

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Jan Breydellaan 32, 8200 Brugge



Foto 1:

Aantal Foto's: 28

Datum: 8/09/2022

Referte: ON22-018694

1. Gebouw



Foto 2:
voordeur en brievenbussen



Foto 3:
bellen

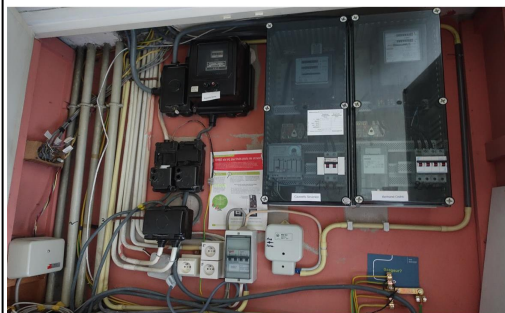


Foto 4:
technische kast



Foto 5:
elektriciteitsteller



Foto 6:
gastellers



Foto 7:
gasteller



Foto 8:
waterteller

2. Woning: Jan Breydellaan 32 bus 0002, 8200 Brugge, 1ste verdieping, volledig



Foto 9: 195: indicatie van een risico op elektrocutie stopcontact met aardpen maar deze is niet aangesloten



Foto 10: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
te lage borstwering



Foto 11:
voordeur

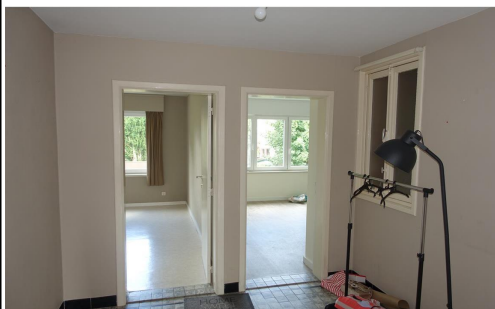


Foto 12:
inkom



Foto 13:
rookmelders

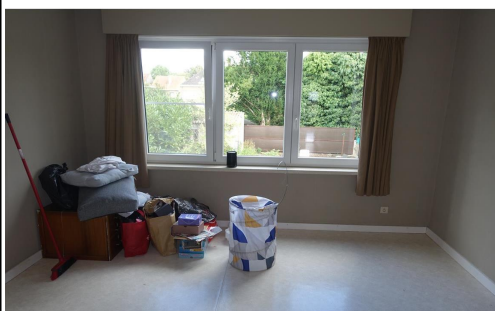


Foto 14:
slaapkamer 1



Foto 15:
slaapkamer 2



Foto 16:
badkamer met toilet



Foto 17:
badkamer



Foto 18:
wandketel



Foto 19:
ventilatie badkamer



Foto 20:
woonkamer



Foto 21:
kachel b type woonkamer



Foto 22:
permanente verluchting woonkamer



Foto 23:
keuken



Foto 24:
geurafsluiter keuken

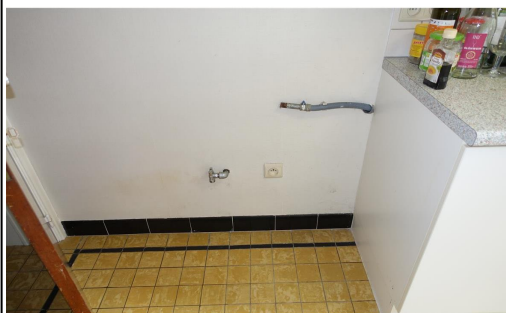


Foto 25:
voorzieningen wasmachine



Foto 26:
berging

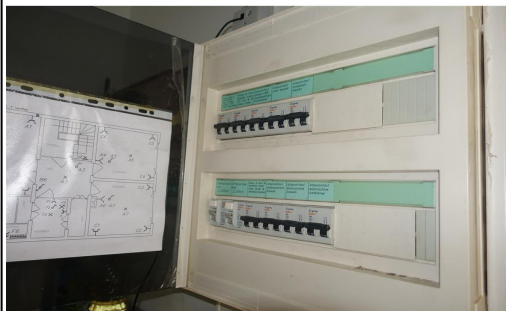


Foto 27:
elektriciteitskast



Foto 28:
gasleiding met stop en kraan

TECHNISCH VERSLAG VAN HET ONDERZOEK VAN DE KWALITEIT VAN ZELFSTANDIGE WONINGEN

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN22-019082*

Datum van het onderzoek: *08/09/2022*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Tim Staelens*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur:

Telefoonnummer: *+3250459202*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Tim Staelens op 12/09/2022 14:52*

Administratieve eenheid: *Omgeving - Inspectie en handhaving (woningkwaliteit) (Brugge)*

A.2. Identificatiegegevens van het gebouw (waarin de woning zich bevindt)

Dossiernummer (gebouw): *PA22-002945*

Adres: *Jan Breydellaan 32, 8200 Brugge*

Kadastrale ligging: *31424,B,0777/00F003*

Algemene beschrijving van het gebouw: *Gesloten bebouwing met 3 woonlagen (3 entiteiten) + zolder onder zadeldak + tuin.*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Numer, letter, verdieping: *Jan Breydellaan 32 (0002), 8200 Brugge, 1ste verdieping - volledig*

Beschrijving: *appartement bestaande uit inkom, badkamer, woonkamer, keuken, berging en 2 slaapkamers.*

Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

klein gebrek
ernstig gebrek
direct gevaar
/mensonwaardig

Categorie		
I	II	III

OMHULSEL

1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat, ...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

BINNENSTRUCTUUR

3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

☐ ☐ ☐

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhall, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

☐ ☐ ☐

4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

☐ ☐ ☐

TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

☐ ☐

6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

☐ ☐

7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

☐

8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

☐

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

☒

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

☐

EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

I	II	III
0	1	0

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar ALLE WONINGEN IN HET GEBOUW onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar de brandveiligheid te laten uitvoeren.

☐ De gewestelijke ambtenaar adviseert de burgemeester een onderzoek naar te laten uitvoeren.

OPMERKINGEN:

82: *Er is geen rookmelder aanwezig in de gemeenschappelijke inkom. Als er in deze ruimte technische installatie aanwezig is moet er hier ook een rookmelder aanwezig zijn.*

Bijkomende opmerkingen:

Deel C: Woning

In deze rubriek geeft u alleen een beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw.
Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.
De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning.

Oppervlakte woning m²

Verdieping: <u>1ste verdieping</u>
Nummer: <u>0002</u>
Locatie: <u>volledig</u>

	klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig
	I	II	III

OMHULSEL VAN DE WONING

10 DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS

VOCHTSCHADE

101 insijpelend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

102 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de bovenste plafonds

103 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

11 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidsmuren)

VOCHTSCHADE

111 opstijgend vocht / doorslaand vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

112 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de buitenmuren

113 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

12 RAMEN EN DEUREN

121 ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie)

niet algemeen / algemeen ☐ ☐

13 ONDERSTE (draag)VLOER(en)

VOCHTSCHADE

131 vochtschade

☐

AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en)

132 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

BINNENSTRUCTUUR

14 KELDER(S)

VOCHTSCHADE

141 vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig

☐ ☐

15 BINNENWANDEN

VOCHTSCHADE

151 opstijgend vocht

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

152 condenserend vocht met schimmelvorming

beperkt / ernstig / zeer ernstig ☐ ☐ ☐

AFWERKING van de binnenwanden

153 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

16 TUSSENvloER(EN) binnen de woning

AFWERKING van de plafonds

161 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

AFWERKING van de (tussen)vloer(en)

162 beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

☐

17 TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

171 trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt

☐ ☐ ☐

INSTALLATIES EN COMFORTEISEN

Opmerkingen:

- De sanitaire functies/keukenfuncties worden als niet aanwezig beschouwd als ze in een lokaal zijn ondergebracht met een plafondhoogte van minder dan 180 cm.

- Niet-functionerende installaties en installaties die niet uitgevoerd zijn volgens de regels van de kunst, worden als onbestaand beschouwd.

18 SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE

181 lavabo met aanvoer van warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig)

met gebreken ☐

182 gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

183 lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water)

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

184 badkamerfunctie niet verwarmbaar / niet vorstvrij

☐

185 privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning

met gebreken / niet aanwezig ☐ ☐

186 Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie

☐

19 ELEKTRICITEIT

191 geen stopcontact in de functie leefkamer

☐

192	geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties	☐								
193	geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)	☐								
194	in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt	☐								
195	indicatie van een risico op elektrocutie	☒	☐							
20 VERWARMING										
201	er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer		☐							
21 LICHT										
211	ofwel: geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning ofwel: de totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m² ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer	☐	☐							
	onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties	☐								
212	plafond in de woonlokalen ligt op minder dan 1 m boven het maaiveld	☐								
22 LUCHTKWALITEIT										
221	er is onvoldoende verluchting van de leef- én de slaapfunctie / geen mogelijkheid tot verluchting	☐	☐							
222	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer	☐								
223	er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties	☐								
224	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken	☐								
225	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer	☐								
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC	☐								
227	indicatie van een risico op CO-vergiftiging	☐	☐							
23 TOEGANKELIJKHEID										
231	de woning is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein	☐								
232	de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...)	☐	☐							
233	ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)	☒	☐							
234	een andere woning / kamer of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde woning	☐								
235	de woning is niet slotvast afsluitbaar	☐								
236	de woning beschikt niet over een brievenbus en bel	☐								
24 TOTALE NETTOVLOEROPPERVLAKTE WOONLOKALEN										
241	totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18m² (Bij een woning gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².)	☐								
25 ENERGETISCHE PRESTATIE										
	quotering in rubriek 25 is enkel mogelijk indien het EPC geen energiescore vermeldt die lager is dan ...									
	600 open bebouwing									
	550 halfopen bebouwing									
	450 gesloten bebouwing									
	400 appartement									
251	de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden	daken kleiner dan 16m² / daken groter dan 16m²	☐							
252	de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing* *de vereiste dubbele beglazing is niet gehaald wanneer er geen dubbele beglazing (bestaande uit minimaal 2 glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, zodat een isolerende ruimte tussen de glasplaten of spouw ontstaat) aanwezig is in de woonlokalen en badkamer.									
	vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022		☐							
	vanaf 01/01/2023	in één woonlokaal / in meerdere woonlokalen	☐							
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S										
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting		☐							
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico		☐							
EINDBEOORDELING DEEL C			<table border="1"> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Aantal</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> </table>	I	II	III	Aantal	0	2	0
I	II	III								
Aantal	0	2	0							
			<table border="1"> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>AANTAL DEEL B (overdracht)</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </table>	I	II	III	AANTAL DEEL B (overdracht)	0	1	0
I	II	III								
AANTAL DEEL B (overdracht)	0	1	0							
Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend			<table border="1"> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> </table>	I	II	III		0		
I	II	III								
	0									
EINDBEOORDELING WONING			<table border="1"> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>TOTAAL DEEL B + DEEL C =</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> </table>	I	II	III	TOTAAL DEEL B + DEEL C =	0	3	0
I	II	III								
TOTAAL DEEL B + DEEL C =	0	3	0							

Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie II, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren. Bij aanwezigheid van minstens één gebrek van categorie III, adviseert de gewestelijke ambtenaar de WONING onbewoonbaar en ongeschikt te verklaren en het conformiteitsattest te weigeren.

OPMERKINGEN:

Er is een EPC aanwezig met een voldoende lage energiescore.

195: - *Het stopcontact in de woonkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).*

233: *De borstwering aan de ramen in de woonkamer zijn te laag.*

Bijkomende opmerkingen:

Deel D: Bezettingsnorm

PARAMETERS

Bij de berekening wordt uitgegaan van het *aantal* woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de *totale nettovloeroppervlakte* ervan.

Bij een woning met een totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen kleiner dan 18 m² en gebouwd of vergund vóór 01/10/2016 wordt de oppervlakte van de aparte badkamer meegeteld voor maximaal 3 m².

Een leefruimte van minstens 8 m² met open keuken geldt als twee woonlokalen. Onder open keuken wordt verstaan: de enige kookruimte die geïntegreerd is in de leefruimte.

De nettovloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de nettovloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

Met de volgende lokalen wordt geen rekening gehouden:

- lokalen waarvan de in aanmerking te nemen nettovloeroppervlakte kleiner is dan 4 m²;
- lokalen die nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben.

BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)	van tot	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m² voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
mogelijk aantal personen	2	2	3	5	8	10	

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

Besluit over de bezettingsnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal **5** personen (= kleinste aantal)

Samenvatting onderzoek van 8/09/2022 voor entiteit EN22-019082

Woningcontroleur: Tim Staelens (Brugge)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Jan Breydellaan 32 bus 0002, 8200 Brugge met een eindbeoordeling **ongeschikt**.

Pand

Gebreken in het pand

VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

Er is geen rookmelder aanwezig in de gemeenschappelijke inkom. Als er in deze ruimte technische installatie aanwezig is moet er hier ook een rookmelder aanwezig zijn.

Woning Jan Breydellaan 32 bus 0002, 8200 Brugge volledig 1ste verdieping

Oppervlakte: 69,69m²

Gebreken in de woning

ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)

- Het stopcontact in de woonkamer is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).

TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)

De borstwering aan de ramen in de woonkamer zijn te laag.