



Ifac Service BV
Brusselsesteenweg 15
3080 Tervuren

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Contactpersoon	Datum
-	-	Jessy Janssens	23 juni 2025
Telefoonnummer	E-mail		
+3216272658	Jessy.Janssens@leuven.be		

Toekenning van een conformiteitsattest - Edelzangerslaan 50 bus 0402, 3010 Leuven

Geachte

Op 12 juni 2025 heeft Ruben Rodeyns, woningcontroleur, een hercontrole uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de woning voldoet aan de normen van de Vlaamse codex Wonen.

Als bijlage vindt u het conformiteitsattest en het technisch verslag. Dit attest is 10 jaar geldig.

Het dossier wordt hiermee afgesloten. Wij danken u voor uw medewerking.

Voor meer informatie over het dossier kan u contact opnemen met uw dossierbeheerder via bovenstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groeten

de algemeen directeur

bij delegatie
Jan Frans
diensthoofd wonen

de burgemeester

Mohamed Ridouani

Burgemeester

zitting van 19 juni 2025

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
Wonen

Besluit

Goedgekeurd

**Afgifte conformiteitsattest - Edalzangerslaan 50 bus 0402, 3010 Leuven -
Goedkeuring (2025_BURG_00604)**

BESCHRIJVING

Regelgeving: bevoegdheid

- de burgemeester is bevoegd op basis van de nieuwe gemeentewet en op basis van het gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

- de burgemeester is bevoegd op basis van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en latere wijzigingen

Juridische grond

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- het ministerieel besluit van 7 december 2020 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen, kamerwoningen en kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders en tot het bepalen van de wijze waarop het agentschap Wonen-Vlaanderen kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest of het nemen van een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning
- het ministerieel besluit van 14 augustus 2023 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur
- het retributiereglement van 27 mei 2024 op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek
- de rubriek 1.6 van het gecoördineerd politiereglement betreffende brandveiligheid in woongelegenheden
- het besluit van de burgemeester van 9 juni 2023 tot aanwijzing van brandtoezichters
- het besluit van de burgemeester van 1 augustus 2024 tot aanwijzing van woningcontroleurs

Argumentatie

Via een conformiteitsattest kan aangetoond worden dat een woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Een conformiteitsattest kan op expliciete aanvraag van de eigenaar of verhuurder of op eigen initiatief van de burgemeester afgeleverd worden. Er gaat steeds een conformiteitsonderzoek ter plaatse aan vooraf waarbij een woningcontroleur van de stad aan de hand van het technisch verslag nagaat of de woning voldoet.

In kader van een lopend dossier woningkwaliteit vond een conformiteitsonderzoek plaats op basis waarvan een conformiteitsattest kan afgeleverd worden.

FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE

Financiële informatie

Het retributiereglement op het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek is van toepassing.

Indien een retributie verschuldigd is, kan deze ontvangst geboekt worden op
MJP003077/BWM/2025/7010000000/4/0621.

BESLUIT

Artikel 1

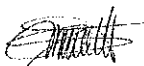
Het conformiteitsattest als bijlage goed te keuren.

BIJLAGEN

1. CA_Edelzangerslaan50bus0402.pdf

Getekend door

Elektronisch ondertekend op 19/06/2025 door
Geertrui Johanna Vanloo, Algemeen Directeur



Elektronisch ondertekend op 19/06/2025 door
Mohamed Ridouani, Burgemeester



Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer	Edelzangerslaan 50 bus 0402
postnummer en gemeente	3010 Leuven
kadastrale ligging	24051,A,0088/00V002
beschrijving	Appartement over twee verdiepingen met twee slaapkamers

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek	12/06/2025
voor- en achternaam van de woningcontroleur	Ruben Rodeyns

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I

4

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 5 personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ 12/06/2025

datum afgifte ² 19/06/2025

geldigheidsduur ³ 120 maanden

¹ De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek

² De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

³ Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie

De algemeen directeur

De burgemeester

voor- en achternaam

Geertrui Vanloo

Mohamed Ridouani

handtekening

Privacyverklaring: Privacyverklaring stad Leuven: www.leuven.be/privacy

Fotoverslag: Technische vaststellingen

Adres: Edelzangerslaan 44 / Edelzangerslaan 50, 3010 Leuven



Foto 1:

Aantal Foto's: 46

Datum: 12/06/2025

Referte: ON25-00017265

1. Gebouw



Foto 2:
Nummer



Foto 3:
Brievenbussen

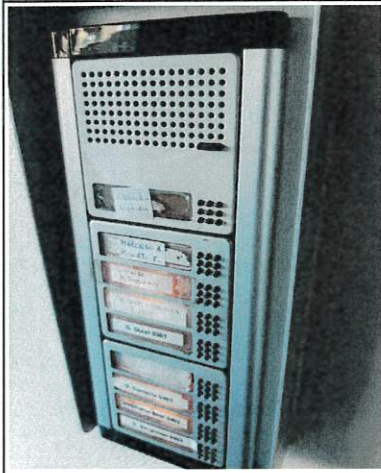


Foto 4:
Bellen



Foto 5:
Gegevens syndicus



Foto 6:
Gastoevoer



Foto 7:
Gastoevoer



Foto 8:
Watertoevoer



Foto 9:
Gastoevoer



Foto 10:
Rookmelder



Foto 11:
Pictogrammen



Foto 12:
Pictogrammen



Foto 13:
Brandblusmiddelen



Foto 14:
Elektricietsmeters

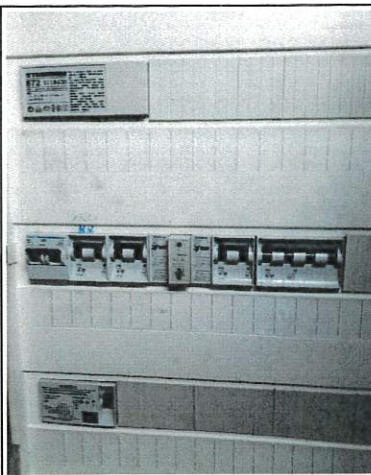


Foto 15:
Zekeringkast



Foto 16:
Hersteld gebrek: lichtpunt hal

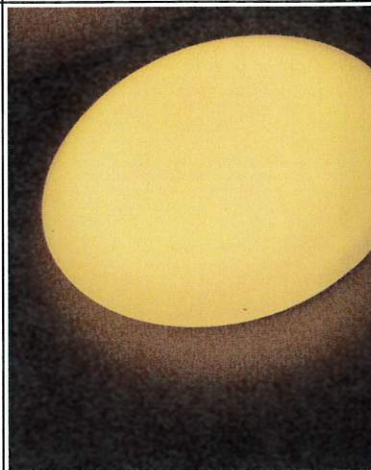


Foto 17:
Hersteld gebrek: lichtpunt hal



Foto 18:
Hersteld gebrek: vochtschade

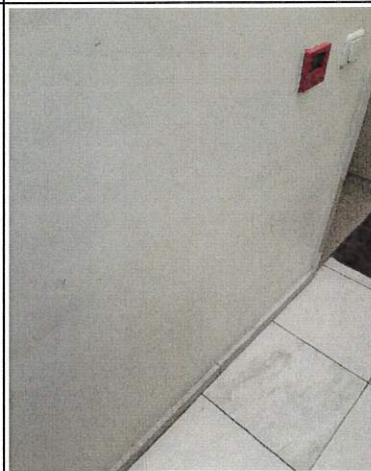


Foto 19:
Hersteld gebrek: vochtschade

2. Woning: Edelzangerslaan 50 bus 0402, 3010 Leuven, 4de verdieping, .



Foto 20: 101: insijpelend vocht

Vochtschade

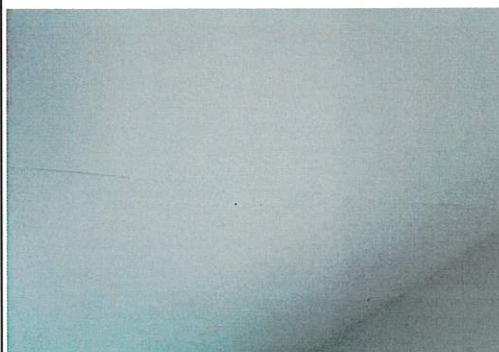


Foto 21: 101: insijpelend vocht

Vochtschade

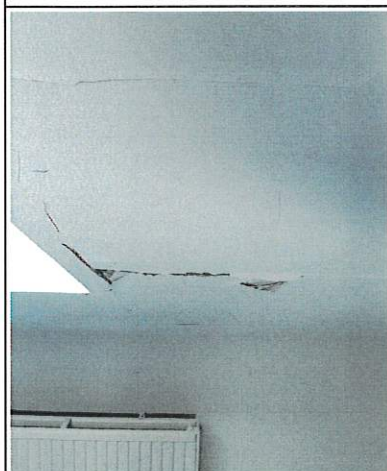


Foto 22: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 23: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 24: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 25: 101: insijpelend vocht

Vochtschade

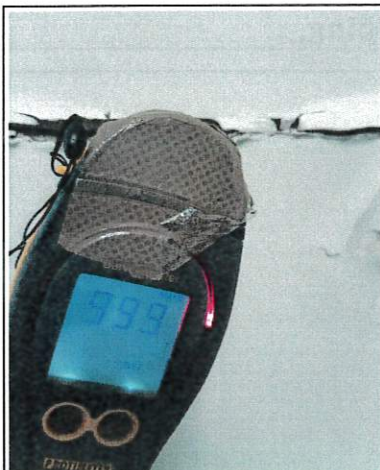


Foto 26: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 27: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 28: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 29: 101: insijpelend vocht

Vochtschade

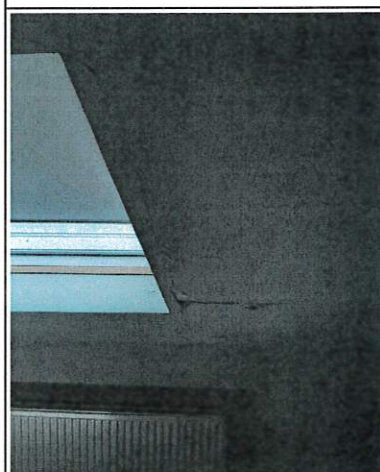


Foto 30: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 31: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 32: 101: insijpelend vocht

Vochtschade

Foto 33: 101: insijpelend vocht

Vochtschade



Foto 34: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Schade



Foto 35: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Schade



Foto 36: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Schade

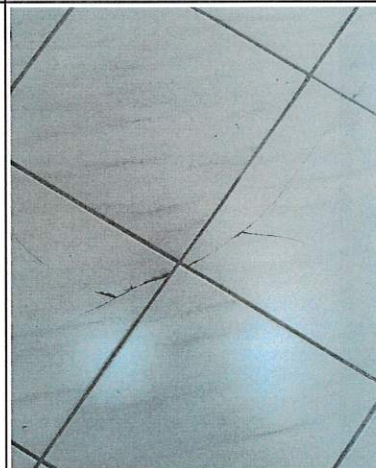


Foto 37: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Schade



Foto 38: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt

Schade

Foto 39:

Nummering

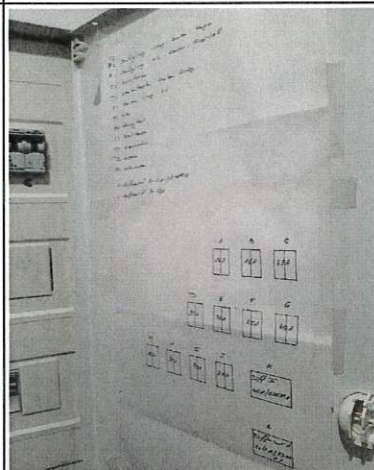


Foto 40:

Zekeringkast

Foto 41:

Zekeringkast

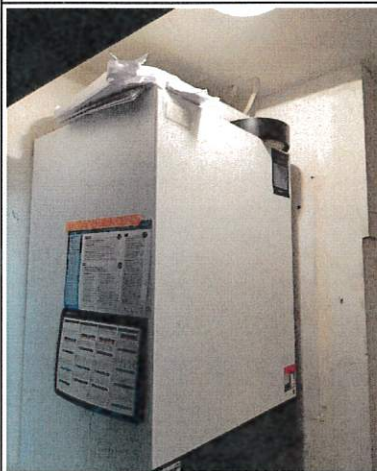


Foto 42:

Verwarmingsinstallatie

Foto 43:

Verwarmingsinstallatie



Foto 44:
rookmelder



Foto 45:
Hersteld gebrek: lichtpunt berging

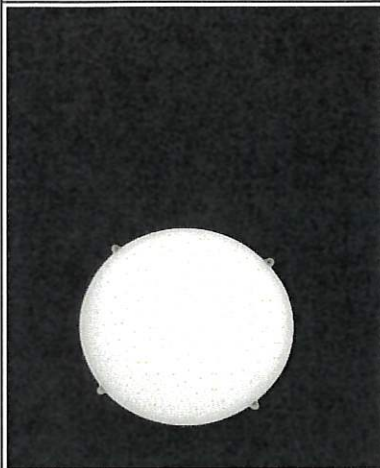


Foto 46:
Hersteld gebrek: lichtpunt badkamer

Deel A: IDENTIFICATIEGEGEVENS

A.1. Identificatiegegevens van het onderzoek

Dossiernummer (van de woning in het gebouw): *EN25-00004223*

Datum van het onderzoek: *12/06/2025*

Voor- en achternaam van de woningcontroleur: *Ruben Rodeyns*

Erkenningsnummer van de woningcontroleur: *ERK24-000084*

Telefoonnummer: *+3216272579*

Handtekening:



*Geavanceerd digitaal ondertekend in VLOK
door Ruben Rodeyns op 13/06/2025 14:26*

Administratieve eenheid: *stad Leuven (Leuven)*

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

Dossiernummer (gebouw): *PA25-00003154*

Adres: *Edelzangerslaan 44 / Edelzangerslaan 50, 3010 Leuven*

Kadastrale ligging: *24051,A,0088/00V002*

Algemene beschrijving van het gebouw: *23 appartementen vergund (03/03/1994) 14 op huisnummer 44 9 op huisnummer 50*

A.3. Bijkomende identificatie van de woning

Nummer, letter, verdieping: *Edelzangerslaan 50 (0402), 3010 Leuven, 4de verdieping - .*

Beschrijving: *Appartement over twee verdiepingen met twee 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 gebouw (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 gebouw (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	0	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:

Bijkomende opmerkingen: - De binnenummering is niet geheel conform het politiereglement. De nummering hangt niet op de toegangsdeur, maar ernaast. Er zijn geen evacuatieplannen.

- Er is geen brandweerverslag vereist voor dit gebouw met appartementen. Een advies kan steeds vrijwillig opgevraagd worden bij brandweerzone Oost-Brabant.

Herstelde gebreken:

Rubriek 32: De vochtschade is hersteld.

Rubriek 51: De lichtpunten zijn afgeschermd.

Rubriek 82: Er is een rookmelder in de gedeelde ruimte met elektrische installatie.

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.

Verdieping: 4de verdieping
Nummer: 0402
Locatie: .

Oppervlakte woning **64,50** m²

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 scheidingsmuren)

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 badfunctie niet verwarmbaar/niet vorstvrij

☐

185 privé-toilet (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 badfunctie	☐	
226	er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie	☐	
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			
quoting in rubriek 251 en 252 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.			
		In één woonlokaal / in meerdere woonlokalen	☐
253	de woning voldoet niet aan de vereiste energienorm of er kan niet worden aangetoond dat de woning voldoet aan de vereiste energienorm		☐
quoting in rubriek 253 vanaf 01/01/2030 kan alleen als het energielabel lager is dan:			
	voor open en halfopen bebouwing:	vanaf 01/01/2030: label E	
		vanaf 01/01/2035: label D	
		vanaf 01/01/2040: label C	
	voor appartementen en gesloten bebouwing:	vanaf 01/01/2030: label D	
		vanaf 01/01/2035: label C	
26 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S			
261	de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting	☐	
262	ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico		☐

Eindebeoordeling deel B			
Aantal	I	II	III
	4	0	0

AANTAL DEEL B (overdracht)	I	II	III
	0	0	0

Als er 7 of meer gebreken van categorie I zijn wordt er een gebrek van categorie II toegekend

I	II	III
	0	

EINDBEOORDELING WONING

TOTAAL DEEL B + DEEL C =

I	II	III
4	0	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:

101: - In de slaapkamer rechts is er zeer beperkte vochtschade aan het dakvlakraam.

- In de slaapkamer links is er ernstigere vochtschade met schade aan de afwerking. Indien niet aangepakt, kan dit op korte termijn evolueren naar een gebrek van categorie II. Er werden te hoge vochtwaarden opgemeten.

113: - In de leefruimte is er schade aan de buitenmuur.

132: - Meerdere tegels van de vloer zijn gebarsten.

162: - Meerdere tegels van de tussenvloer op het verdiep zijn gebarsten.

Bijkomende opmerkingen: - Er is geen geldig EPC-atteest voor deze woning. Er is een bewijs van aanwezige dakisolatie door de vermelding van de r-waarde op het EPC-atteest van de gemeenschappelijke delen. Die is voldoende hoog.

- Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

Herstelde gebreken:

Rubriek 195:

- In de berging is het lichtpunt afgeschermd.

- In de badkamer is het lichtpunt van het spatwaterdichte type.

Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

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	
	2	2	3	5	8	10	
mogelijk aantal personen							

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

Resultaat over de bezettingsnorm

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

Samenvatting onderzoek van 12/06/2025 voor entiteit EN25-00004223

Woningcontroleur: Ruben Rodeyns (Leuven)

Overzicht van de gebreken van het onderzoek in entiteit Edelzangerslaan 50 bus 0402, 3010 Leuven met een eindbeoordeling **conform**.

Pand

Gebreken in het pand

nihil

Opmerking in het pand

- De binnenummering is niet geheel conform het politiereglement. De nummering hangt niet op de toegangsdeur, maar ernaast. Er zijn geen evacuatieplannen.
- Er is geen brandweerverslag vereist voor dit gebouw met appartementen. Een advies kan steeds vrijwillig opgevraagd worden bij brandweerzone Oost-Brabant.

Herstelde gebreken:

Rubriek 32: De vochtschade is hersteld.

Rubriek 51: De lichtpunten zijn afgeschermd.

Rubriek 82: Er is een rookmelder in de gedeelde ruimte met elektrische installatie.

Woning Edelzangerslaan 50 bus 0402, 3010 Leuven . 4de verdieping

Oppervlakte: 64,50m²

Gebreken in de woning

DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 101: insijpelend vocht (cat 1)

- In de slaapkamer rechts is er zeer beperkte vochtschade aan het dakvlakraam.
- In de slaapkamer links is er ernstigere vochtschade met schade aan de afwerking. Indien niet aangepakt, kan dit op korte termijn evolueren naar een gebrek van categorie II. Er werden te hoge vochtwaarden opgemeten.

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- In de leefruimte is er schade aan de buitenmuur.

ONDERSTE (draag)VLOER(en): 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- Meerdere tegels van de vloer zijn gebarsten.

TUSSENVLOER(EN) binnen de woning: 162: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

- Meerdere tegels van de tussenvloer op het verdiep zijn gebarsten.

Opmerking in de woning

- Er is geen geldig EPC-attest voor deze woning. Er is een bewijs van aanwezige dakisolatie door de vermelding van de r-waarde op het EPC-attest van de gemeenschappelijke delen. Die is voldoende hoog.
- Vanaf 1/01/2030 zal een woning die niet voldoet aan de vereiste energienorm, zoals vermeld in rubriek 253, ongeschikt verklaard kunnen worden. Let erop tijdig de nodige werken uit te voeren om aan deze progressief verstrengende energienorm te voldoen.

Herstelde gebreken:

Rubriek 195:

- In de berging is het lichtpunt afgeschermd.
- In de badkamer is het lichtpunt van het spatwaterdichte type.