

Werfverslag 30 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-30

Datum: donderdag, 30 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:

*


*

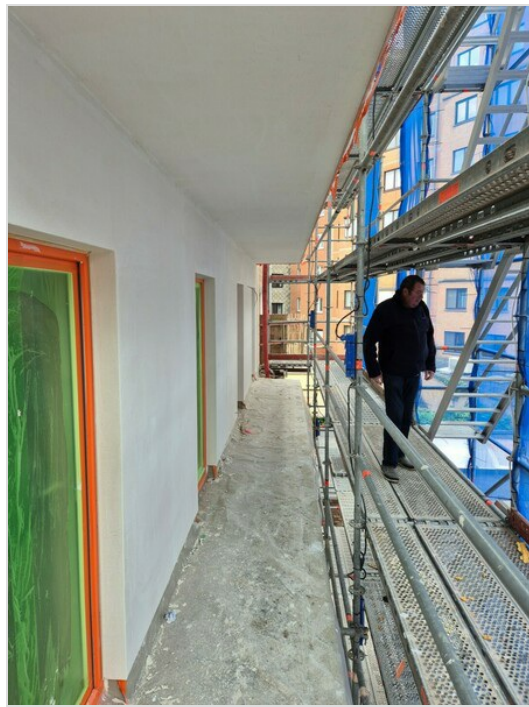
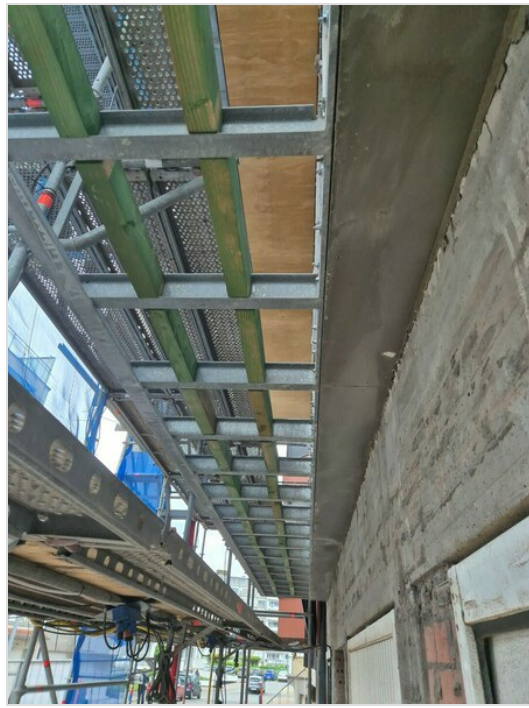
1. OVERHANDIGDE DOCUMENTEN : -

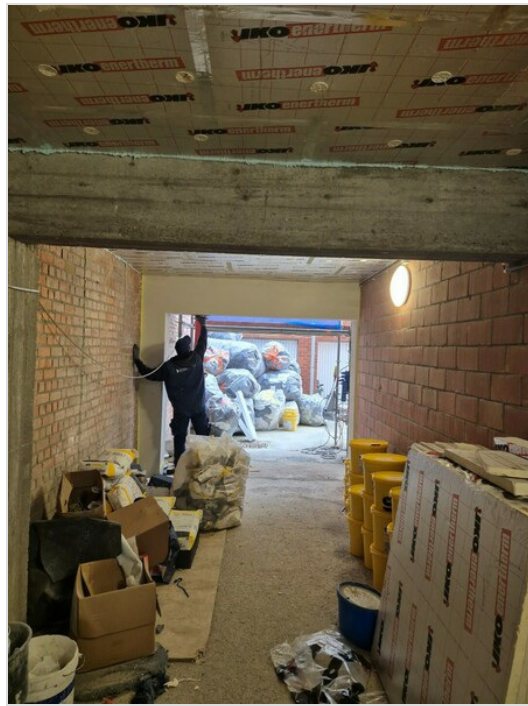
2. OPMERKINGEN OP VORIG VERSLAG: -

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
STATUS PROJECT	
30.1 Stand van zaken	<p>Voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- structuur cfr. afgesproken timing verplaatst.- Houten roostering tussen staalstructuur voltooid.- plaatbebordingen in uitvoering, 3 van de 4 verdiepingen uitgevoerd.- Voorbereidingen (gevelopstanden, druipprofielen, primers en onderlagen) in uitvoering.- Isolatie achter plinten in uitvoering: nog goed op te schuimen. <p>Technische verdieping:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: plaatsing isolatie, stopprofielen en hoekprofielen voltooid. Wapening en onderlaag net iets meer dan de helft uitgevoerd. <p>Achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: cementering en wapeningslaag voltooid, afwerkingslagen van de crepi in uitvoering. <p>Doorrit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: binnenzijde van de achterste balk in uitvoering.
	





BOUWHEER

30.2 Betonherstel

Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken:
- Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191dm²

30.3 voorgevel middelste verdieping 1

30/05/2024 melding/vaststelling werfschade:

1 boring van de verankering van de staalstructuur is schuin bewogen en heeft een stukje plafonduafwerking uitgeduwd.
Gelieve jullie schilder hiertoe ook offerte te laten opmaken om aan te vullen aan het reeds bestaande schadedossier van de aannemer aub.



ARCHITECT

30.4 architectenatelier Vyvey & Partners

30.5 Tecclen

HOOFDAANNEMER

30.6 Staalstructuur

BH merkt op dat een groot deel van de verankeringen (staven en/of de bouten) van de staalstructuur niet uitgevoerd zijn inox, maar in gegalvaniseerd staal.
 Net zoals bij de staalstructuur zelf, die alzijdig geïsoleerd wordt en ingepakt wordt (bovenzijde met vloeibare terrasdichting, zijkanten en onderkant met crepi), vormt dit in principe geen buitenomgeving meer na afwerking.
 Een correcte galvanisatie zou dus geen probleem mogen geven.
 Gelieve daartoe wel via uw onderaannemer de nodige garanties / attesten te bekomen betreffende welke galvanisatiegraad op deze ankers / bouten aangewend is.

30.7

Buitenschrijnwerken

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.

Rolluiken achteraan: Dienen Alu kasten en geleiders te zijn, doch de luiken zelf dienen gevulde PVC lamellen te zijn.

Screen vooraan: dient met speciale motor voor afstandsbediening/GSM sturing te zijn.
 Deze worden op het raamkader gemonteerd, de ruimte dient hiertoe gelaten te worden in de crepi.
 Dichtingen van raam met gevel goed te verzorgen met slabben.

Te bekijken hoe best deurstoppen te voorzien aan de deuren van de terrasbergingen

Voordeur:

- Deurpomp trekt de deur nog niet helemaal in het slot. Gelieve deze wat harder bij te regelen, zodoende deze dicht trekt. (pomp en/of rolslot)
- Gelieve toe te zien dat de beschermingsstrook op de handgreep blijft, zal vermoedelijk anders beschadigd kunnen geraken tijdens de werffase.
- Kort voor oplevering kijken om een deurstop op de plint te plaatsen, zodoende handgreep niet tegen plint kan zwaaien. (wordt vervolgd)



30.8 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)

Stellingen zijgevels zijn nog niet weggenomen in tegenstelling tot eerdere communicatie, gezien dit plooiwerk nog geplaatst moet worden.

30.9 Dekstenen

24/05: Op de verspringende hoeken zijn 2 zaagzides zichtbaar. Esthetisch niet mooi.
- aannemer probeert deze huidig weg te werken met betonreparatiemortel, hij stelt dat dit zal uitdrogen en meer op de deksteen zal lijken. Dit resultaat wordt na uitdrogen beoordeeld.
- indien niet afdoende daar een stuk uitzagen en een nieuw stuk in plaatsen die geen zaagzijde zichtbaar heeft

30/05: deze reparatiemortel is intussen reeds voor het grootste deel uitgedroogd en het resultaat wordt al heel wat meer representatief.

Besproken met eigenaar dat dit resultaat voldoende is en dat dit zo mag blijven.
Deze voegen mogen dus ook opgekit worden.

Gelieve tpv. aansluiting deksteen met crepi tevens nog een opstandje te voorzien die het zijdelings afdruipe op de crepi verhindert.

(Dit mag bijvoorbeeld een klein zinken plooiwerkje zijn)



30.10 Balustrades

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.

30/05: Gelieve te verifiëren met uw onderaannemer.

30.11 plinten

De isolatie is in uitvoering.
Gelieve er goed op toe te zien dat de ruimtes tussen de isolatie (ifv. van de bevestigingshaken) volledig opgeschuimd zijn.
Op heden staan deze open.
Isolatie aanpassen/bijwerken waar nodig teneinde overal aan te kunnen.

Kitwerk plinten Jasberg:

De betrachting is hier in kleur richting de kleurtint van de plinten te gaan.

Dit zal een donkergrijs / antracietachtig zijn.

cfr. besproken plaatsen jullie tegen volgende vergadering 2 staaltjes om keuze te maken.

**30.12 rechter poort
gelijkvloers**

Deze poort zat vroeger rechthoeks verankerd in de uitgenomen gevelsteen en met uitzondering van 1 clips hangt deze niet aan het binnenspuwblad.

Resultaat is dat deze wat kan wankelen en geen duurzame hechting met de crepi kan garanderen.

Noodzakelijk deze poort zijdelings in het binnenspuwblad te verankeren.

Conform besproken kijken jullie hier nog voor. (Boutkoppen zo doen mogelijk houden ifv. de geleiders)

**30.13 Veiligheid en
gezondheid**

We vragen ten allen tijde de duidingen en verslagen van de veiligheidscoördinator te respecteren.

30.14 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 van beide appartementen 3e verdieping, aangegeven aan verzekeringen, alsook de herstellingsoffertes van de schilder.
8. Penthouse: beide raamdorpels zijn met al hun ankerbouten doorgeboord tot in de binnenaafwerking. Gezien eigenaar toch toekomstig nog zal herschilderen, vraagt hij deze schade te herstellen en goed te enduiren. Schilderen zelf en behang is huidig niet nodig geacht.
9. Voorgevel, middelste appartement gelijkvloers: een boring verankering wat schuin gesprongen en schade gemaakt aan plafond. In de verzekering te voorzien en te herstellen.



PLANNING

30.15 Actuele planning

Actuele planning zoals overgemaakt door hoofdaannemer dd. 22/05/2024:

ACHTERGEVEL:

23-24 mei

Creawall:

- Leveren en plaatsen isolatie & wapening achtergevel & beide technische verdiepingen (+ schouw)

27 mei

Dewan:

- Plaatsen dorpels achtergevel & TV
- Plaatsen plinten gelijkvloers garagedoorrit
- Plaatsen plinten gelijkvloers voorgevel

Creawall:

- Leveren en plaatsen sierpleister AG
- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw

28 mei – 31 mei

Creawall:

- Leveren en plaatsen sierpleister AG (indien mogelijk plaatsen Lotusan)

- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw + Lotusan

3 juni – 7 juni

Creawall:

- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw + Lotusan

Van Huele:

- Afwerken terrassen achtergevel

Jonckheere:

- Leveren en plaatsen hoekprofielen & regenwaterafvoerbuizen

- Leveren en plaatsen afwerkingsprofielen onder de dekstenen (zie afzonderlijke mail)

- Inpakken schouwen (zie afzonderlijke mail)

10 juni

Declerck

- Leveren en plaatsen kasten (2stuks)

11 – 14 juni

Aluform

- Leveren en plaatsen balustrades achtergevel

- Leveren & plaatsen stopstukken balustrades TV (ingekorte elementen)

Van Huele

- Demonteren takel & werfinrichting.

17-21 juni

Deco:

- Demontage achtergevel (exacte datum doorgeven voor opstop sierpleister Creawall)

- Demontage zijgevels (exacte datum doorgeven voor opstop leien (Jonckheere)

24-28 juni

Van Huele

- Aansluiten RWA & afwerken plint achtergevel

- Opkuis

1-12 juli

Jonckheere

- Aanpak garages

VOORGEVEL:

23-24 mei

Metaalcomfort

- Plaatsen metaalstructuur

Van Huele

- Plaatsen epdm

- Helpen staalstructuur

- Opkitten dekstenen

- Bovenzetten tegels

27 mei – 7 juni

Van Huele

- Houten structuur en triflex plaatsen (tem waterdichtingslagen)

Aluform

- Voorbereidende werken ankerstaven

3 – 7 juni

D-Tyle

- Plaatsen tegels TV Voorgevel

Jonckheere

- Opmerkingen aanpakken (zie afzonderlijke mail)

10 juni – 18 juni
Van Huele
- Terugplaatsen tegels voorland
Creawall
- Plaatsen isolatie, sierpleister & Lotusan

19-25 juni
Van Huele
- Plaatsen Triflex afwerking

26 - 27 juni
Aluform
- Plaatsen balustrades & lage schermen
Jonckheere
- Plaatsen hoekprofielen
- Plaatsen regenwaterafvoerbuizen

27 juni
Orion
- Verwijderen lift
Van Huele
- Verwijderen werfinrichting

28 juni
Deco (creawall aanwezig voor opstop)
- Demontage stelling voorgevel

Bedenking 1, genoteerd conform besproken met de aanwezig leden van het technische comité:
Aanpak garaboxen in de eerste 2 weken van juli:
- **mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de achtergevel en voorgevel volkomen klaar geraken tegen eind juni**, kan daar desnoods mee geleefd worden dat deze werken in het slechtste geval na eind juni gebeuren.
- Grote probleem is uiteraard de uitdrukkelijke bouwstop die heerst vanaf 1/07.

30/05: AN stelt dat zijn onderaannemer de vergunningen aan het aanvragen is om de garages in de eerste twee weken van juli te doen. (In slechtste geval zal dit eerste 2 weken december worden).
(De aanwezige BH en arch. bespreken wederom dat **indien het hoofdgebouw tijdig klaar geraakt**, het geen onoverkomelijkheid vormt dat de garage als eerste werk in of na bouwstop volgt)

30/05: AN stelt dat de het beetje regen van deze week eigenlijk maar 1 namiddag echt voor verlet heeft gezorgd en in gevolge op heden geen vertraging ten opzichte van bovengeschreven timing staat.

Wekelijkse werfvergadering:

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)
De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 06/06/2024**.

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.