

## Werfverslag 20 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-20

Datum: donderdag, 29 februari 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
<b>STATUS PROJECT</b>	
<b>20.1</b> Stand van zaken	<p>Buitenschrijnwerken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Te vervangen ramen dienen nog te gebeuren.</li><li>- Te vernieuwen ramen zijn door aannemer afgestemd met eigenaren en offertes worden opgemaakt.</li></ul> <p>Gevelaanzetten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zone ter aanwerking uitgebroken en spouwvoet/muurkering geplaatst. aansluitingen met dorpels en regenafvoeren nog bij te werken.</li></ul> <p>Balkons achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- isolatieplaten geleverd, doch gezien noodzaak om aaneensluitend de triflex te plaatsen (ondergrond moet volledig droog zijn), waren er niet voldoende opeenvolgende droge dagen om uit voeren.</li><li>- muuraanzetten en raamaanzetten geplaatst</li></ul> <p>Dakwerken</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- plaatsbezoek met onderaannemer dakwerken, teneinde details te bespreken en details / aansluitingen leien zodoende de leien kunnen opstarten</li></ul> <p>Stelling :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aangepast ifv. van gemene muur met rechter buur.</li></ul> <p>Vandaag geen activiteit vast te stellen. Echter geen weerverlet.</p> <p>Planning:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Volgende week opstart isolatie balkons en drukverdeelplaat, alsook zou de levering van de Triflex gebeuren.</li><li>- Volgende week normaliter ook opstart van de gevelplinten.</li><li>- Dakterras wordt voorzien bij een droge week, dit moet in 1 fase open en dicht, de impact van regen zou te groot zijn.</li><li>- Opstarten productie staalstructuur na laatste input door balustradebouwer</li></ul> <p><b>Gezien de planning intussen vrij strak staat dringen ARCH en BH met klem aan dat de continuïteit der werken met stip te voorzien.</b></p>
	



## BOUWHEER

20.2 Betonherstel	Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken: - Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191dm <sup>2</sup>
20.3 Garagebox	Besproken / afgestemd in gevolge van rondgang met de dakwerker: Zie opmerking bij aannemer
20.4 Bovendakse kokers	Zie werfverslag 19 Bijsturing dd. 29/02: de uitspringende wand van de liftkoker (linker wand in aanblik op de achtergevel) dient in crepi uitgevoerd te worden.
20.5 Bespreking linker buur:	Zie werfverslag 18:  Addendum ingevolge stand van zaken op 29/02/2024: De bouw van de buur ziet ernaar uit dat er weinig haast bij de muur zit. Wij kunnen hier niet op wachten. De zorg is ons gebouw en onze planning en deze staat reeds krap genoeg. Wij kunnen / zullen ingevolge niet wachten met onze crepi. Wanneer hij niet klaar is bij de start van de crepi, werken wij aan op de bestaande toestand en is het aan hem om deze aansluiting correct en waterdicht bij te werken in gevolg zijn aanpassing aan de muur. In principe (tenzij jullie anders zouden overeen komen, zijn deze zaken tevens volkomen voor zijn rekening en zijn verantwoordelijkheid)

## ARCHITECT

20.6 architectenatelier Vyvey & Partners

## INGENIEUR STABILITEIT

20.7 Tecclen

## HOOFDAANNEMER

20.8 Plinten | Zijn in productie, plaatsing normaliter volgende week.

**20.9 Crepi**

Er was even wat onzekerheid betreffende de dikte van de crepi op de achtergevel, ingevolge hernemen we om duidelijkheid te brengen nog even wat er op 26/10 vastgelegd is geweest.

"Bespreking Crepi dd. 26/10/2023:

*Diktes:*

Isolatie is EPS met  $\lambda$  0.032W/mK => dikte 14cm nodig om een U waarde < 0.24 W/m<sup>2</sup>K te bekomen (EPB-waardes)

Crepidikte is hierdoor **14+1cm**.

Deze dikte kan aangehouden worden op:

- **uitbouw voorgevel**
- **technische verdieping**

Gelijkvloers voorgevel: gezien behoud van de steen (poorten zijn hierin bevestigd), komt dit een 13cm dikker uit dan de penanten op bovenliggende verdiepingen.

Teneinde hier crepi over te kunnen voorzien is een minimale dikte van 4+1cm nodig.

Dit betekent dat de penanten op de verdiepingen in **17+1cm** dienen voorzien te worden.

Achtergevel: hier steken de kolommen en balken gemiddeld een 7cm uit.

Gezien de toch wat grote hoogte van de balken zouden we voorstellen om daarop toch minstens 10cm isolatiedikte aan te houden en hiertoe dan ook de isolatiedikte tov. het binnenspouwblad af te stemmen op 17cm.

Crepidikte komt in dat gevel ook op **17+1cm**."

**20.10 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

**20.11 Veiligheid en gezondheid**

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

**20.12 Garageboxen**

Dekstenen:

- aanhorende voegen en plaatsingsmorten zijn in slechte staat en leiden mogelijks tot waterinfiltraties
- bestaan waarschijnlijk uit asbest
- op de overige muren zijn deze beton met overtrekribben, ook in staat waarbij de waterdichtheid in vraag kan gesteld worden. Deze zijn niet overlegbaar met dichting, dus deze worden idealiter vervangen => dekstenen te verwijderen en te vervangen door dakrand

Aansluiting roofing en opgaande muur bestaand niet OK:

Gezien de staat van de muur zelf bovendaks en het feit dat het een volle muur is, werd afgestemd de roofing te overtrekken tot boven en aan te werken aan de dekpannen.

(let wel, de buur heeft weinig opstand, voor een optimaal resultaat zou de buur best zijn kant ook optimaliseren)

De plassen bovendaks:

Werden in samenspraak met de dakwerker nagezien. De dakwerker stelt, gezien de bestaande situatie deze plaatselijk wat uit te vlakken, waardoor dit zal verbeteren, maar hij kan niet garanderen dat de plassen volledig weg zullen zijn.

Bestaande tappunten:

Gezien de staat van deze en de aanpak van de dakdichting, werd afgestemd deze tappunten in een beweging mee te vernieuwen.

20.13

**Buitenschrijnwerken**

Screen voorgevel:

- gezien bestaande raam kan het niet anders dan screen in voorbouw op het raam te plaatsen, onderhoud via onderzijde.
- vb. Ducoscreen Front 95 of 150, of Renson Fixscreen Minimal Small M7 A
- rekening te houden met zeewinden.
- kleur van doek zo dicht mogelijk afstemmen op RAL 9002
- afwerking: te voorzien van preano en gemoffeld cfr. kustklimaat, RAL 9002.

Rolluiken achtergevel:

- opbouw op gevel met drukblokken
- AN duidt aan op gevelaanzicht waar deze blokken best zitten
- rolluikbak en geleiders steken 1cm uit tov. de crepiafwerking van de dagkanten, zodoende na plaatsing een plaat kan ingepast worden voor een uniform en afgewerkt uiterlijk
- afwerking: te voorzien van preano en gemoffeld cfr. kustklimaat

*app. 0201*

- achtergevel: nieuwe ramen en rolluiken.
- binnenaafwerking te voorzien in PVC
- rolluiken mogen manueel zijn.

*app. 0303*

- Voorgevel screen: mag een verticaal openend screen zijn cfr. hierboven. Bediening met afstandsbediening.
- achtergevel: PVC rolluiklatten, volle PVC wit, zo dicht mogelijk aansluitend op RAL 9002. Bediening met afstandsbediening.

Graag productietekeningen bezorgen ter nazicht.

**20.14 Garagepoort  
doorrit**

Kleur wit:

Graag afstemmen op lakcode van de voordeur, zie afzonderlijke mailverkeer.  
Gelieve per kerende te bezorgen aub.

Gelieve productietekeningen op te maken en ter controle te bezorgen.

Sleutels:

Zie afzonderlijke mailverkeer, de sleutel van de voordeur mag compatibel zijn met de sleutel van de poort, maar omgekeerd mag de sleutel van de poort niet compatibel zijn met de voordeur (niet bewoners die een garabox bezitten of huren mogen niet binnen kunnen in het gebouw)

**20.15 Buitenbergingen**

Offerte werd overgemaakt aan de syndicus, teneinde de betreffende eigenaren goedkeuring kunnen geven.



#### 20.16 Planning

We wijzen erop dat de planningstermijnen met oplevering voor 28 juni intussen sterk beginnen in te korten.

Er resten nog 17 weken (verloven en verder weerverlet nog af te trekken).

Dit is niet lang meer voor wat er nog dient te gebeuren en laat weinig tot geen ruimte voor tegenslagen (zoals bijvoorbeeld nog veel slecht weer).

**We dienen maximaal aan te dringen dat de dagen die geen werfverlet zijn ook maximaal benut worden.**



#### 20.17 Muurkeringen gelijkvloers

- Slabben zijn niet zijdelings aangewerkt aan de te behouden dorpels.

- slabben ook voorzien ter plaatse van de inkom bij de voordeur en de zijmuren

- Bij het schijven en uitschieten van de sleuf, bleken de dropels van de achtergeuren dermate vast te zitten dat ze gebarsten zijn. Deze dorpels dienen vervangen te worden. (Gezien deze deuren vervangen worden, kan dit eenvoudig gebeuren en kunnen ook de waterkeringen daar correct onder de dorpels voorzien worden.

- Sleuf doortrekken tot tegen de gemene muur, maar niet ter plaatse van de doorrit. opschuiven van aansluiting regenwaterafvoer zal daar best hersteld worden met KWS.





#### 20.18 Straatgoot

Gelieve de slikker te ontstoppen aub. Deze is vermoedelijk verstopt door werfaanhorigheden.



#### Wekelijkse werfvergadering:

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)  
De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 07/03/2024**.

#### 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.