

architecten
BOB.361

bvba

architectes

sprl

btw BE 466 205 358 tva

goedele desmet ivo vanhamme jean-michel culas

Lambert crickxstraat 16
5, rue de charme

B-1070 brussel
F-75011 paris

T. 02-5110791
T. 0148070855

F. 02-5118607
F. 0148070864

AANBEVELINGEN EN RICHTLIJNEN

Heidebergstraat nrs 79-111

Nieuwbouw van 17 appartementen en bijhorende carports
Code 2420/2000/0263/01

BOUWHEER : DIJLEDAL CVBA
Sociale huisvesting Leuven
Lolanden 8
3010 Leuven
T. 016-25 24 15

ARCHITECT : BOB361 ARCHITECTEN BVBA
Lambert crickxstraat 16
1070 Brussel
T. 02-511 07 91

AANNEMER : BOUWBEDRIJF HOEDEMAKERS NV
Genkersteenweg 243
3500 Hasselt
T. 011-22 52 62

voorlopige oplevering 28 januari 2005

Beste bewoner,

In dit boekje beschrijven we enkele praktische richtlijnen en aanbevelingen om de duurzaamheid en het wooncomfort van de woningen te garanderen. Het betreft raadgevingen naar het onderhoud en het gebruik van het gebouw en bepaalde specifieke onderdelen.

Er zullen vier thema's worden behandeld :

- A. omgeving
- B. buitenzijde van de gebouwen
- C. binnenzijde van de woningen
- D. technische installaties

Indien u deze raadgevingen respecteert, zal de levensduur van de constructie optimaal zijn en de kans op schade door gebrekkig onderhoud minimaal.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn en wensen u veel woongenot en -comfort toe.

A. OMGEVING

A1. VOORTUINSTROOK

De zone voor de woningen is eigendom van de stad Leuven (openbaar domein) en zal door de groendienst aangeplant en onderhouden worden.

De paden naar de woningen en de tuinen vragen weinig onderhoud. Door afgevallen bladeren te verwijderen (in combinatie met regen veroorzaken deze uitschuivers) en af en toe de paden te vegen worden deze proper en toegankelijk gehouden (de postbode en bezoekers zullen dit zeker op prijs stellen). Wettelijk bent u verplicht sneeuw en ijs voor uw woning te verwijderen.

De buitentrappen en bordessen zijn uitgevoerd in zichtbeton, vegen of schuren met water en detergent is voldoende. De leuning is uitgevoerd in gegalvaniseerd staal en behoeft weinig onderhoud, het materiaal is roestbestendig. Indien u toch roestvorming opmerkt, gelieve dit te melden aan Dijledal.

A2. INKOM

Aan de inkom op het gelijkvloers bevinden zich alle brievenbussen.

Hier vinden we ook de gemeenschappelijke meterkasten, waarin de nutsvoorzieningen toekomen. Elke woning heeft hier een aparte teller voor water (onderaan), elektriciteit (midden) en gas (bovenaan). De meterkasten zijn toegankelijk met een sleutel.

Hier moeten ook de aansluitingen gebeuren voor TV en telefoon.

Buiten aan de voordeuren op het gelijkvloers liggen vier toezichtsdeksels. De twee linkse voeren het vuil water af, de twee rechtse het regenwater. Er zijn geen regenwaterputten en septische putten voorzien. Alle andere inspectieputten liggen in de paden en terrassen in de tuinen van de woningen toegankelijk vanop de gelijkvloerse verdieping (79,85,91,93,97,103,109,111). Deze putten moeten af en toe gecontroleerd worden.

A3. TUINMUREN en TUINPOORTEN

Alle tuinpoortjes worden met een sleutel bediend. De tuinpoortjes vooraan worden verbonden met de inkomsten door paadjes langs de tuinmuren en de gebouwen. De tuinpoortjes achteraan worden ontsloten via een tuinpad dat uitkomt in het buurtpark. De 2 poorten die dit pad afsluiten hebben geen slot maar kunnen wel gesloten worden, gelieve dit ook te doen.

A4. CARPORTS en PARKING

Elke woning heeft 1 overdekte en afgesloten (poort met sleutel) parkeerplaats onder de voorziene carports.

Naast de carports zijn 7 openbare parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers en buurtbewoners.

A5. SLEUTELS

1. huissleutel voor voordeur, (achterdeur en berging in de woning)
2. meterkast
3. brievenbus
4. tuinpoortjes
5. carports
6. eventueel berging achteraan in de tuin

B. BUITENZIJDJE GEBOUWEN

B1. BUITENSCHRIJNWERK

De raamkaders zijn uit geanodiseerd aluminium (naturel) vervaardigd, deze kan u afwassen met een vochtige spons of met zeepwater.

De beglazing wassen met zuiver water of met water en een detergent. Gebruik echter geen agressieve reinigingsmiddelen (bvb azijn, ammoniak), zij kunnen de siliconenaafdichting van het buitenschrijnwerk en het glas aantasten. Aangezien sommige cementsoorten of producten, die fluorsamenstellingen bevatten, het glas kunnen aantasten of afzettingen veroorzaken, moet men deze zo snel mogelijk van het glas verwijderen. Het gebruik van schurende producten die niet speciaal voor glas zijn getest, moet worden vermeden.

Het beslag (scharnieren, krukken van beweegbare delen) moet jaarlijks gesmeerd worden.

Bovenaan sommige ramen is een regelbaar verluchttingsrooster ingebouwd. Met de knop-bediening is het mogelijk het rooster te regelen in 3 duidelijk te onderscheiden tussenstanden en 2 vaste eindstanden (open-dicht). Deze roosters moeten tweejaarlijks gekuist worden door aan de binnenzijde het rooster los te klikken.

B2. BUITENVERLICHTING

Alle buitenverlichtingen worden van binnen bediend door middel van één schakelaar.

Uitzondering hierop zijn de verlichtingen in de tuinen van de woningen op verdieping (81,83,87,89,91,95,99,101,105, 107,111), deze lampen hebben een bewegingsdetector (maw zij zullen automatisch aangaan zodra er een beweging in de buurt gedetecteerd wordt, detectieafstand = 12m, tijdsinstelling van 5sec tot 5min). De lampen kunnen vervangen worden door de acrylaatkap los te clipsen.)

B3. TERRASSEN OP VERDIEPING

Deze terrassen zijn uitgevoerd als tegels op tegeldragers (pootjes onder de tegels, ook wel zwevende tegels genoemd). Tweemaal per jaar moet het afval tussen en onder de tegels verwijderd worden. Verwijder enkele tegels en spuit het vuil eventueel met de tuinslang weg. Wees voorzichtig en beschadig de isolatie niet en spoel voldoende na teneinde de afvoerleidingen niet te verstoppem.

Het is af te raden brandende sigarettenpeuken op de terrassen te gooien aangezien dit de afwatering bemoeilijkt en de isolatie kan beschadigen.

B4. TUINBERGINGEN

De tuinbergingen binnen het gebouw (79,85,93,97,103,109) zijn verlicht en voorzien van een stopcontact. Opgepast met het bevestigen van legplanken ed tegen de muren uit cellenbeton (de witte muren), het is aan te raden hiervoor speciale pluggen te gebruiken. Bij woningen 79,85,97,103 (tuinberging aan zijde leefruimte) en woning 93 loopt door de tuinberging een ingewerkte elektriciteitsleiding (zie afgecementeerde verticale lijn), hier natuurlijk nooit door boren of iets door nagelen !!!.

De tuinbergingen achteraan zijn vervaardigd uit gegalvaniseerd staal en behoeven geen onderhoud. Binnenin is een houten plaat bevestigd met een lamp en een schakelaar. In de tuinen liggen elektriciteitsleidingen die vanuit de woning de berging van licht voorzien. Deze zijn gemarkeerd met een lint. Indien u deze opmerkt, bijvoorbeeld tijdens het onderhoud van uw tuin, controleer dan of u ze niet beschadigd hebt en bedek ze opnieuw.

C. BINNENZIJDDE WONINGEN

C1. ZICHTBETON

De binnentrappen en structuurelementen (kolommen + balken) langs de trappen en middenin open ruimtes zijn uitgevoerd in zichtbeton.

Deze elementen in zichtbeton mogen niet geschilderd of behangen worden en zullen naakt blijven.

Onderhoud : stofvrij maken met een vochtige spons, oppassen met agressieve detergents omdat deze de oppervlaktestructuur van het materiaal kunnen aantasten.

C2. HANDGREPEN EN LEUNINGEN

De leuning en handgrepen langs de trappen zijn vervaardigd uit gegalvaniseerd staal.

Deze elementen zullen naakt blijven en dus niet geschilderd worden.

Ze vragen geen speciaal onderhoud, gebruik echter geen detergent met een hoge pH-waarde.

C3. DEUREN

Alle binnendeuren zijn correct opgehangen.

Indien de eerste weken na ingebruikname enkele deuren klemmen of zelfs niet sluiten, begin hier niet direct aan te schaven, maar wacht of de deur niet opnieuw passend wordt na verloop van tijd. Er zit naar alle waarschijnlijkheid nog veel bouwvocht in de woningen en dit heeft tijd nodig om op te drogen.

Alle schuifdeuren in hout (en één gewone deur in woning 91) zijn rood geschilderd in kleur « NCS S1085-Y90R ». Deze deuren zullen niet in een andere kleur worden geschilderd.

Alle voordeuren (uitzondering nr 111) zijn in klaar glas met een kleurfilm. Deze voordeuren geven uit op de hal met vestiaire, die door een schuifdeur kan afgesloten worden, waardoor hier geen privacyprobleem kan ontstaan. Het is dan ook niet nodig bvb een film op het glas van de voordeur te kleven.

C4. VLOEREN

Alle gelijkvloerse ruimtes hebben een vloerbetegeling gekregen. De tegels kunnen gedweild worden met een vochtige (niet te natte) dweil gedompeld in water met een weinig onderhoudsmiddel. Onderhoudsprodukten die een film achterlaten op de keramische tegels worden zeker niet aangeraden.

Alle ruimtes op verdieping zijn bevloerd met « novilon ». Deze vloerbedekking is los gelegd, enkel aan de naden en aan de plinten is ze vastgezet. Novilon is perfect te reinigen: stofwissen, vlekken verwijderen en af en toe met nat opnemen is het enige wat u hoeft te doen. Novilon vraagt maar weinig verzorging : Novilon maakt u de eerste maal schoon met een neutrale reiniger, vervolgens dient u een bescherm laag aan te brengen met een onderhoudsmiddel. Verdere verzorging is heel eenvoudig: regelmatig stofwissen of stofzuigen. Vlekken verwijderen of de hele vloer nat reinigen ('dweilen') kan met een sopje van een neutraal reinigingsproduct.

C5. MUREN

Alle leidingen van gas, elektriciteit, water en data zijn in de vloeren en de muren geplaatst. Indien u een gat in vloer of wand wil boren, is het dus aangeraden het leidingentracé na te gaan.

Niet alle muren zijn metselwerkwanden, er zijn ook muren uit cellenbeton (bergingen tussen keuken en leefruimte, muren naar tuinbergingen) en gipskarton (muur tussen leefruimte en gang nrs 79,85,97,103 en omkastingen leidingen). Indien u in deze muren iets wenst te bevestigen, kan u best speciaal daarvoor bedoelde pluggen gebruiken.

Alle muren zijn reeds geschilderd met een grondlaag.

Wacht met het behangen van de binnenmuren tot de woning volledig droog is, dit is ongeveer één jaar na de bouw. Anders kan er schimmelvorming ontstaan op het behangpapier. Plaats daarom kasten ook op enige afstand van de muur gedurende dit eerste jaar. Zorg dat u gedurende deze drogingsperiode de woning steeds voldoende verlucht.

Gipskartonwanden- en plafonds moeten voorzien zijn van een verlaag alvorens deze worden behangen. Dit voorkomt het stuktrekken van de gipskartonplaat bij het verwijderen van het behang later.

C6. GLAZEN WANDEN

De glazen wanden langs trappen (nrs 83,89,95,101,107,111) zijn vervaardigd uit gelaagd glas, dit zijn 2 glasbladen met een film tussen gekleefd. Daardoor is er geen gevaar op doorvallen, het glas zal aan elkaar blijven hangen indien het breekt (zoals de voorruit van een wagen). De rode bollen op het glas zijn nodig om het (niet altijd zichtbare) glas zichtbaar te maken en tegenlopen te vermijden.

C7. KEUKEN EN BADKAMER

In de keuken is er een aansluiting voor een elektrisch fornuis. (niet voor een gasfornuis!)

De dampkap is uitschuifbaar ; pas wanneer ze uitgeschoven is, kan ze worden aangezet. Zie bijgeleverde handleiding.

De TL-lamp boven de spoelbak wordt bediend door een schakelaar naast de lamp.

Er is een plaats voorzien voor een wasmachine en een droogkast. Dijledal kan u zeggen waar in uw woning deze plaats is voorzien.

Giet geen verf, ook niet in sterk verdunde toestand, behangerslijm, frituurolie, gesmolten boter of vet, soep of jus door de afloop of in de rioolputjes. Was geen verfborstels of verfvrollen uit in de lavabo of de spoelbak. Deze kunnen immers de afvoerleidingen doen verstopen.

Om onaangename geuren te vermijden, draagt u er zorg voor dat de sifon (reukafsnijder) van lavabo's, bad, douche en spoelbak steeds gevuld is met water.

D. TECHNISCHE INSTALLATIES

D1. VERWARMING

De klokthermostaat bevindt zich in de buurt van de inkom (ergens tussen keuken en leefruimte). De thermostaat is eenvoudig en snel te bedienen (zie bijgeleverde handleiding). In de slaapkamers en badkamer staan thermostatische kranen, deze kunnen apart geregeld worden.

Opgelet, de temperatuur in geen enkel lokaal laten zakken onder de 17-18°C.

De verwarming mag u in de winter zeker niet afzetten, anders bestaat er gevaar dat de leidingen kapotvriezen door de koude.

Tips om te besparen :

- De lokalen waar niemand is, verwarming op lage stand zetten.
- De deuren tussen verwarmde en niet-verwarmde ruimtes sluiten.
- De verwarmingselementen niet achter gordijnen verbergen.
- De thermostaat lager zetten een halfuur voordat u gaat slapen of weggaat.

D2. VERLUCHTING

Een goede verluchting van de woning is nodig voor uw comfort in de ruimtes. De verluchtungsroosters in de badkamer en de keuken mogen nooit volledig dichtgezet worden. De woningen worden natuurlijk geventileerd, dit wil zeggen toevoer vanuit de « droge » ruimtes (leefruimte, slaapkamers) naar de « natte » ruimtes (keuken en badkamer). Indien de afvoerroosters dicht zouden zijn, kan de slechte lucht en de vochtige lucht niet weg, wat een ongezond klimaat met zich meebrengt. Er kan dan condensatie ontstaan wat dan weer de kans op schimmelvorming vergroot. Gebruik daarom steeds de dampkap in de keuken, sluit de badkamerdeur na het baden en hang geen natte was te drogen in de woning.

D3. SANITAIR

Zorg ervoor dat alle leidingen steeds tegen vorst beschermd zijn. Bij lange afwezigheid verwijdert u al het water uit de leidingen aan de hand van de purgeerkranen.

De buitenkranen worden onder druk gezet door een kraantje in de berging binnenin de woning (vraag Dijledal de juiste plaats) In de winter draait u deze kraan zeker dicht (maak er een gewoonte van deze enkel open te zetten bij gebruik) en laat alle water uit de aanvoerleiding lopen.

In de winter bij lange afwezigheid de aanvoerkransen van de wasmachine en de toiletten dichtdraaien. Zout toevoegen aan het water in de WC-pot en de spoelbak laten leeglopen.