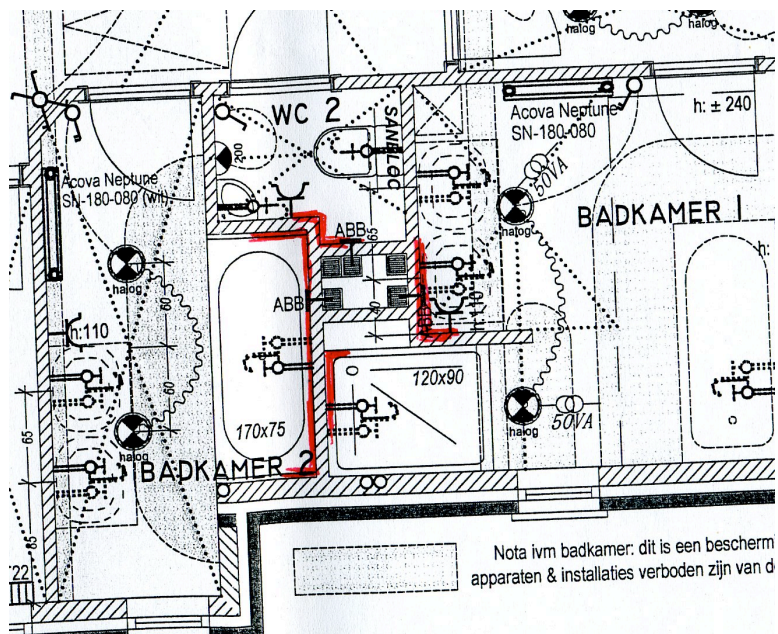


Geachte BIK verantwoordelijken,

Volgens jullie procedure moet ik gebreken na de voorlopige oplevering melden via een aangetekend schrijven. Hieronder een lijst van soms ernstige gebreken die ik heb waargenomen. Gezien de ernst van sommige gebreken en het feit dat wij nu effectief in deze woning leven, had ik graag dringend een antwoord vernomen van jullie.

(1) Waterlek na verwijderen faiences tegels

Enkele dagen na het verwijderen van de faiences tegels in de doucheruimte (loskappen van de muur) door jullie vloerder, is er in belangrijke mate vochtintrek in de muren in de omgeving van de douche alsook doorheen het plafond in de wasruimte net onder de douche (lees: het water druppelde doorheen het plafond!). Het betreft muren rond en onder het bad in badkamer 2, muren in de WC ruimte boven, muren in badkamer 1 en het plafond in de wasruimte. Er verschijnen duidelijke vochtplekken (voorbeeld foto hieronder) op de muren in het rood op het plan hieronder, alsook drupt er water van het plafond over de ganse breedte in de wasruimte. Op dit plafond tekent zich een duidelijke vochtplek af over de ganse breedte. Opmerking: er werd reeds geschilderd in deze wasruimte.



Relevant stuk van het plan bovenverdieping (rood = muren met vochtplekken).



Foto's: vochtplekken in badkamer 1 (links) en water uit het plafond in wasruimte (rechts).

Reeds rond 15 december heb ik jullie op de hoogte gebracht van een mogelijk waterprobleem onder het bad. Dit omdat er duidelijke vocht onder het bad was alsook rotte houten balken. Op 19 december heeft jullie loodgieter mij eindelijk gecontacteerd en heb ik hem dezelfde informatie gegeven. Hij zei geen tijd te hebben hiervoor. Tijdens het weekend van 20-21 december werden de vochtproblemen heel ernstig, zie onder andere bovenstaande foto. Via de vloerder en/of architect werden jullie van de ernst van het probleem op de hoogte gebracht op 22 december. De vloerder heeft mij gezegd dat BIK beloofd heeft het nodige te doen. Daar er geen reactie kwam, heeft de vloerder ook op 23 december jullie met deze dringende vraag gecontacteerd. Helaas heb ik niets mogen vernemen van jullie en heb ikzelf ook geen telefoonnummer om jullie tijdens het bouwverlof te contacteren. De foto's die we op 21 en 22 december genomen hebben van de vochtvlekken tonen duidelijk dat de vlekken snel veel groter worden en dat er water doorsijpelt naar de wasruimte via het plafond. Ook hiervan werden jullie verwittigd. Preventief rest mij dus geen andere keuze dan de hoofdleiding van het water dicht te draaien. Gezien er geen afzonderlijke kraantjes zijn om bepaalde circuits af te sluiten (iets wat voor een nieuwbouwwoning toch wel een hedendaagse standaard is), komt dit erop neer dat nergens in het huis nog water uit de kranen kan komen, zo ook niet de toiletten. Bijgevolg is de woning niet bewoonbaar tot het probleem opgelost is en moet ik dus een andere woonst zoeken. Graag had ik van jullie dringend een procedure vernomen om tot een oplossing van het waterprobleem te komen alsook wie de financiële kost zal dragen voor het verblijf in een andere woonst in deze periode.

Naar mijn mening is bij het weggappen van de faiences tegels een waterleiding in de muur gesprongen en heeft dit aanleiding gegeven tot de bovenstaande problemen. Gezien er voor de rest geen werken werden uitgevoerd, lijkt mij dit de enige mogelijke oorzaak.

(2) Waterpomp werkt niet

Reeds voor de voorlopige oplevering werd aan de BIK verantwoordelijken gemeld dat de waterpomp in de wasruimte niet werkt. Graag had ik hier snel een oplossing voor gezien. De vloerder kon dus niet gebruik maken van de regenwaterkraan buiten aan het gebouw, wat uiteraard aanleiding heeft gegeven tot een belangrijk verbruik van leidingwater.

(3) Plinten komen los op de verdieping

Verschillende plinten zijn reeds van de muur gevallen op de verdieping (zie foto). Volgens de nieuwe vloerder heeft de vorige vloerder verkeerde lijm gebruikt hiervoor. Al de plinten op de bovenverdieping moeten bijgevolg vervangen worden. Graag had ik van jullie vernomen wanneer al deze plinten zullen vervangen worden.



Foto van een van de plinten die los gekomen is.

(4) Verschillende werken niet uitgevoerd

In het opleveringscontract werden verschillende werken genoteerd met een uitvoeringstermijn. Voor de periode december 2008 werden diverse werken vastgelegd, maar deze werden zeker niet allen uitgevoerd. Voorbeelden van werken die niet uitgevoerd werden: buitenschrijnwerk, aanbrengen faiences tegels in douche, binnendeuren en binnenschrijnwerken. Ook in de zitput is de cementering van de vrijgemaakte ruimte voor plinten nog niet gebeurd. Dit moest echter reeds gebeurd zijn, omdat het moet drogen in functie van het plaatsen van de parket. Voor de zoveelste keer zal ik de parketlegger voor uitstel moeten vragen. Ook dit heeft financiële gevolgen, waar ik indien nodig een tegemoetkoming van BIK zal vragen. Ook de sokkel in de wasruimte is niet uitgebreid terwijl dit duidelijk afgesproken was. Hierdoor kunnen wij nog steeds geen wasmachine en droogkast plaatsen. Graag had ik deze en andere werken zo snel mogelijk uitgevoerd gezien om eindelijk op een normale manier te kunnen leven in de woning. Gelieve ook de mensen die de werken komen uitvoeren op de hoogte te brengen van de effectieve werken die moeten gedaan worden. Het is gebleken dat dit niet steeds het geval is en dus het materiaal niet mee hebben om de werken uit te voeren.

(5) Sleutel ontluichten verwarming & regeling gasketel

Reeds verschillende weken werd mij een sleutel beloofd voor het ontluichten van de verwarmingen. Tot op heden heb ik na herhaaldelijk vragen nog geen mogen ontvangen. In meerdere ruimten op de verdieping kan er daardoor niet verwarmd worden, terwijl wij er toch moeten in leven. Ook de algemene regeling van de gasketel moet naar mijn mening nog gebeuren. De druk op de ketel stond

bijvoorbeeld op minder dan 0,5 bar, wat erop duidt dat de regeling nog moet gebeuren.

(6) Bouten met roest aan verwarming

De aansluitingen van de verwarming in de hoofdslaapkamer (kamer 1) en in kamer 2 hebben een bout met duidelijke roestvlekken (zie foto). Deze moeten bijgevolg dringend vervangen worden. Dit moet gebeuren voor de plaatsing van de parket voorzien op 14 januari.



Foto van bout met roest in slaapkamer 1.

(7) Water door verluchttingsrooster boven raam (aan raam in living)

Er is een belangrijke mate van condens aan de binnenkant van het verluchtingrooster boven het raam in de living. Gezien dit niet voorkomt aan andere ramen, is dit naar mijn mening niet normaal. Ik wil dat dit gecontroleerd wordt.

(8) Chambranten deuren te kort na vervangen vloertegels

Bij het vervangen van de vloertegels beneden werden de chambranten van de deuren ingekort door de vloerder. Deze zijn nu op vele plaatsen te kort (zie foto) en moeten dus vervangen worden. Dit moet ook zo snel mogelijk gebeuren daar de deuren en chambranten geschilderd zullen worden.



Foto van de onderkant van de chambranten aan de dubbele deur, duidelijk te kort.

(9) Pleisterwerk brokkelt af (nok in slaapkamer 1)

In de hoek aan de bovenste balk in de hoofdslaapkamer is het pleisterwerk afgebrokkeld (zie foto). Dit zou uiteraard niet mogen gebeuren en moet dus hersteld worden. Gelieve de pleisterwerker zo snel mogelijk te laten komen om de schilderwerken mogelijk te maken.



Foto van het gat na het afbrokkelen van het pleisterwerk.

In bijlage de opvolging van het contract van de voorlopige oplevering. De reeds uitgevoerde werken zijn doorstreept.

Met vriendelijke groeten,

Jorgen D'Hondt
Helen-Bosstraat 65, 3350 Linter

Contract opgesteld tussen algemene aannemer BIK n.v. Woningen, architect Johan Ools en bouwheer Jorgen D'Hondt voor de opvolging van de zichtbare gebreken genoteerd bij de voorlopige oplevering van de woning te Helen-Bosstraat nummer 65 te Linter:

Zichtbare gebreken en opvolging hiervan door bovengenoemde algemene aannemer genoteerd bij de voorlopige oplevering 20 november 2008:

- **Ruwbouw: (uit te voeren in januari 2009)**
 - ~~Bijwerken blauwe arduinsteen of dorpel aan voordeur (schade aan dorpel herstellen of dorpel vervangen) en dorpel aan achterdeur (bij achterdeur moet de vloer waterpas liggen ten opzichte van de dorpel)~~
 - ~~PVC buis voorzien in gat voor dampkap~~
 - ~~Spanten in badkamer 1 inkorten~~
 - ~~Gat voorzien voor droogkast met PVC buis~~
 - ~~Kapotte gevelstenen moeten vervangen worden (bijvoorbeeld boven de achterdeur aan detector)~~
 - ~~Dorpel schuifraam buiten langs beide kanten met silicone afwerken~~
 - ~~Schade aan dorpels van ramen retoucheren (bijvoorbeeld schuifraam)~~
 - ~~Natte plek in plafond living (onder voorbehoud tot definitieve oplevering aanvaarden in afwachting van de evolutie van deze vochtplek)~~

- **Dak: (uit te voeren tussen 1 januari 2009 en 1 maart 2009)**
 - Herbevestigen van afloop hoofddak vooraan
 - Een 2de boezemplank voorzien tussen de sidings en de gevelpannen die de volledige ruimte tussen sidings en gevelpannen opvult
 - Aansluiten van de afloop vooraan rechts aan de rioleringsbuis
 - Sidings links en rechts van voordeur zijn niet gelijk naar dakgoot toe, de linkse moet aangepast worden zodanig dat die gelijk is met de rechtse (gaten in de sidings al of niet door vijzen moeten opgevuld worden)
 - Plastiek op dakkapel beschadigd (vooraan links)

- **Buitenschrijnwerk: (voorzien week 50 van jaar 2008, behalve dan de vervanging van de nieuwe vleugel van voordeur indien nodig)**
 - Algemene regeling van buitenschrijnwerk
 - Regeling van de voordeur (deze is bovenaan kromgetrokken en is scheef gemonteerd, heeft roest en heeft cementresten), indien blijkt dat het probleem met een regeling en roest en cementresten niet op te lossen valt, zal er een nieuw deurblad geplaatst worden
 - Alle buitenschrijnwerk is te voorzien van regenkapjes, scharnierkapjes en retoucheverf
 - ~~Ossenoog: binnenkant is vol met pleisterwerk en is proper te maken~~
 - ~~Aluminium schuifraam heeft een gat voor een slot, plaatsing slot op voorlopige oplevering~~
 - Schuifraam en sommige vensters vertonen krassen, dit zal geretoucheerd worden
 - Opvullen van de onderkant van de buitendeurkaders met silicone (voor- en achterdeur)

- **Sanitair: (uit te voeren in de week van 11 december 2008)**
 - ~~Afloop van bad in badkamer aanpassen opdat deze op 45 cm van de binnenmuur staat (muur met tappunten) en op 120 cm van de buitenmuur en chappe terug aanvullen~~
 - ~~Tappunten voor bad in badkamer verlengen~~

- **CV:**

- o Nihil
- **Elektriciteit:**
 - o Nihil
- **Pleisterwerken (uit te voeren voor eind 2008):**
 - ~~o alle kappen en barsten in het pleisterwerk moeten hersteld worden (bouwheer of gemachtigde zal aanwezig zijn tijdens de werken van de plakker en aanduiden waar herstellingswerken nodig zijn)~~
 - ~~o oneffenheden op pleisterwerk in sas (boven) en in wasruimte moeten verwijderd worden~~
 - o het pleisterwerk op de benedenverdieping wordt slechts onder voorbehoud aanvaard gezien de vochtplekken nog moeten opdrogen (indien deze vochtplekken pertinent zijn en/of de kwaliteit van het pleisterwerk aantasten, zal de aannemer de nodige herstellingen uitvoeren om tot een correcte bepleistering te komen), de plakker zal het pleisterwerk op de benedenverdieping afschuren of afborstelen
- **Vloeren en Faiences (deel 1 uit te voeren in de week van 11 december 2008, deel 2 en andere onderdelen uit te voeren in januari 2009):**
 - o Een andere vloerder zal aangenomen worden voor alle volgende vloer-, plint- en faiences werken:
 - ~~In een eerste deel zal de vloer in de keuken uitgebroken worden en zal daarop de vloerder de keuken hervloeren met nieuwe tegels en plinten; de faiences in badkamer 1 uitbreken~~ en in deze ruimte nieuwe faiencetegels aanbrengen, rekening houdende met de breedte van de reeds aangekochte douchedeur (breedte tussen faiencetegels in douche moet tussen 87 en 91 cm zijn)
 - ~~In een tweede deel zal de rest van de tegels van het gelijkvloers uitgebroken worden (behalve de enkele tegels onder de trap) en zal de vloerder nieuwe tegels en plinten plaatsen;~~ de vloerder zal dan ook de faiences van de badkamer 2 aanpassen, dit wil zeggen de faiencetegels van de linker muur aan het bad en de muur onder en het platform rondom het bad ~~uitbreken~~ en nieuwe faiencetegels aanbrengen (inclusief de nodige afwerkingen met silicone en hoekprofielen);
 - o Alle kapotte tegels in de woning zullen vervangen worden, alle tegels met een holle ruimte tussen ondergrond en tegel zullen vervangen worden, plaatsen van de plinten, sokkel in de berging voor wasmachine en droogkast vergroten opdat ze op gelijke diepte komt als de sokkel van de ketel, cementsluiers van de tegels verwijderen, tussenlatje tussen trap en vloer op verdiep vervangen door een elastische voeg (plint en tegels naast trap op bovenverdieping aanpassen zodat een voeg bekomen wordt met een gelijke kleur in de ganse ruimte), plinten onder de WC potten vervangen en correct afwerken, siliconen voeg aanbrengen tussen zichtbaar gevelmetselwerk en de plint, afwerking energiebocht proper afwerken (sokkel aanbrengen ter hoogte van een plint rondom de energiebocht), siliconen voeg tussen tabletten en ramen vervangen of aanbrengen, siliconen rondom bad proper vervangen en proper afwerken, waar nodig op de bovenverdieping de voeg tussen plint en tegel voorzien of tussen plint en muur voorzien, rondom het bad in badkamer 2 zullen de voegen aangepast worden om eenzelfde kleur te bekomen in de ganse ruimte van badkamer 2, de tegel(s) in de nis van de WC ruimte boven zullen

- vervangen worden om een correcte afwerking te bekomen, een 5-tal scheef geplaatste plinten op de bovenverdieping zullen herbevestigd worden
- o Alle cementresten op ramen, chambranten, trap, schuifraam zullen verwijderd worden
- **Trap:**
- o Voorbehoud tot aan de definitieve oplevering ten gevolge van de waterschade, moest er later een stuk loskomen, zal deze vervangen worden
 - o Spletten tussen trap en muur moeten opgevuld worden (zoals bij chambranten, na schilderwerken door klant)
- **Binnendeuren en binnenschrijnwerk (uit te voeren voor eind 2008):**
- o Chambranten tegen de muren bevestigen op alle plaatsen (boven en beneden) en eventuele spletten opvullen zoals aan de zijkant van bovenlicht
 - ~~o Waar de chambranten in het pleisterwerk zitten (kamer 3 en sas) moet het pleisterwerk afgeschuurd worden~~
 - o Indien chambranten de vloer niet raken moet een silicone voeg voorzien worden na het herplaatsen van de vloer (waar dit met cement is gebeurd, moet dit vervangen worden)
 - o Waar het voorblad van de deuren loskomt, moet dit gelijmd worden en zal de deur maar onder voorbehoud aanvaard worden tot aan de definitieve oplevering (koele ruimte en WC boven)
 - o Zichtbare balken mogen geen zichtbare scheuren vertonen, onder voorbehoud tot definitieve oplevering
 - o Dubbele deur: latjes moeten lopen over de volledige lengte van de deuren, schade op deuren moet hersteld worden (of deur vervangen). Deze deur wordt enkel onder voorbehoud aanvaard tot definitieve oplevering, dit om de kwaliteit van de herstellingen te kunnen evalueren.
 - o Afwerking voorzien met doorzichtige silicone tussen chambranten en plinten
 - o Zolderluis retoucheren, heeft lichte beschadigingen en elastische voeg voorzien tussen zolderluis en pleisterwerk

Gedaan te ... op ...

Voor akkoord

voor akkoord

voor akkoord

De bouwheer

de architect

gemachtigde van de
aannemer