

Werfverslag 32 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-32

Datum: donderdag, 13 juni 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 [Architectenatelier Vyvey & Partners]	Dhr. Paul Hermans	058/22.21.50 paul@architectenatelier.eu	✗
Architect [architectenatlier 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	
32.1 Stand van zaken	<p>Voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- onderlagen vloeiabare dichting in voltooiing. Worden vandaag voltooid zodoende morgen de crepi kan starten.- enkele anker-gaten aangepast.- gezien opstart crepi morgen, worden morgen ook het screen en de geleiders weggenomen- Isolatie achter plinten in uitvoering: nog goed op te schuimen. <p>Technische verdieping:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: afwerkingslagen in opstart- Tegels: plaatsing tegels in opstart, legpatroon afgestemd tussen eigenaar, AN en zijn onderaannemer. <p>Achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vloerafwerking balkons uitgevoerd. Aanwerkingen ter hoogte van crepi en verscheidene ramen nog af te werken.- Fronten balkons in voltooiing. Worden vandaag afgewerkt en goed gepolierd (ifv. oneffenheden en druipeers), zodoende morgen de balustrades kunnen geplaatst worden.- Crepi: lotusan uitgevoerd, nog bij te schilderen wegens vervuiling van oa. vloerafwerking.- Dakwerken: plooierwerken, afleiders en afwerkingsprofielen worden morgen of maandag 17/06 geplaatst. Tegen medio volgende week zouden de stellingen weg gaan.- Bergingen: worden normaliter woensdag 19/06 geplaatst. <p>Doorrit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sleutelcontact garagepoort: cilinder werkt hierop niet. Wordt vrijdag bij de leverancier vervangen.
	



BOUWHEER

32.2 voorgevel middelste verdieping 1

30/05/2024 melding/vaststelling werfschade, zie werfverslag 30.

06/06: SYN bevestigt hiertoe samen met het enduiren van de schade in bovenste appartement ook prijs op te vragen bij de schilder voor het verzekeringsdossier van de aannemer.

13/06: offertes werden bezorgd door SYN aan AN en AN voegde dit toe aan het verzekeringsdossier. AN stelt voor het ontkoppelen van de chauffages in de penthouse zelf te kijken, zodoende de schilder zijn werk kan doen.



32.3 Rolluiken

Het kwam ter sprake dat overwegingen zijn om naast de doorgeven zaken nog rolluiken in eigen beheer te plaatsen.

We dienen te onderstrepen dat op vraag van AN en ARCH in september '23 bij opstart van de werf, de SYN een rondvraag heeft gestuurd aan de eigenaren om duidelijk in kaart te brengen wie wat wenst, dit zodoende enerzijds alles tijdig kan besteld, geproduceerd en geplaatst worden, maar anderzijds ook, gezien crepi drukblokken nodig heeft in de opbouw om daar zaken op te kunnen plaatsen, alle nodige drukblokken op de juiste plaats konden voorzien worden.

(wie wenst waar nieuwe ramen, terrasschermen, terrasbergingen, rolluiken, screens, stopcontacten, verlichting, ...)

In januari mochten we deze info ontvangen, zoals opgenomen in werfverslag 15 (dd. 18/01/2024). Al deze drukpunten en noodwendigheden zijn geplaatst geweest.

Wat daar niet op stond, is niet voorzien. Dat betekent dat bijvoorbeeld bijkomende rolluiken niet meer geplaatst kunnen worden, zonder de crepi te beschadigen of de integriteit van de gevel te hypothekeren, en ingevolge wederom werken aan de gevel zullen met zich mee brengen.

ARCHITECT

32.4 architectenatelier Vyvey & Partners

INGENIEUR STABILITEIT

32.5 Tecclen

HOOFDAANNEMER

32.6 Balkons voorgevel

Balkon tweede verdieping: hier heeft de galvanisatie wat gewerkt, zoals kan gebeuren op langere elementen, waardoor er een lichte knik net voorbij de helft zit.

AN stelt dat dit weggewerkt wordt in de crepiefwerking en afwerking langs bovenzijde van balkon en dat hij plaatselijk de bevestigingsogen voor de balustrades wat zal zal bijwerken, zodoende dit na afwerking niet zichtbaar is.

13/06; AN heeft intussen de betroffen 2 anker gaten verplaatst. AN stelt bovendien dat onderaannemer balustrades 2mm extra speling onder en boven voorzien heeft in hun stelgaten (meer is niet mogelijk ifv. vastheid balustrades)

ARCH vraagt aan AN om zekerlijk nogmaals goed te verifiëren of alle gaten nu voldoende recht zitten, zodoende een vlotte plaatsing van de balustrades kan geschieden.

**32.7 Balkons
achtergevel**

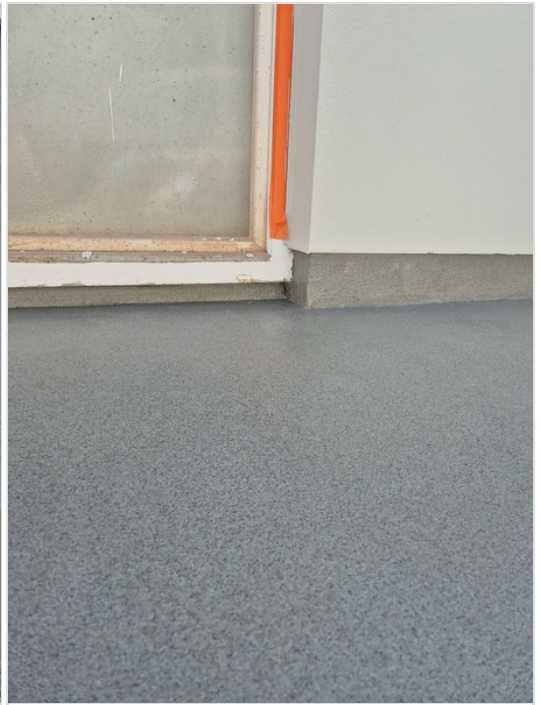
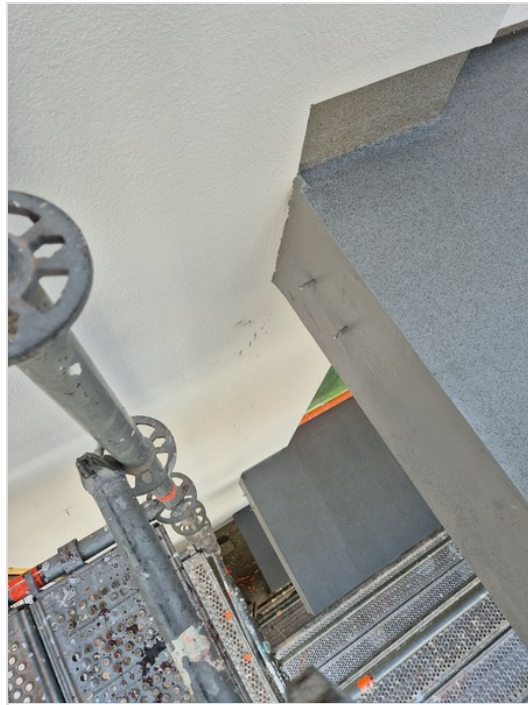
Crepi is wat vervuild geraakt, onder andere vlekken van de vloeibare dichtingsproducten. Te reinigen en indien nodig bij te werken. (Indien nodig zal het vlak herschilderd moeten worden)

Meerdere ramen vertonen nog kleine kieren en spleten in hun aanwerking met de vloeibare dichting. Dit dient nog bijgewerkt te worden.

De aansluitingen met de stopprofielen/eindprofielen van de crepi nog waterdicht aan te werken.

Bovenste twee balkons zijn langs de fronten van hun toplaag voorzien. Onderste nog in uitvoering. We bemerken dat bij de bovenste nogal wat lekers ontstaan zijn en daar nog vrij veel ruwheden in zitten. AN stelt deze nog bij te schuren en te polieren, zodoende deze veel meer effen zullen staan en lekers weg zijn.

AN stelt deze zaken 13/06 af te werken, zodoende de balustrades kunnen geplaatst worden op 14/06





32.8 Crepi

Ifv. screen voorgevel:

- deze dient op het raam bevestigd te worden, waardoor de plaatsing van de crepi de nodige ruimte rond het raam moet laten. Zie mail onderaannemer met de juiste maatvoering.
- Dagkanten raam ingevolge nog bijkomend van een duurzame dichting te voorzien, gezien de crepi niet rechtstreeks op het kader kan sluiten en de aansluiting tussen crepi en screen vermoedelijk eerder kitwerk zal betreffen (Graag volgende vergadering nader toelichten hoe u dit concreet voorziet)
- screens en geleiders weg te nemen bij opstart crepi.



32.9

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.

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)
- Kort voor oplevering kijken om een deurstop op de plint te plaatsen, zodoende handgreep niet tegen plint kan zwaaien. (wordt vervolgd)
- 06/06: vaststelling dat de deur in zijn scharnieren wat is gaan doorhangen, waardoor hij hapert. (mogelijks lag het beginnen hiervan aan de oorzaak van de opmerking van hierboven)
=> Scharnieren bijregelen of aan te passen zodoende dit duurzaam in orde is.
- 13/06: Dit werd nog niet aangepast, doch intussen is voordeur nog verder gaan doorhangen, er is zelfs reeds wat lakschade opgetreden van het sluiten van de deur.
=> Scharnieren lijken te lossen. Duurzaam aan te passen (ARCH raadt aan in afwachting kijken om een soort rubber te monteren op de makelaar die het sluiten volledig verhindert en tempert om verdere beschadiging van de lak tegen te gaan)

32.10 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.

06/06: dit is nog steeds aan de orde.

Volgens we begrepen van de aannemer zou de dakwerker dit volgende week plaatsen.

13/06: we begrepen van de AN dat de dakwerker 14/06 of 17/06 komt afwerken.

Mbt. de aanwerking van de dorpels werd gevraagd de aansluiting van de naastliggende dakdichting met de dorpels te voorzien in vloeibare dichting. De uitvoering met slabben, zoals aanwezig is vrij slordig en de hechting is tevens minder gegarandeerd dan met vloeibare dichting. Aan te passen.

13/06:

Evenals de eerdere opmerking mbt. het aanpassen (verlagen) van het tappunt in de rechthoek als men naar het gebouw kijkt, gezien daar water blijft staan, heeft de dakwerker dit nog niet uitgevoerd.

Echter, de plaatsing van de tegels is opgestart.

Dakwerker zal zonodig zelf moeten instaan voor het uitnemen en terugplaatsen (plaatselijk) van de zwevende tegels om zijn aanpassingen te kunnen uitvoeren.



32.11 Dekstenen en tegels

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)

Zijdelingse opstandjes en kitwerken ter plaatse van de aansluiting van de dekstenen met de crepi nog te plaatsen alvorens het plooiwerk geplaatst wordt, zodoende dit nu nog goed kan aansluiten.

(Kitwerk ook door te trekken in de voeg waar de betonnen opstand zijdelings raakt aan de isolatie)

Legpatroon tegels:

Op vraag van eigenaar te starten met een volle tegen op de rechter voorste hoek (als men naar het gebouw kijkt) van zijn "uitbouw" en uit te lijnen in lijn op 1cm van de dorpel.



32.12 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.

06/06: AN bevestigt in eerder telefonisch onderhoud voorafgaand aan de vergadering dat deze afstand aangepast wordt naar 5cm.

32.13 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.

13/06: dit werd deels uitgevoerd, doch de onderste helft lijkt nog steeds open te staan. Aan te passen.



32.14 rechter poort gelijkvloers

Deze poort zat vroeger rechtstreeks verankerd in de uitgenomen gevelsteen en met uitzondering van 1 clips hangt deze niet aan het binnenspouwblad.
Resultaat is dat deze wat kan wankelen en geen duurzame hechting met de crepi kan garanderen.
Noodzakelijk deze poort zijdelings in het binnenspouwblad te verankeren.
Conform besproken kijken jullie hier nog voor. (Boutkoppen zo doen mogelijk houden ifv. de geleiders)



32.15 Veiligheid en gezondheid

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

32.16 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 (rechter appartement en de studio), aangegeven aan verzekeringen, alsook de herstellingsoffertes van de schilder. 10/06: eigenaar studio meldt dat laminaat ietwat opgezwollen en opgekruld is ter hoogte van het raam. We konden op 13/06 niet binnen, wordt volgende week nagezien.
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

32.17 Actuele planning

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

ACHTERGEVEL:

14 of 17 juni:

Creawall:

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

Jonckheere (opgeschoven tov. planning):

- Leveren en plaatsen hoekprofielen & regenwaterafvoerbuizen

- Leveren en plaatsen afwerkingsprofielen onder de dekstenen

- Inpakken schouwen

Aluform

- Leveren en plaatsen balustrades achtergevel

- Leveren & plaatsen stopstukken balustrades TV (ingekorte elementen)

19/06:

Declerck

- Leveren en plaatsen kasten (2stuks)
- Van Huele
- Demonteren takel & werfinrichting.

19-21 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

=> dakwerker kijkt om hiertoe de vergunningen aan te vragen, anders wordt dit eerste 2 weken van september.

=> voorwaarde dat het gebouw zelf op tijd klaar geraakt.

VOORGEVEL:

13-14 juni

D-Tyle

- Plaatsen tegels TV Voorgevel

Jonckheere

- Opmerkingen aanpakken (zie afzonderlijke mail)

14 juni – 19 juni

Jonckheere

- Opmerkingen aanpakken (zie afzonderlijke mail)

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

13/06: AN stelt dat er tov. bovenstaande planning, mits de het weer niet nog verslechtert, de einddata nog haalbaar zijn.

@AN: we merken op bij het opdaten van uw planning aan de input die je vandaag bezorgd hebt, dat

Creawal nog moet starten aan de voorgevel (morgen zei je), doch zij in principe maar tot de 19e hebben gezien de triflex.

Graag nazien en verduidelijken hoe je dit ziet gebeuren. Hier zal vermoedelijk sturing nodig zijn.

Wekelijkse werfvergadering:

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)

De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 20/06/2024**.

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.