

## Werfverslag 23 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-23

Datum: donderdag, 28 maart 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
<b>STATUS PROJECT</b>	
<b>21.1</b> Stand van zaken	<p>Toplaag inkom in uitvoering Vloeibare dichting balkons tpv. gevelaanzetten in voltooiing. Werken afdekking balkons en dakwerken volop in uitvoering. RWA aansluitpunten vrij gemaakt en in kaart gebracht. Dakterras voorgevel: - dampscherm geplaatst - bestaande scheur in kaart gebracht met IR en praktische uitvoering besproken. Aannemer maakt voorstel op. Terrasbergingen opgemeten ter opmaak productietekeningen. Onderprofielen van de balkons bijgestuurd.</p> <p>Week 01/04: geen activiteit, Paasverlof.</p>
	



## BOUWHEER

### 21.2 Betonherstel

Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken:  
- Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191dm<sup>2</sup>

### 21.4 Binnendagkanten ramen

We kregen melding dat er enkele binnenaafwerkingen van dagkanten van ramen in app. 0101 beschadigd zijn.

In samenspraak met de syndicus werd dit ter plaatse bekeken, dit blijkt het gevolg van het uitharden van het isolatieschuim die de gepleisterde dagkanten losdrukt.

Dit hebben we in appartement 0201 (in veel mindere mate) ook vastgesteld.

De overige appartementen waren sinds de plaatsing hiervan reeds bewoond en gaan we ervan uit dat er reeds melding van zou gekomen zijn, of we hadden de sleutel niet waardoor we niet konden vaststellen.

In dat opzicht vragen we aan de eigenaars om dit te controleren en te melden moesten er nog zijn.

## ARCHITECT

### 21.5 architectenatelier Vyvey & Partners

## INGENIEUR STABILITEIT

### 21.6 Tecclen

Na afbraak van het dakpakket van het dakterras voorgevel is vastgesteld dat er een scheur (vermoedelijk oud) in de dakplaat zit, op de plaats waar deze ligt op de gemene muur. Zie onderstaande foto's. Gelieve dit te evalueren aub.

Zie afzonderlijke mail dd. 21 03 2024

Aannemer bemerkt dat zijdelings inboren van staven met chemische ankers geen evidentie is, gezien de holle structuur van de potten en balken met max. 5cm opstort.

Het lijkt hem zeer moeilijk te garanderen die 5cm te vinden bij het boren door de muur en de bestaande pleisterafwerking aan het plafond niet te beschadigen.

Hij stelt voor om iedere 50cm met een L profiel te plaatsen, langs de bovenzijde, zodoende zijdelings in de muur te kunnen ankeren en verticaal in de opstort te kunnen verankeren.

Details volgen bij prijsofferte.



## HOOFDAANNEMER

### 21.7 Plinten

Zijn geleverd, plaatsing van zodra inkomverharding afgewerkt is.

21.9

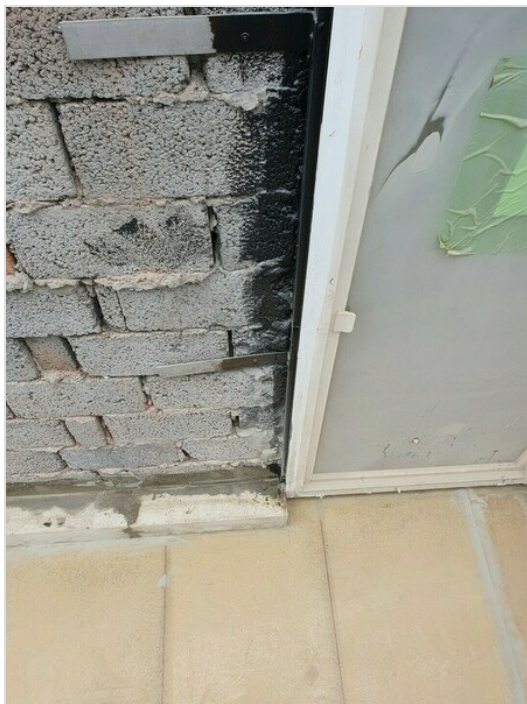
#### Buitenschrijnwerken

Privatieve vragen, zie verslag 21.

Graag productietekeningen bezorgen ter nazicht.

We bemerken dat niet alle doken voldoende afgedicht zijn. Deze dienen uiterlijk voor opstart crepi afgedicht te zijn.


Aannemer stelt dit voor opstart crepi op orde te brengen.



#### 21.10 Balkons achtergevel

##### 21.11 Dakopstanden dakterras

1. Bakstenen vooraan wegnemen tot op de asseblokken, zodoende deze even hoog kan uitgewerkt worden als de opstanden van de gemene muren.
2. Verticaal en horizontaal inpakken met 5cm PIR ( $R > 2$ ), Horintaal op de gemene muren iets dikker zodoende bovenzijdes even hoog komen als vooraan.
3. Deksteen voorzijde: 10cm dik, 4cm uitstekend tov. Crepivlak, 1cm uitstekend tov. Roofing. Balustrade zo veel mogelijk naar binnen te plaatsen zodoende de opstand niet als optrede beschouwd kan worden)
4. Deksteen voorzijde: 10cm dik, 2cm uitstekend tov. gevelleien, 1cm uitstekend tov. Roofing. Balustrade zo veel mogelijk naar binnen te plaatsen zodoende de opstand niet als optrede beschouwd kan worden)

<p><b>21.12 Gemene muren in leien</b></p>	<p>We constateren dat de isolatiedikte van de gemene muren in leien 7cm bedraagt, doch er was in werfvergadering 1 afgesproken dit naar 10cm te brengen, zodoende dit voldoet aan <math>U &lt; 0.24W/m^2K</math>. We verwijzen naar werfverslagen 1 &amp; 2.</p> <p>Dit wordt aangepast, ofwel door een nieuwe plaat, ofwel door een bijkomende plaat geschrant op de reeds bestaande plaat te plaatsen.</p> <p>Update: AN stelt hier een tweede plaat van 3cm op te plaatsen, geschrant in de naden.</p> 
<p><b>21.13 Garagepoort doorrit</b></p>	<p>Zie verslag 21</p>
<p><b>21.14 Garageboxen</b></p>	<p>zie verslag 21</p>
<p><b>21.15 Buitenbergingen</b></p>	<p>De offerte van de buitenbergingen werd door beide eigenaren goedgekeurd. Zie mailverkeer dd. 09/03 van de syndicus.</p> <p>Gelieve rekening te houden met de hierin opgenomen vragen mbt. de draairichtingen van de deuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dhr. Degroote: opendraaien richting de muur, te kijken voor deurstop of ketting zodoende niet tegen de muur kan botsen.</li> <li>- Dhr. en mevr. Beccaert - Sergeant: opendraaien richting de garageboxen.</li> </ul> <p>Cfr. afgesproken bezorgen jullie de productietekeningen ter nazicht.</p> <p>update: deze zijn door de onderaannemer opgemeten dd. 28/03 ter opmaak van zijn productietekeningen.</p>

<p><b>21.16 Planning</b></p>	<p>We wijzen erop dat de planningstermijnen met oplevering voor 28 juni intussen sterk beginnen in te korten.  <b>We dienen maximaal aan te dringen dat de dagen die geen werfverlet zijn ook maximaal benut worden.</b></p> <hr/> <p>ARCH en BH vragen een update van de planning zodoende we weder actueel zijn. Gelieve deze voor de volgende vergadering te bezorgen.</p> <hr/> <p>Planning (in grote lijnen) zoals dd. 28/03 toegelicht door AN:</p> <p>Achtergevel:</p> <p>Week 08/04: plaatsing dichtingen balkons en plaatsing plinten, dakwerken starten tevens mee op tweede helft 04: opstart crepiwerken achtergevel  In theorie zou de achtergevel eind mei / begin juni in grote lijnen klaar kunnen geraken (uitgezonderd weerverlet)</p> <p>Voorgevel:</p> <p>Onderaannemer meldt TEN LAATSTE half mei de staalconstructie geplaatst te hebben. Mogelijks iets eerder.  Dit betekent dat theoretisch tegen eind mei de balkons gedicht zullen zijn en de crepiwerken voorgevel kunnen starten en de balustrades kunnen geplaatst worden. Hiertoe resteert een maand, wat geen marge heeft voor weerverlet.</p> <p>ARCH en SYN vragen aan AN bij de onderaannemer aan te dringen om liever toch vroeger te komen, er wordt bedenking gemaakt bij de levertermijn van dit staal die wat aan de lange kant neigt te komen.  * productietekeningen aangepast ifv. opmerking galvanisatie: dd. 20/02  * plaatsing midden mei =&gt; productietermijn 10/11 weken (indien 2 weken paasverlof in rekening gebracht, neigt wat aan de lange kant te worden).  Dit kan hopelijk wat sneller, er zijn immers nog wat feestdagen en waarschijnlijk ook regendagen tussen eind mei en eind juni.</p>
<p><b>21.17 Veiligheid en gezondheid</b></p>	<p>We vragen ten allen tijde de duidingen en verslagen van de veiligheidscoördinator te respecteren.</p>
<p><b>21.18 Opmerkingen eigenaren</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. linkerraam voorgevel bovenste verdieping: beschadigd door werken (barst in raam)</li> <li>2. Rechterraam voorgevel bovenste verdieping: dorpel gebroken door de werken</li> <li>3. Perforaties van vallend puin in dak linker buur: deze zijn voorlopig dichtgekleefd, dienen nog grondig met de dakwerker afgedicht te worden</li> <li>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)</li> </ol>

**Wekelijkse werfvergadering:**

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

De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 11/04/2024**.

**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.