

Werfverslag 34 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-34

Datum: donderdag, 27 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 : -

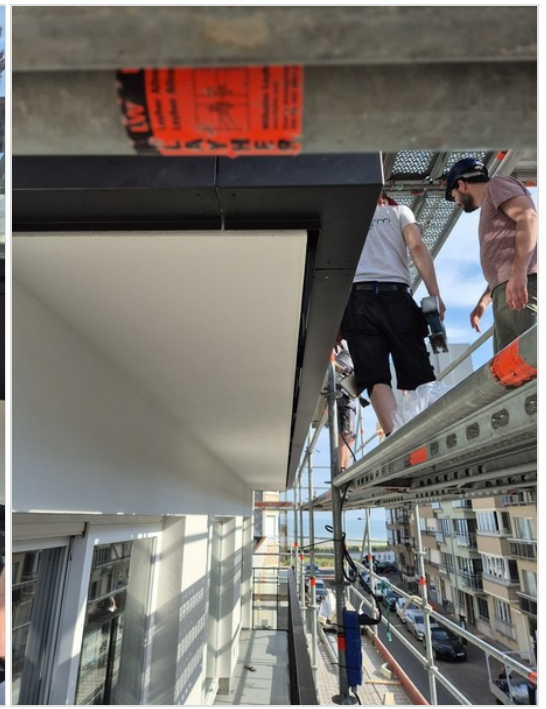
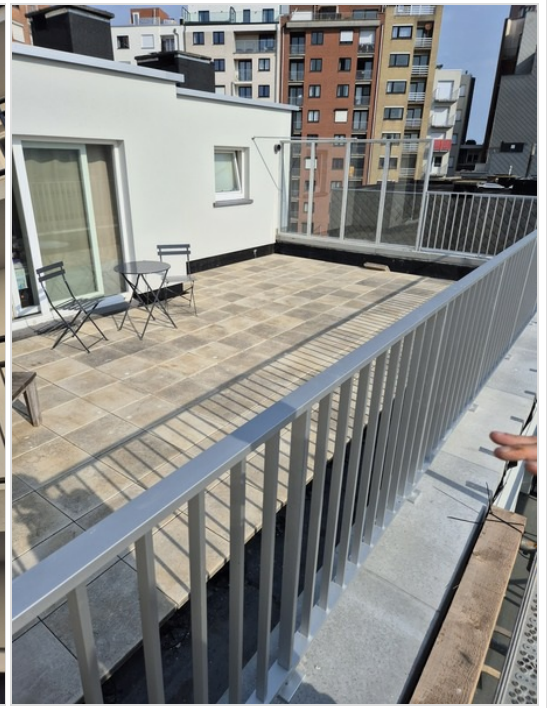
2. OPMERKINGEN OP VORIG VERSLAG: -

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	
34.1 Stand van zaken	<p>Voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- Onderlagen vloeibare dichting voltooid.- Crepi voltooid.- Regenafvoeren en afwerkingsprofielen en plaatsing.- Balustrades in plaatsing (balustrades zelf geplaatst, plooierwerken in plaatsing)- Bouwlift in afbraak.- Reiniging ramen in opstart.- Dorpelplinten onder de ramen te plaatsen, cfr. verleden week besproken, zijn besteld. Gezien productietermijn kunnen deze pas na de bouwstop geplaatst worden.- Belangrijk item: de voordeur! <p>Technische verdieping:</p> <ul style="list-style-type: none">- Crepi: voltooid.- Tegels: geplaatst.- Balustrades geplaatst.- Dak: afdekkingen van de schouwen in uitvoering. <p>Achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stelling verwijderd- Opbouw buitenbergingen opgestart.- Fronten balkons bijgewerkt, onderste balkon krijgt nog een plamuurbeurt om de oneffenheden nog meer weg te werken.- Onder plinten nog 7cm plint bij te voorzien, zodoende dit voldoende dekt onder de verharding. Gezien productietermijn kunnen deze pas na de bouwstop geplaatst worden. <p>Zijgevels:</p> <ul style="list-style-type: none">- Plooierwerken in voegen geplaatst- Herstellingen daken burens uit te voeren.- 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 is bijgesneden, wordt nog gecementeerd. <p>Vrijdag 28/06: stelling voorgevel wordt afgebroken + opkuis. Zaterdag 29/06: Waarschijnlijk nog kleine zaken afronden.</p> <p>Timmerman komt eerste helft week 01/07 de terrasbergingen afwerken (de platen zouden deze week nog niet binnen zijn). (ARCH bemerkt dat dit na de gemeentelijke bouwstop valt, hopelijk kan dit doorgaan) AN: gelieve duidelijk door te geven aan de eigenaren wanneer dit zou zijn, zij willen hierbij aanwezig zijn.</p> <p>Tot 04/07: Afwerkingen puntjes van opmerkingen / reinigen zodoende opgeleverd kan worden.</p> <hr/> <p>VOORLOPIGE OPLEVERING: Gaat door donderdag 04/07/2024 om 9u.</p> <hr/> <p>Cfr. besproken reserveert AN de eerste of de tweede week van september om:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dak garage- Riolering koer achteraan- Raamplinten onder ramen voorgevel- Aanpakken van de punten die bij voorlopige oplevering aan bod komen en eventuele resterende punten uit de verslagen.- Schadedossiers





BOUWHEER

34.2 Rolluiken

Zie verslag 32, deze opmerking blijft van kracht.

<p>34.3 Studio 3e verdieping</p>	<p>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.</p> <p>Een vermoedelijk verband zou erin kunnen bestaan dat, zolang de vloeibare terrasdichting nog niet aangebracht was, de raamonsluiting 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.</p> <p>Nu de vloeibare dichting geplaatst is, zou dit verholpen moeten zijn.</p> <p>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.</p> <p>(Op onderstaande foto moeilijkzichtbaar, maar in het echt veel beter zichtbaar en goed voelbaar)</p> <p>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.</p> <p>Eigenaar meldt bovendien, ook voor de schilderwerken aan hun plafond, de werken uit te stellen tot in september, zodoende alles voldoende kan uitdrogen.</p>
<p>34.4 App. 0203</p>	<p>Schilderschade aan plafond en hoek met de voorgevel. (Barst / loskomen van verf en pleister)</p> <p>SYN vraagt hun schilder om hiervoor ook een schadebestek op te maken, zodoende dit mee aan het dossier van de werf kan toegevoegd worden.</p> <p>Vliegenraam kan niet meer open. We vermoeden dat er te veel stof in vuil in het systeem gekomen is. In eerste instantie zal AN dit in de week van 01/07 met zijn schrijnwerker bekijken of zij het rechtstreeks kunnen behelpen.</p> <p>Indien blijkt dat dit niet zou lukken wordt aan de eigenaar gevraagd om hun plaatser van destijds een bestek te laten maken, zodoende dit aan het schadedossier zou kunnen toegevoegd worden.</p> <p>Wordt vervolgd.</p>
<p>34.5 Opmerkingen en opleveringen</p>	<p>20/06: oplevering werd opgeschoven naar 04/07 ipv. 28/06, zodoende deze rustig en ordentelijk kan verlopen en niet nog met zijn voeten in werffase zal staan. Zie verslag 33.</p> <p>We vragen ingevolge aan de eigenaren van deze opportuniteit gebruik te willen maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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.
<p>ARCHITECT</p>	
<p>34.6 architectenatelier Vyvey & Partners</p>	
<p>INGENIEUR STABILITEIT</p>	
<p>34.7 Tecclém</p>	

HOOFDAANNEMER

34.8 Balkons / afdichtingen

Fronten achtergevel:

- 27/06: AN heeft deze verder aangepakt. De bovenste 2 verdiepingen zijn heel wat beter en acceptabel. De onderste verdieping oogt nog wat slordiger. Gelieve deze nog bij te werken.

Doorhangende druiplijsten achtergevel:

- Crepivlekken en vloeibare dichting door mekaar. Gelieve bij te toucheren zodoende proper in 1 kleur.

Ingewaaid stof/gruis:

- Algemeen op alle vloeren wat butljes op het terras (ingewaaid stof/gruis) (zie onderstaande foto) AN stelt dat er een kans bestaat dat de herstelling meer zichtbaar zal zijn dan het puistje en wil zich eerst verder informeren en met zijn plaatsers verder onderzoeken alvorens hier concreet aan te pakken. Wordt vervolgd.



Algemeen:

- De aansluitingen tussen Crepi en buitenschrijnwerken dienen nog opgekit te worden, kleur aansluitend met kleur crepi.
- Bij meerdere bestaande ramen zijn de afdekkapjes van de ontwatering zoek geraakt. Te vervangen.

Voordeur:

- Kort voor oplevering kijken om een deurstop op de plint te plaatsen, zodoende handgreep niet tegen plint kan zwaaien. (wordt vervolgd)
- 06/06: 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.
- => 23/06: AN stelt dat hij nog geen verder nieuws heeft van zijn onderaannemer. ARCH onderstreept dat de deur zoals deze er huidig staat niet functioneel is en deze zeker (per ongeluk) geforceerd zal gesloten worden doorheen de zomer en daarbij tot bijkomende nevenschade zal resulteren. Dit kan moeilijk zo gelaten worden. ARCH herhaalt hierbij bovenstaande en dat de aanpak hiervan niet tot september kan wachten en adviseert AN hier stevig aan de touwtjes van hun onderaannemer te trekken.

Deuren buitenberging:

- Kruk buitenzijde te vervangen door vaste handgreep.
- Deurpompen op buitendeuren spannen hard en zijn hierdoor eerder onpraktisch met fiets. Bij te regelen.
- Gelieve deze deurpompen tevens van een stop te voorzien, waarbij de deur in geopende toestand vastgezet kan worden.
- Voeg tussen dorpel en vloer nog op te kitten.
- Rechter deur (buitenaanzicht): deze hangt schuin, bij te regelen.
- Rechter deur buitenberging: rolslot zit vast. Deur kan niet gesloten worden. Aan te passen.

Deuren terrasbergingen:

Na plaatsing te bekijken hoe best deurstoppen te voorzien aan de deuren.

Ramen technische verdieping:

- Markeringen van plaatsing dorpels staan nog op de kaders. Te reinigen.

Garagepoorten bestand:

Vaststelling bij laatste poort onder achtergevel PUR schuim van het opisoleren uitsteekt langs de binnenzijde. Gelieve verzorgd af te snijden.
Gelieve tevens de overige poorten na te zien en zo nodig hetzelfde te doen.

Privatief bijbestelde screens en rolluiken:

- Gelieve per kerende plaatsingsdata te bezorgen. Begrepen we goed dat deze in week 01/07 mee komen? Tevens goed afspreken met de respectievelijke eigenaren mbt. plaatsingsdata.

Zie aanvullend de schadedossiers mbt. bestaande buitenschrijnwerken.

Algemeen:

- vaststelling dat bij de vijzen van de balustrades onderling sommigen zwart zijn, sommigen RVS naturel. Deze dienen allen zwart te zijn. (Of toucheren of afdekkapjes te voorzien)

Plooiwerk voorgevel:

- Gelieve het plooiwerk zo te plaatsen dat de voegbreedtes gelijk zijn.
- Gelieve er ook op toe te zien dat de voegen ook steeds mooi verticaal zijn.

34.11 Dekstenen, dorpels en plinten:

Raamplinten voorgevel: (zie verslag 33)

- Deze zijn in productie, doch kunnen er niet meer voor de bouwstop geraken. Deze worden begin september geplaatst.

Uitverlenging gevelplinten achtergevel: (zie verslag 33)

- Deze zijn idem in productie, gezien productietermijn worden deze in september geplaatst.

Dekstenen dakterras voorgevel:

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

Algemeen:

- goed nazien en reinigen van alle vuil/lijm/kleefresten waar deze nog niet verwijderd zijn.

34.12 Dakwerken:

Raamdorpel schuifraam voorgevel technische verdieping:

(oudere opmerking die nog actueel is) 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.

Dakrandprofiel voorgevel:

- Nog te plaatsen, alsook het afwerkingsplooierwerk onder de deksteen. Dringend, teneinde de regen van de dekstenen de crepi niet vervuult/beschadigt.

Regenafvoeren voorgevel:

- nog te plaatsen en aan te sluiten.

Afwerkingsplooierwerken voorgevel:

- Nog te plaatsen.

Dakwerker was 27/06 in opstart, doel was deze punten nog mee te nemen tussen nu en zaterdag.

Dakwerken garageboxen:

- Cfr. eerder toegestemd door bouwheer mocht dit wordt case uitgesteld worden naar begin september en volle focus op het hoofdgebouw, op voorwaarde dat het hoofdgebouw voltooid geraakt (wat het geval is).



34.13 Buitenbergingen:	Terrasbergingen: - Onderaannemer heeft de onderconstructie reeds op de balkons gemonteerd. => deze staan met hun ruggen niet juist op het center uitgelijnd. Aan te passen. => de bedenking is meermaals gevallen dat het zeer moeilijk zou kunnen zijn om de afwerkingsplaten van de voorzijdes nog gelijmd te plaatsen, gezien zeer weinig ruimte tussen balustrade en structuur. (Was het niet beter de voorzijde reeds de plaat te monteren voor de wanden te assembleren?) => Eigenaren vragen om in de berging toch een bodem te voorzien. ARCH merkt op dat dit de verluchting kortstluit. Bodem te voorzien en vervolgens kijken waar we subtiel de nodige ventilatiegroeven kunnen frezen.
34.14 Veiligheid en gezondheid	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)
34.15 Opmerkingen eigenaren / schade	<ol style="list-style-type: none"> 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, middelste raam) 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. Zie tevens ook zijn oudere melding van loszittende zekeringkast daterende van de afbraak van de gevelsteen. Vast te zetten. Idem voor het glas van het keukenraam dat een barst vertoont. 10. Voorgevel, middelste appartement gelijkvloers: een boring verankering wat schuin gesprongen en schade gemaakt aan plafond. In de verzekering te voorzien en te herstellen. 11. Appartement 0203: vliegenraam kan niet meer open + schade aan schilderwerk van plafond en hoek aan voorgevel. <p>Bovenstaande lijst is niet limitatief. Gelieve afzonderlijke mails en meldingen tevens te raadplegen.</p>

Wekelijkse werfvergadering:

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

De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 04/07/2024**.

De eerstvolgende vergadering zal dienst doen als rondgang ter voorlopige oplevering.

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.