

## Werfverslag 27 voor project: Zwaluwenlaan 15 | 8430 Middelkerke (BE)

### 1070RAW - Zwaluwenlaan 15, 8430 Middelkerke

Residentie Aton: renovatie voor- en achtergevel

Zwaluwenlaan 15

8430 Middelkerke (BE)

Nummer: 1070RAW-27

Datum: donderdag, 02 mei 2024

## Contactpersonen en aanwezigen

Rol	Naam	Contactgegevens	Aanw.
Bouwheer, Syndicus [ERA laPlage]	Syndicus - ERA laPlage	059/30.15.13 syndic@laplage.be	✓
Bouwheer, Syndicus [ERA LaPlage]	Dhr. Frank Rouseré	059/30.15.13 frank@laplage.be	✗
Bouwheer, syndicus [ERA LaPlage]	Mevr. Nadia Adam	059 30 15 13 nadia@laplage.be	✓
Bouwheer, Syndicus [ERA LaPlage]	Mevr. Alexandra Van den Bossche	059/30.15.13 alexandra@laplage.be	✗
Architect, Zaakvoerder [Architectenatelier Vyvey & Partners]	Dhr. Paul Hermans	058/22.21.50 paul@architectenatelier.eu	✗
Architect [architectenatelier Vyvey & Partners nv.]	Dhr. Xavier Becquart	058/22.21.50 xavier@architectenatelier.eu	✓
Studiebureau stabiliteit [Tecclém]	dhr. Frederyck Masscheleyn	09/277.11.01 frederyck@tecclém.be	✗
Ingenieur stabiliteit [Studiebureau Tecclém]	Dhr. Frederic Delville	09/251 51 20 Frederic@tecclém.be	✗
Hoofdaannemer, Directeur gevelrenovatie [Van Huele]	Dhr. Hannes Braeckman	0478/50.13.04 aton@van-huele.be	✗
Hoofdaannemer, Projectleider [Van Huele]	Dhr. Tom Canniere	0478/50.13.00 aton@van-huele.be	✓
EPB-verslaggever [Feys bv]	Mevr. Jasmine Dubois	057/77.35.36 jasmine.dubois@feysbv.be	✗
Veiligheidscoördinator [Feys bv]	Dhr. Mathias Polley	verslagenmp@feysbv.be	✗

Bijkomend aanwezig op de vergadering:

\*


\*

1. OVERHANDIGDE DOCUMENTEN : -

2. OPMERKINGEN OP VORIG VERSLAG: -

3. Indien geen opmerkingen binnen de 7 dagen na het versturen van dit werfverslag, wordt de volledige inhoud van dit verslag als integraal aanvaard beschouwd voor iedereen die dit verslag toegestuurd gekregen heeft gekregen.

## Opmerkingen

Opmerking	Omschrijving
<b>STATUS PROJECT</b>	
<b>27.1 Stand van zaken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vloeibare dichting van balkonfronten en balkonvloeren in voltooid. Toplaag nog aan te brengen (na crepi), balkons zijn afgeschermd voor crepi.</li><li>- Ankerstaven balkons achtergevel zijn geboord.</li><li>- Crepiwerken achtergevel in uitvoering. Achtergevel 95% geïsoleerd, drukblokken in plaatsing, dagkanten geplaatst. Eerste laag op onderzijdes balkons reeds voorzien.</li><li>- dakterras: geïsoleerd en afgedicht. Dakopstanden: isolatie in plaatsing, dichting en dakranden volgen.</li><li>- hoofddak: dakrandbebording in opstart.</li><li>- Gevelleien: starten eerstdaags.</li><li>- plaatsing dorpels uitgevoerd. Echter, plinten voorgevel verkeerd geplaatst, aan te passen.</li><li>- garagepoort geplaatst.</li><li>- bespreking sloten met slotenmaker</li><li>- plaatsbezoek waterinfiltratie 0301</li></ul> <p>Plaatsing staalstructuur:13 mei.</p>
	





## BOUWHEER

<p><b>27.2 Betonherstel</b></p>	<p>Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken: - Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191dm<sup>2</sup></p>
<p><b>27.3 sleutels</b></p>	<p>Met betrekking tot de sleutels wordt volgende sleutelplan besproken door de 2 aanwezigen van de RVM en de SYN.</p> <p>* looper AG die werkt op voordeur, tussendeur, garagedeur en deuren fietsbergingen * looper GAR die werkt op de garage</p> <p>SYN kijkt om op de volgende vergadering de sleutelmaker te vragen om de haalbaarheid hiervan te bekijken en hiertoe de nodige sloten en sleutels te kunnen voorzien.</p>
<p><b>27.4 Waterinfiltratie 0301</b></p>	<p>Positie: leefruimte, bovenaan tegen de gemene muur. - plafond - bovenzijde muur</p> <p>Schadebeeld is ten gevolge van vocht, doch is nog relatief beperkt en lijkt visueel reeds aan de uitdrogende kant. (kleine blaasvorming op behang bovenaan en plaatselijke verbloeming van pleister en schilderwerk op plafond)</p> <p>Vermoedelijke oorzaak: hoewel uitbrak dak op een droge periode gebeurde en hoewel onmiddellijk ook dampscherm werd geplaatst, is deze dichting niet de definitieve dichting. Deze houdt het gros van het water tegen, doch zijn de aansluitingdetails en opstanden hier nog een zwakke schakel in. We vermoeden dat het water zich een weg kon banen via de opstand van de gemene muur.</p> <p>Oplossing: gezien de definitieve dakdichting in uitvoering is, inclusief de opstanden, zou dit opgelost moeten worden via de voortgang van deze werken.</p> <p>Aanpak schade: AN geeft dit aan bij zijn verzekeringen, vraagt een offerte van een schilder. SYN stelt de hiervoor een schilder aan te spreken.</p> <p>Drukknop wordt nog verplaatst. Cilinderslot wordt voorzien na plaatsing crepi, zo ook de onderrijdbeveiliging.</p>

## 27.5 Sloten

In samenspraak met de aanwezige eigenaren en de syndicus werd afgestemd dat:

- er worden huidig geen cilinders met verregaand sleutelplan voorzien waarbij de cilinders van de appartementen zouden moeten worden vernieuwd. De inkomdeuren van de appartementen zullen niet gelijksluitend zijn met de inkomdeur.
- de cilinders van de zijdeur en fietsberingen worden voorzien met 1 en dezelfde sleutel. Deze sleutel kan ook de garagepoort openen.
- de cilinder van de garagepoort is een andere sleutel, die geen toegang geeft tot het gebouw
- de voordeur, die bediend wordt van een rolslot, heeft een cilinder met afzonderlijke sleutel zodoende bij een dringende noodzaak deze op slot kan, doch, doorgaans niet op slot mag (evacuatie). Hiervan wordt 1 sleutel voorzien voor de SYN. Zij zijn de enigen die deze deur gemotiveerd kunnen vergrendelen
- er werd besproken langs de binnenzijdes van de fietsebergingen de cilinders te voorzien van draaiknoppen.

## ARCHITECT

### 27.6 architectenatelier Vyvey & Partners

## INGENIEUR STABILITEIT

### 27.7 Tecclen

## HOOFDAANNEMER

### 27.8 crepi en leien

Diktes, zie eerdere verslagen.

Afwerkingsplooierwerken tpv. gevelleien:

- \* achtergevel mag quartzink
- \* voorgevel in anthrazink

Op de balkons dienen op de zijkanten, aansluitend tegen het gevelvlak, steeds opstandjes voorzien te worden tot een 3-4 tal centimeter buiten het gevelvlak, hoogte 2cm, teneinde de zijdelingse afdruij van de crepi af te houden.

Dit dient ook voorzien te worden bovenop de gemene muren.

Penthouse:

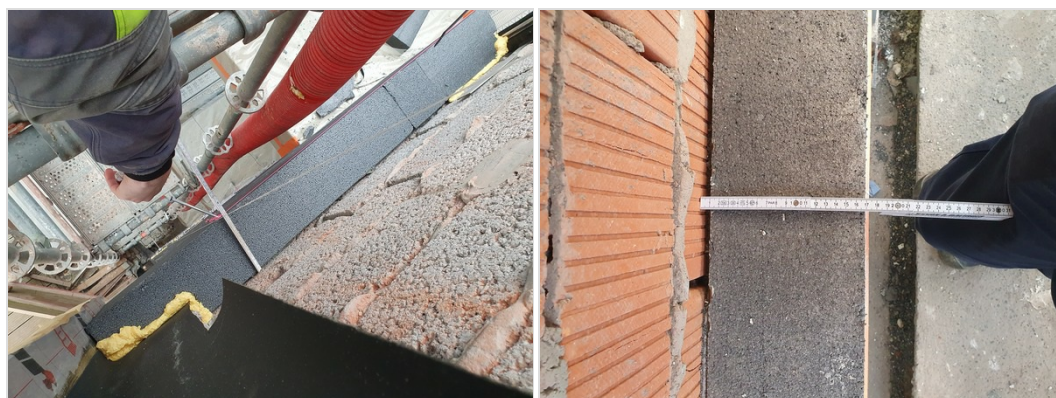
Crepi aan te zetten op 10cm boven dorpelpas. opstand te voorzien in isolatieplaat, afgedicht aan dak met met roofing.

Rolluikbak mag weggewerkt worden in de crepi.

Belangrijk dat de dakwerker voor de plaatsing van de isolatie onder deksteen achtergevel, een volgekleefde dichtingslab plaatst tegen de deksteen en binnenspouwblad.

Belangrijk, gezien er een 2e isolatielaag bijgeplaatst is op de zijgevels, dat de gevelaanzetslabbe ook aangepast wordt.

crepiplaten 16-17cm (binnenmuur is niet geheel recht), zoals gemeten op onderstaande foto.



## 27.9 Plinten

Dorpels en plinten geplaatst.

Plinten voorgevel, verkeerd geplaatst door onderaannemer.

Deze moesten verder van muur en met isolatie achter, zodoende in het vlak van de crepi te zitten die 17+1cm dik is.

Zie ook productietekeningen van plinten, dewelke ter plaatse van de poorten ook retours voorzien hadden.

Aan te passen.



**27.10 Dakopstanden dakterras**

1. Bakstenen vooraan wegevenen tot op de asseblokken, zodoende deze even hoog kan uitgewerkt worden als de opstanden van de gemene muren.
2. Verticaal en horizontaal inpakken met 5cm PIR (R>2), Horintaal op de gemene muren iets dikker zodoende bovenzijdes even hoog komen als vooraan.
3. Deksteen voorzijde: 10cm dik, 5cm uitstekend tov. Crepivlak, 5cm uitstekend tov. Roofing. Balustrade zo veel mogelijk naar binnen te plaatsen zodoende de opstand niet als optrede beschouwd kan worden)
4. Deksteen voorzijde: 10cm dik, 5cm uitstekend tov. gevelleien, 5cm uitstekend tov. Roofing. Balustrade zo veel mogelijk naar binnen te plaatsen zodoende de opstand niet als optrede beschouwd kan worden)  
=> kleine bijsturing vd. oversteken in functie van de standaard productiematen van deze stenen.

dakopstanden in 5cm is in uitvoering, cfr. onderstaande foto.

De dakisolatie zelf konden we niet zien, doch AN en zijn onderaannemer bevestigen dat het legplan van destijds volledig gevolgd werd.



**27.11 Buitenschrijnwerken**

De twee bestelde ramen zijn geplaatst.  
Rolluiken komen in opbouw op de crepi.  
Graag dringend afstemmen met uw schrijnwerker hoe de bediening nog voorzien wordt, gezien crepi reeds opgestart.

Deurpompen op buitendeuren spannen hard en zijn hierdoor eerder onpraktisch met fiets.  
Bij te regelen.

Eigenaar merkt op dat de deuren van de fiestbergingen voorzien hadden moeten zijn van een vaste handgreep ipv. kruk langs de buitenzijde.  
AN stelt dit te zullen aanpassen.

Gelieve asap de prijsvoorstelling van screens en rolluiken voor app. rechts boven (kijkend op de achtergevel) te bezorgen.

25/04: aannemer stelt dat prijs net binnen zou gekomen zijn, zij dienen dit nog na te zien en te versturen.

Plaatsing voordeur asap te voorzien aub.

**27.12 Buitenbergingen**

De offerte van de buitenbergingen werd door beide eigenaren goedgekeurd. Zie mailverkeer dd. 09/03 van de syndicus.

Gelieve rekening te houden met de hierin opgenomen vragen mbt. de draairichtingen van de deuren.

- Dhr. Degroote: opendraaien richting de muur, te kijken voor deurstop of ketting zodoende niet tegen de muur kan botsen.

- Dhr. en mevr. Beccaert - Sergeant: opendraaien richting de garageboxen.

Cfr. afgesproken bezorgen jullie de productietekeningen ter nazicht.

update: deze zijn door de onderaannemer opgemeten dd. 28/03 ter opmaak van zijn productietekeningen.

Graag productietekeningen bezorgen aub.

**27.13 balustrades**

Balustrades dakterras voorgevel, plaatsbezoek ter opmeting om in productie te steken. Fijne maatvoering wordt bijgemeten van zodra dekstenen geplaatst.

Voorzien in bestek:

- spijltjes

- type: V-line prestige (cfr. balkons achtergevel)

- kleur: natuurkleurig (gezien te recuperen scherm ook natuurkleurig is)

Graag variant in prijs voor te stellen:

- spijltjes

- type: V-line classic (cfr. dakterras achtergevel), dit staat evenzeer iets strakker in aanblik gezien geen extra handgreep bovenaan.

- natuurkleurig (gezien te recuperen scherm ook natuurkleurig is)

We kijken of het technisch haalbaar is om via de balustradedetailering de hoogte te mogen meten tov. de terrasvloer en niet tov. de opstand.

dd. 19/04 zijn de theoretische productietekeningen reeds overhandigd.

Gelieve te kijken of het mogelijk is de hoogte tussen deksteen en onderregel te reduceren.



#### 27.14 verluchting lift

Nu de werken ter afwerking van de liftkoker in uitvoering zijn, waarbij 1 zijde in crepi dient te komen en de overige in leien.

We stellen vast dat hier

\* 1 oude kabel zit, die op niets is aangesloten. uit bespreken met aanwezig eigenaar en SYN mag deze weg.

\* 2 verluchtingen in glasdallen. Dit valt niet af te werken, ingevolge werd besproken deze te vervangen door doorvoeren diameter 160 en een neerwaartse bocht eenmaal voorbij het afwerkingsvlak. opening af te werken met een insectengaas.



#### 27.15 Dekstenen achtergevel

Vorige vergadering werd aan dakwerker gevraagd onder de deksteen eerst een slab te voorzien. Dit blijkt niet gebeurd te zijn.

We verwachten dat hier alsnog een slab geplaatst wordt die minstens tot de voorzijde van het crepivlak komt, dit zodoende water dat gebeurlijk door de voegen van de dekstenen komt NIET in het crepipakket kan terecht komen.



<p><b>27.16 Planning</b></p>	<p>ARCH en BH vragen een update van de planning zodoende we weder actueel zijn. Gelieve deze voor de volgende vergadering te bezorgen.</p> <p>11/04: AN heeft update werkplanning bezorg.          Planning strookt met hetgeen in vorige verslag geschreven was:          - achtergevel en zijgevels passen nog met marge 1          - voorgevel wordt krap (net haalbaar) gezien plaatsing staal voorzien is midden mei, geen marge meer voor verlet of onvoorziene.</p> <p>ARCH vraagt om te kijken of het staal niet wat vroeger kan komen. Iedere week gewonnen zal een dankbaar gegeven zijn en waarschijnlijk geen overbodige luxe.          AN stemt hiermee in en stelt te informeren bij zijn onderaannemer.</p> <p>19/04: AN stelt dat de staalstructuur in eerste helft mei komt, nog geen exact tijdstip gekend</p>
<p><b>27.17 Veiligheid en gezondheid</b></p>	<p>We vragen ten allen tijde de duidingen en verslagen van de veiligheidscoördinator te respecteren.</p>
<p><b>27.18 Opmerkingen eigenaren</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. linkerraam voorgevel bovenste verdieping: beschadigd door werken (barst in raam)</li> <li>2. Rechterraam voorgevel bovenste verdieping: dorpel gebroken door de werken</li> <li>3. Perforaties van vallend puin in dak linker buur: deze zijn voorlopig dichtgekleefd, dienen nog grondig met de dakwerker afgedicht te worden</li> <li>4. binnen afwerking van dagkanten van ramen achtergevel van app. 0101 en 0201 zijn plaatselijk losgedrukt door het uitharden van het isolatieschuim, dienen hersteld te worden. (Andere appartementen zijn bewoond of konden we niet binnen, er kunnen er nog volgen)</li> <li>5. appartement 0203 (2e verdieping links in vooraanzicht) meldt een beschadiging in zijn beglazing. na te zien en te herstellen.</li> </ol>

**Wekelijkse werfvergadering:**

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)  
 De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 02/05/2024**.

**Algemeen**

Noot. Indien bepaalde werken aanleiding geven tot meerprijzen dient de meerprijs vooraf te worden voorgelegd aan de bouwheer en architect ter goedkeuring vooraleer de werken mogen worden uitgevoerd.