

Werfverslag 33 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-33

Datum: donderdag, 20 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	
33.1 Stand van zaken	<p>Voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- onderlagen vloedbare dichting voltooid, doch gezien afgeschermd, niet inspecteerbaar- dorpelplinten onder de ramen te plaatsen (2cm verdiept)- gevelisolatiegeplaatst, dagkanten en wapening in uitvoering. <p>Technische verdieping:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: voltooid, nog plaatselijke reinigingswerken, voltooiën wegenmen van de stopprofielen in de dagkanten.- Tegels: plaatsing tegels in opstart, legpatroon afgestemd tussen eigenaar, AN en zijn onderaannemer.- Balustrades geplaatst en windscherm herplaatst.- Tegels geplaatst.- Opmerking aanpassing bestaande tegels achtergevel => eigenaar zal zich uitspreken na het verwijderen van de afscherming.- Dak: afdekkingen van de schouwen in opstart. <p>Achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stelling verwijderd- Crepi: voltooid, nog plaatselijke reinigingswerken, voltooiën wegenmen van de stopprofielen in de dagkanten en wegwerken van de ankerkanten van de stelling.- Fronten balkons bijgewerkt, doch nog niet helemaal zoals het zou moeten zijn. Dit wordt eerstdaags nog verder bijgewerkt.- Balustrades geplaatst.- Bergingen: platen waren niet binnen, worden eerste helft week 24/06 geplaatst.- Oude funderingsmassief onder de dopels van de achterdeuren nog bij te schijven- Onder plinten nog 7cm plint bij te voorzien, zodoende dit voldoende dekt onder de verharding. <p>Zijgevels:</p> <ul style="list-style-type: none">- plooierwerken in voegen geplaatst- stellingen weggenomen- leien ter hoogte van de stellingsankers geplaatst.- dak linker buur nog verzorgd duurzaam met EPDM te herstellen <p>Doorrit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Plint rugzijde van de achterwand nog aan te passen.- Proper bijsnijden van isolatieschuim aan de randen en de voegen <p>Indien er geen onverwachte tegenslagen meer zijn, bevestigt de aannemer dat dag op dag vrijdag 28/09 de werken klaar zullen zijn en de stelling afgebroken wordt.</p> <p>De voorlopige oplevering zouden we laten doorgaan op donderdag 04/07.</p> <p>Dit betekent wel dat we ieder appartement binnen zullen moeten kunnen om overal op de aanhorende terrassen te geraken.</p>





BOUWHEER

33.2 Rolluiken

Zie verslag 32, deze opmerking blijft van kracht.

**33.3 Studio 3e
verdieping**

10/06 werd er gemeld dat de laminaat zou opkrullen ter hoogte van het raam in de studio op verdieping 3. Wij konden toen niet binnen, maar hebben dit vandaag 20/06 samen met de eigenaren, SYN en AN bekeken.

Een vermoedelijk verband zou erin kunnen bestaan dat, zolang de vloeibare terrasdichting nog niet aangebracht was, de raamsluiting onderaan niet volkomen dicht was, en bij de windregen er wat water in de chappelaag onder het raam terecht is gekomen en in het laminaat kon werken.

Nu de vloeibare dichting geplaatst is, zou dit verholpen moeten zijn.

De eigenaar meldt dat het opkrullen reeds lichtjes zou gebeterd zijn tov. vorige week. Dit kan erop wijzen dat er een uitdroging bezig is. de vraag is of dit zich voldoende zal herstellen.

(Op onderstaande foto moeilijkzichtbaar, maar in het echt veel beter zichtbaar en goed voelbaar)

Er werd afgesproken dat SYN hun vast laminaatplaatser een offerte laat opmaken voor de aanpak hiervan, zodoende de aannemer dit aan zijn verzekeringsdossier kan toevoegen.

Eigenaar meldt bovendien, ook voor de schilderwerken aan hun plafond, de werken uit te stellen tot in september, zodoende alles voldoende kan uitdrogen.



**33.4 Zichtscherf 4e
verdieping**

Het bestaande zichtscherf werd zoals afgesproken teruggeplaatst.

Echter de constatacie is er dat de toestand toch te ver beschadigd is (schade aan anodisatie => roest, maar ook esthetisch)

AN heeft met eigenaar afgesproken deze huidig te plaatsen, zodoende balkon bruikbaar en veilig, en zal offerte opmaken voor een nieuwe, die dan na goedkeuring in september zou kunnen geplaatst worden.

33.5 Koer en boxen

De aansluitingen van de regenafvoeren op de bestaande zinkputten dient nog aangepast te worden. Gezien de ondergrondse riolering uit gres bestaat, dienen hiervoor 2 sleuven in de asfalt gemaakt te worden.

AN stelt dat hij dit zekerlijk nog zou kunnen openmaken en aansluiten, maar hij absoluut niet kan garanderen dat er tijdig een asfalteerder kan komen om dit dicht te krijgen.

In dat geval zou het spijtig zijn, want dan zouden de boxen onbruikbaar zijn.

Ingevolge werd er afgesproken in samenspraak met SYN, AN en aanwezige eigenaren, dat indien hij niet tijdig een asfalteerder vindt, hij deze werken in september mag uitvoeren, samen met de dakwerken aan de boxen die volgens de planning van de onderaannemer pas in september konden.

De garagebox die als berging gebruikt werd, zal eerstdaags leeggemaakt worden.

=> alle oude rolluiken en dergelijke die daar nog in liggen worden verwijderd door de aannemer

=> de fietsen die er op heden in staan zullen terug in de fietsenberging worden geplaatst.

33.6 Opmerkingen en opleveringen

Als alles goed blijft gaan (geen onvoorzienbare / onverwachte tegenslagen meer), zouden de werken eind volgende week 28/06 moeten finaliseren (afbraak stelling 28/06)
Gezien het zo kort op de dag is, is het moeilijk om de werf voldoende overzichtelijke en gereinigd te hebben om een duidelijke, vlotte, constructieve oplevering te kunnen doen, waardoor in samenspraak met SYN en de aanwezige eigenaren is besproken de voorlopige oplevering in te plannen op donderdag 04/07.

* geen stelling meer => we zouden in ieder appartement moeten binnen kunnen om alle balkons en binnenzijdes tegen de gevels te kunnen nazien.

* SYN is in het bezit van de meeste sleutels, maar niet van allen. We vragen aan de respectievelijke eigenaren het opleveringsteam de toegang te verschaffen tijdens de oplevering.

* Deze situatie staat ons toe de eigenaren voorafgaandelijk aan de oplevering de kans te geven om rustig na te zien en opmerkingen te bundelen en op voorhand aan SYN te bezorgen.

We vragen ingevolge aan de eigenaren van deze opportuniteit gebruik te willen maken:

* achtergevel kan in principe vanaf nu! Indien de opmerkingen voor 24/06 bij SYN komen, kan AN maximaal kijken deze nog in de laatste werkweek mee weg te werken, zodoende deze niet meer bij de oplevering moeten horen.

* voorgevel kan vanaf volgend weekend. Hier zouden we vragen de opmerkingen zo veel mogelijk voor 01/07 aan SYN te bezorgen, zodoende hij deze kan bundelen per aap. en deze vlot in de oplevering mee behandeld kunnen worden.

ARCHITECT

33.7 architectenatelier Vyvey & Partners

INGENIEUR STABILITEIT

33.8 Tecclen

HOOFDAANNEMER

33.9 Balkons voorgevel

De geplaatste wedi-isolatie-opstanden met vloeibare dichting onder de schuiframen langs de voorgevel zijn te diep onder de raamkaders uitgevallen.

De post van de blauwsteen dorpels in de voorgevel zal ingevolge alsnog aangesneden moeten worden. Gezien deze nu een 6 tal cm dieper zitten dan voorzijde van raamkader, zouden we voorstellen een arduin plint van 3cm dik onder het raam te plaatsen.

Samen met de lijmlaag ongeveer 4cm, waardoor deze nog 2cm verdiept zit en zo de nieuwe ramen die verdoken afwatering bezitten ook kunnen blijven afwateren)

De plinten langs de onderzijde goed te ondersteunen, zodoende deze ook ook mee kunnen helpen als extra ondersteuning onder het raam.



**33.10 Balkons
achtergevel**

13/06:

De aansluitingen met de stopprofielen/eindprofielen van de crepi nog waterdicht aan te werken. Meerdere ramen vertonen nog kleine kieren en spleten in hun aanwerking met de vloeibare dichting. Dit dient nog bijgewerkt te worden.

20/06: Het ziet er naar uit dat hiermee aan de slag gegaan is. Gelieve zekerlijk nogmaals goed nazien of deze allen voldoende opgestopt zijn.

13/06:

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

20/06:

Dit is uitgevoerd geweest en vormt op zich een grote verbetering, in die mate dat al minstens de plaatsing van de balustrades is kunnen doorgaan.

Echter dient geconstateerd te worden dat er nog te veel "kleinere" plaatsingsdefaultjes aanwezig blijven die nog moeten aangepakt worden.

AN stelt hier op 20/06 - 21/06 nog werk van te maken, gezien week daarop de ploeg 100% op de voorgevel moet zitten.

**33.11 Screens &
rolluiken**

Gelieve data te bezorgen van wanneer de screens en rolluiken geplaatst worden. Zo ook van de afwerkingsdagkantjes van de rolluiken

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

Eigenaar merkt op dat de deuren van de fietsbergingen 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)

-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)

=> 20/06: AN meldt dat onderaannemer met zijn fabrikant komt in juli. ARCH merkt op dat de voordeur cruciaal is voor de oplevering en deze of hersteld moet zijn op de oplevering of minstens reeds een duidelijk oorzakelijk verband gekend moet zijn met een duidelijke aanpak en duidelijke uitvoeringsdata.

Bestaande buitenschrijnwerken:

Op meerdere locaties werd geconstateerd dat de afdekkapjes van de ontwateringsopeningen verdwenen zijn.

Gelieve te kijken om hier nieuwe op te plaatsen.

Dorpels ter plaatse van de achterdeuren dienen nog opgekit te worden tussen dorpel en binnenvloer

In aanzicht naar de achtergevel, de rechter deur van de fietsenberging, deze hangt tevens wat schuin. Bij te regelen? Of hier mogelijk ook iets aan de scharnieren?



**33.13 Dakopstanden
dakterras**

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.



33.14 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)

20/06: Was niet zichtbaar wegens afschermingen, nog na te zien.

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)

20/06: Was niet zichtbaar wegens afschermingen, nog na te zien.

Eigenaar merkt op, dat gezien het dikker worden van de gevel ifv. isolatie, de bestaande tegels op de achtergevel mogelijks zullen moeten aangepast worden.

Gezien afscherming hebben we dit nog niet nader kunnen kortsluiten.

Wordt verder nagezien en beslissing betreffende de aanpak wordt nog genomen.

33.15 plinten achtergevel

Er wordt geconstateerd dat de plinten aan de achtergevel (plaatselijk) te ver boven het niveau van de verharding zitten, de verharding ligt ook niet vlak.

Er werd gevraagd hiertoe een extra plint van 7cm onder de aanwezige plint te verlijmen, zodoende dit zeker enkele centimeters zal weg zitten in de aangevulde grindstrook



33.16 Veiligheid en gezondheid

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

Gelieve de opmaak van de administratieve zaken voor te bereiden:

PID-ASBuit dossier (as built plannen, TF, ...)

EPB-dossier (TF en facturen met vermelding van de isolaties)

33.17 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 rechter appartement en studio 3e verdieping), aangegeven aan verzekeringen, alsook de herstellingsoffertes van de schilder.
8. 10/06: eigenaar studio meldt dat laminaat ietwat opgezwollen en opgekruld is ter hoogte van het raam. SYN zal hun aannemer laminaat offerte laten maken voor de herplaatsing laminaat in de living om aan het verzekeringsdossier toe te voegen.
9. 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.
10. Voorgevel, middelste appartement gelijkvloers: een boring verankering wat schuin gesprongen en schade gemaakt aan plafond. In de verzekering te voorzien en te herstellen.

PLANNING

33.18 Actuele planning**ACHTERGEVEL:**

24-28 juni

Declerck

- Leveren en plaatsen kasten (2stuks)

Creawall:

- opstop en opkuis achtergevel

Van Huele

- afwerken plint achtergevel

- Opkuis

Begin september

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.

Van Huele:

- Koerwerken (aansluiten RWA + herstel asfalt)

VOORGEVEL:

20 juni – 25 juni

Jonckheere

- Opmerkingen aanpakken (zie afzonderlijke mail)

Van Huele

- Terugplaatsen tegels voorland

Creawall

- sierpleister & Lotusan

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

Wekelijkse werfvergadering:

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

De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 28/06/2024, uitzonderlijk om 8u30**

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.