



SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION
GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

Mijnheer,

Aansluitend bij ons plaatsbezoek van gisteren donderdag, ontvangt u hierbij het overzicht van de besproken punten en de aanbevelingen terzake.

- Zolder : vernieuwen van het dak met goede isolatie is aangewezen, het velux raam was al aan vervanging toe. Eventueel kan het stukje dat nu apart gehouden wordt als zolder, ook in de kamer geïntegreerd worden.
- Zoals we gezien hebben ter plaatse : bij het uitvoeren van dakwerken achteraan ook een dakgoot + afvoer voorzien. Nu zijn die niet aanwezig.
- Isolatie : momenteel is de grootste verliespost waarschijnlijk de veranda, alleen al het dubbel glas vervangen van de dakpartij zal een mooie winst leveren. De andere ramen kunnen uiteraard beter, wat er nu staat is van de jaren 80.
- Nog isolatie : het dak van de keuken lijkt vrij goed, isolatie van de achtergevel tussen veranda/keuken en het dak kan wel van buitenaf geplaatst worden. Aan de voorgevel kan waarschijnlijk niet veel gedaan worden, zijgevels zitten tussen de burens.
- Budget voor het vervangen van de trap naar de zolderkamer : dat zou moeten lukken tussen € 4 000.- en € 5 000.-
- De wanden van de kamers zijn allemaal in lichte uitvoering, plaatmateriaal. Akoestisch is dat niet de beste keuze. Zo een lichte wand heeft wel als voordeel dat werken aan de elektriciteit vrij vlot uit te voeren zijn.
- De verwarmingsketel is recent en normaal gezien voldoende krachtig voor de hele woning. Deze staat centraal geplaatst, aansluitingen naar de kamers, badkamer en zolderkamer mogen niet al te moeilijk of ingewikkeld zijn. Boven de gang is er gedeeltelijk een vals plafond dat plaats biedt hiervoor.

VALORS

SPÉCIALISTE EN CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

GESPECIALISEERD IN BOUWADVIES

- Over de leidingen van de verwarming, evenals toevoer en afvoer beneden, maak ik mij momenteel niet veel zorgen. Het probleem met de afvoer van de verwarmingsketel is waarschijnlijk vlot op te lossen.
- Als je plant een wasmachine te plaatsen in de stookruimte, zou het beter zijn de afvoer in een grotere diameter te voorzien. Voor zover mogelijk.
- Vocht : grote vochtproblemen hebben we niet gezien, de hoek veranda/keuken aan de achtergevel moet wel beter nagekeken worden.
- De kelder is niet droog, gezien het seizoen en de vele regen van de voorbije maanden is de situatie niet dramatisch. Betere verluchting van de kelder zou al helpen, zorg ervoor dat het vocht van de kelder niet in de veranda komt. Eventueel toch een betere verluchting van de kelder voorzien. Dat is mogelijk met behulp van een ventilator met hygrostaat.
- Een andere manier om de kelder droger te maken is te werken met bekuiplingsmortel type Sikatop 107 van SIKA (is van oorsprong product voor waterbassins maar kan ook gebruikt worden om vocht buiten te houden.) Dit is wel werk voor specialisten.
- Elektrische installatie : volledig vervangen is een goed idee, denk in dat geval eventueel aan een combinatie met ethernet kabels of een andere bekabeling. Wireless kan anders toch traag gaan.

Algemene indruk : het huis kent op het eerste zicht geen grote technische problemen en de ligging is zeer OK.

Minpunt zijn de lichte wanden van de kamers.

Het overzicht van de besproken werken is wel een hele lijst met bijhorend budget : dakwerken, eventueel met isolatie deel achtergevel, volledige nieuwe inrichting zolderkamer, airco en aanpassing verwarming, nieuwe badkamer en nieuwe keuken, vernieuwen elektrische installatie, waterdichting kelder, bepaalde glaswerken (dak veranda al zeker), daarna moet het geheel nog een decoratie krijgen.

U kan ons altijd contacteren voor bijkomende inlichtingen.

Met vriendelijke groeten,

Namens VALORS

Guy Langsberg