

## Werfverslag 28 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-28

Datum: donderdag, 16 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 [architectenatier 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:

\*


\*

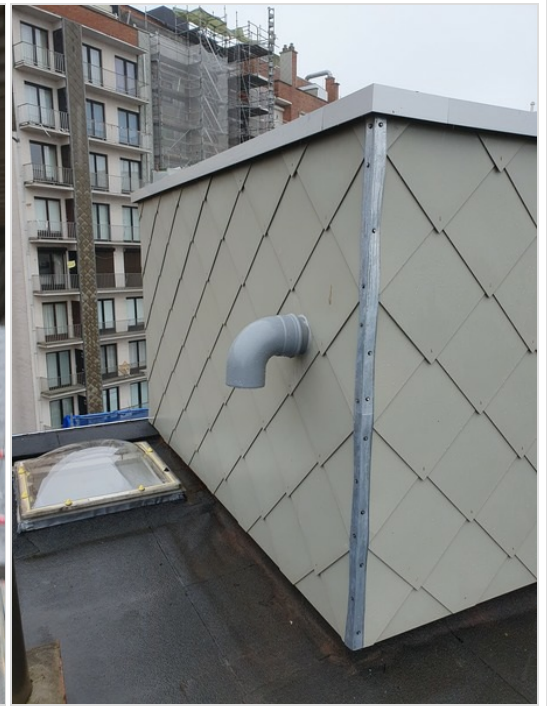
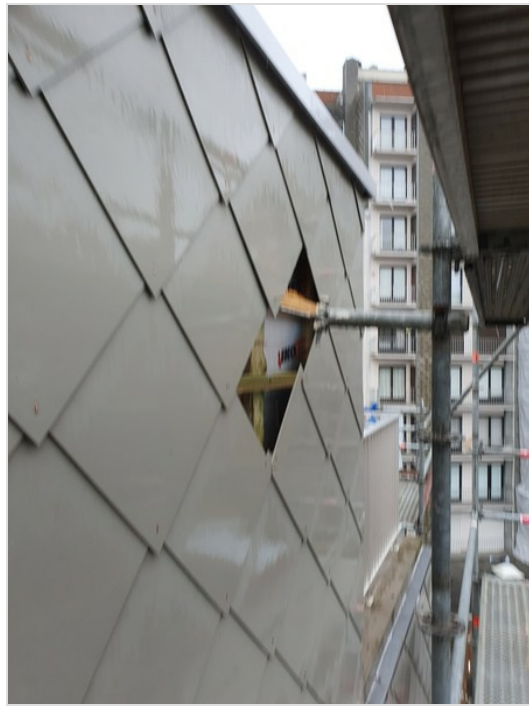
1. OVERHANDIGDE DOCUMENTEN : -

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>28.1</b> Stand van zaken	<p>Vandaag geen activiteit wegens slechte weer.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vloerbare dichting van balkonfronten en balkonvloeren 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 geplaatst, dagkanten geplaatst. Eerste laag op onderzuides en hoeken geplaatst.</li><li>- dakterras: dakopstanden geplaatst. Dekstenen in plaatsing.</li><li>- hoofddak: Bebording geplaatst, zijkanten kokers afgedicht. Bovenzuides nog af te dicht.</li><li>- Gevelleien: zijgevels en zijkanten kokers uitgevoerd. Slabben onderaan nog af te werken en ankers stellingen gebeuren na afbraak stellingen zijgevels.</li><li>- Plaatsing staalstructuur voorgevel opgestart, doch vrij snel weer stilgelegd wegens weer. Zou rond midden volgende week geplaatst moeten zijn. Aaneensluitend starten de balkonwerken.</li></ul>
	



## BOUWHEER

### 28.2 Betonherstel

Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken:

- Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191 dm<sup>2</sup>



**28.3** Waterinfiltratie  
0301

Positie: leefruimte, bovenaan tegen de gemene muur.

- plafond
- bovenzijde muur

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)

Vermoedelijke oorzaak: hoewel uitbrak dak op een droge periode gebeurde en hoewel onmiddellijk ook damp scherm 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.

Oplossing: gezien de definitieve dakdichting in uitvoering is, inclusief de opstanden, zou dit opgelost moeten worden via de voortgang van deze werken.

Aanpak schade: AN geeft dit aan bij zijn verzekeringen, vraagt een offerte van een schilder. SYN stelt de hiervoor een schilder aan te spreken.

Addendum: naastliggende studio vertoont ook beperkte vochtschade aan het plafond. Zie afzonderlijke mailverkeer. Dit wordt evenzeer mee opgenomen in het dossier.

16/05:

SYN heeft offertes schilder overgemaakt aan AN. AN bevestigt dat dit aan de verzekeringen doorgegeven is.

AN vraagt de gegevens van de eigenaren door te geven voor het verzekeringsdossier.

**28.4** Achterzijde  
betonbalk/kolom  
achteraan doort

In unaniem overleg tussen SYN, aanwezige eigenaar van het technische comité, ARCH en AN werd beslist de achterzijde van de balk en kolom achteraan in de doort ook mee af te werken in ongeïsoleerde crepiëfwerking.



ARCHITECT

**28.5** architectenatelier Vyvey & Partners

INGENIEUR STABILITEIT

**28.6** Teccllem

## HOOFDAANNEMER

### 28.7 Dakopstanden dakterras

Voegen tussen de dekstenen (zowel bestaande als nieuwe) en onderliggende kraal/plooiwerk zijn vrij groot en ogen hierdoor opvallen en slordig.  
Gelieve hier bijkomend een overdekkend plooiwerk op te voorzien.  
(Zijgevels en achtergevel)



### 28.8 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.

Zie vragen van eigenaar mbt. screens. Zeer dringend.

<p><b>28.9 Buitenbergingen</b></p>	<p>De offerte van de buitenbergingen werd door beide eigenaren goedgekeurd. Zie mailverkeer dd. 09/03 van de syndicus.</p> <p>Gelieve rekening te houden met de hierin opgenomen vragen mbt. de draairichtingen van de deuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dhr. Degroote: opendraaien richting de muur, te kijken voor deurstop of ketting zodoende niet tegen de muur kan botsen.</li> <li>- Dhr. en mevr. Beccaert - Sergeant: opendraaien richting de garageboxen.</li> </ul> <p>Cfr. afgesproken bezorgen jullie de productietekeningen ter nazicht.</p> <p>update: deze zijn door de onderaannemer opgemeten dd. 28/03 ter opmaak van zijn productietekeningen.</p> <p>Graag productietekeningen bezorgen aub.</p>
<p><b>28.10 balustrades</b></p>	<p>We kijken of het technisch haalbaar is om via de balustradedetailering de hoogte te mogen meten tov. de terrasvloer en niet tov. de opstand.</p> <p>dd. 19/04 zijn de theoretische productietekeningen reeds overhandigd.</p> <p>Gelieve te kijken of het mogelijk is de hoogte tussen deksteen en onderregel te reduceren.</p>
<p><b>28.11 Dekstenen achtergevel</b></p>	<p>Vorige vergadering werd aan dakwerker gevraagd onder de deksteen eerst een slab te voorzien. Dit blijkt niet gebeurd te zijn.</p> <p>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> <p>16/05: Dit werd alsnog niet uitgevoerd conform bedoeld. Zie opmerking bij dakopstanden.</p> <div data-bbox="400 958 1469 1655" data-label="Image"> </div>
<p><b>28.12 Planning</b></p>	<p>ARCH en SYN vragen een detailupdate van de planning, zeker mbt. de voorgevel, gezien deze zeer kantje boord is.</p> <p>AN stelt deze eerstdaags over te maken.</p>
<p><b>28.13 Veiligheid en gezondheid</b></p>	<p>We vragen ten allen tijde de duidingen en verslagen van de veiligheidscoördinator te respecteren.</p>

#### 28.14 Opmerkingen eigenaren

1. linkerraam voorgevel bovenste verdieping: beschadigd door werken (barst in raam)
2. Rechterraam voorgevel bovenste verdieping: dorpel gebroken door de werken
3. Perforaties van vallend puin in dak linker buur: deze zijn voorlopig dichtgekleefd, dienen nog grondig met de dakwerker afgedicht te worden
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)
5. appartement 0203 (2e verdieping links in vooraanzicht) meldt een beschadiging in zijn beglazing. na te zien en te herstellen.
6. Schade aan raam bij reeds geplaatste staalprofiel. (verdieping 1, 2e raam van rechts)
7. plafonds 3e verdieping, aangegeven aan verzekeringen.



#### Wekelijkse werfvergadering:

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)  
De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 23/05/2024**.

#### 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.