREN & BEKLEDING

91.67%

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?

Onderhoud noodzakelijk

De achtergevel vertoont mosvorming. Deze kan best ontmost worden en nadien vochtafstotend behandeld worden met bvb. Thermosan-verf van Caparol of gelijkwaardig. Geschatte kostprijs: 60 €/m².



Photo 17



Photo 18



Photo 19

DAK

100%

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

Geen specifieke problemen

4.5 - Verkeert de dakbedekking in goede staat?

Geen specifieke problemen

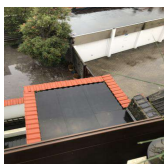


Photo 20

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



Photo 21



Photo 22

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

Geen specifieke problemen

4.9 - Is er een opvangsysteem voor regenwater?

Geen specifieke problemen

RAAMWERK & BUITENDEUREN

87.5%

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

Onderhoud noodzakelijk

Het schilderwerk van de raam van de bovenste badkamer dient opgefrist te worden om slijtage van het profiel tegen te gaan.



Photo 23

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

Geen specifieke problemen



Photo 24

5. WOONGEDEELTEN

92.31%

ALGEMENE ASPECTEN

87.5%

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?

Klein probleem

In de appartementen zelf zijn rookmelders voorzien. In de traphal dient op elke verdieping een rookmelder voorzien te worden.

LIVING / EETKAMER

83.33%

Overzichten

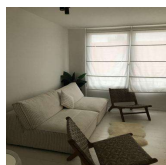


Photo 25

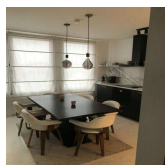


Photo 26

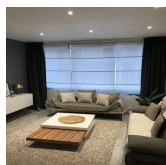


Photo 27

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

Klein probleem

In het appartement op de bovenste verdieping is er een vochtprobleem ter hoogte van de verluchtingsroosters in de voorgevel. Tijdens het plaatsbezoek kon de oorzaak hiervan niet achterhaald worden. Dit dient verder onderzocht te worden.

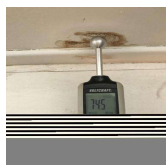


Photo 28



Photo 29

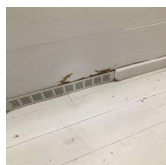


Photo 30

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

KEUKEN

100%

Overzichten

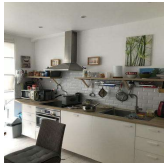


Photo 31



Photo 32



Photo 33

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

5.11 - Is er een afzuigkap aanwezig en functioneert het?

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

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

Geen specifieke problemen

SLAAPKAMERS & DRESSING

100%

Overzichten



Photo 34

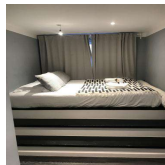


Photo 35

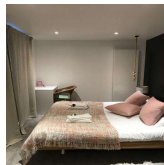


Photo 36



Photo 37

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

90%

Overzichten



Photo 38



Photo 39

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?

Geen specifieke problemen

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

Klein probleem

Enkel in de badkamer op de 1ste verdieping is er mechanische afzuiging voorzien. Er kan best in alle sanitaire ruimtes (vraaggestuurde) afzuiging voorzien worden daar de ruimtes zeer compact zijn en het muf ruikt. Geschatte kostprijs 750 €/st.

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

90%

Overzichten



Photo 40



Photo 41

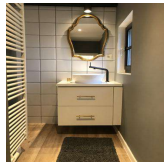


Photo 42

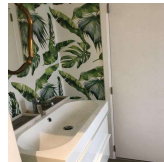


Photo 43

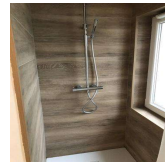


Photo 44

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

Geen specifieke problemen

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)?

Klein probleem

Enkel in de badkamer op de 1ste verdieping is er mechanische afzuiging voorzien. Er kan best in alle sanitaire ruimtes (vraaggestuurde) afzuiging voorzien worden daar de ruimtes zeer compact zijn en het muf ruikt. Geschatte kostprijs 750 €/st.

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

100%

HALLEN & TRAPPEN

100%

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

Geen specifieke problemen

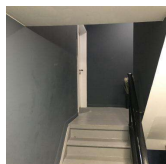


Photo 45

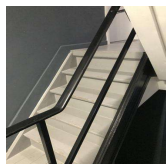


Photo 46

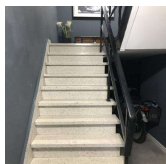


Photo 47

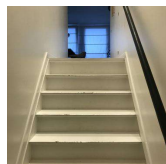


Photo 48



Photo 49

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

Geen specifieke problemen

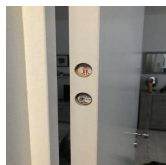


Photo 50

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

Heeft het huis een kelder?

Neen

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

7. TECHNISCHE INSTALLATIES

85.71%

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?

Niet beschikbaar

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

Geen specifieke problemen



Photo 51

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



Photo 52



Photo 53

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

Algemene opmerkingen en adviezen van de inspecteur

Het gebouw bevindt zich in vrij goede staat. Er werden reeds heel wat renovatiewerken uitgevoerd. De vochtproblemen in het bovenste en onderste appartement dienen aangepakt te worden om verdere schade te vermijden.

De sanitaire ruimtes kunnen best van ventilatie voorzien worden.

Het mosprobleem op de achtergevel kan best aangepakt te worden om verdere schade te vermijden.

Appendix



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