

Verslag werfvergadering 2024-025-6

Acapulco

Renovatie achtergevel - Terrasdak - Hoofddak

Meeuwenlaan 5

8434 Westende (BE)

Nummer: 2024-025-6

Datum: november 21 2024

Status werf

Datum werfbezoek : 19/11/2024

Datum opmaak en verspreiding verslag : 22/11/2024

Start van de werken : september 2024

Einde van de werken : voorzien 27/06/2025

Stand van de werken:

AG: Wapeningsnetten plaatsen voor de spuitmortel (staat kwassie volledig klaar)

AG: Spuitmortel: Voor blok I staat dit gepland voor 20/11. Vervolgens afbraak terrassen blok I.

Contacten en Aanwezigen

Rol	Naam	Contactgegevens	Aanwezig	Ontv.
Mede-eigenaar	VME Res. Acapulco		✗	
Mede-eigenaar	Mevr. Beatrice Ballion		✓	
Mede-eigenaar	Eigenaren (App. 01.09)		✓	
Mede-eigenaar	Jan D'haeze (App. 9F & 9G)		✓	
Mede-eigenaar	Maximilien Vanderschueren (App. 9F & 9G)		✓	
Syndicus [La plage]	Frank Rouseré	Frank@laplage.be	✓	✓
Syndicus [La plage]	Nadia Adam	nadia@laplage.be	✓	✓
Studiebureau [Elegast Dobbelaere bv]	Elegast Dobbelaere	elegast@bouwexpertise-dobbelaere.be	✗	✓
Studiebureau [Elegast Dobbelaere bv]	Stijn Vandepitte	stijn@bouwexpertise-dobbelaere.be	✗	✓
Studiebureau [Elegast Dobbelaere bv]	Toon Vandamme	toon@bouwexpertise-dobbelaere.be	✓	✓
Hoofdaannemer [Van Huele NV]	Arne Buckens	acapulco@van-huele.be	✓	✓
Hoofdaannemer, arbeiders Van Huele	Van Huele, arbeiders		✗	
Afbraakwerken, OA Van Huele	Jaru		✗	

Opmerkingen en Besprekingen

Opmerking	Omschrijving
Algemeen	
Aannemers / onderaannemers / zelfstandige	De coördinaten van de nieuwe aannemers, onderaannemers of zelfstandigen doorgeven
Plaatsbeschrijvingen	Verslagen PB in opmaak
Veiligheid	Zie documenten veiligheidscoördinator Alle veiligheidsvoorschriften eigen aan de werken te volgen (CBM, PBM, ...) volgens ARAB, CODEX, AREI. Voorschriften V&G-plan van VC in acht te houden. Het is verboden de terrassen/balkons te betreden. Signalisatie werd op de ramen geplaatst. Bijkomend zullen de raamkrukken afgenomen worden. Syndicus meldt dit aan de eigenaren & bezorgd sleutels aan Van Huele. Afnemen raamkrukken niet mogelijk wegens te ingrijpend (hefkruk). Er werd beslist om valbeveiliging te plaatsen op de spuitmortel.
Installatie Werf	
Werfinrichting	Werfinstallatie : zie plan
Specifiek voor eigenaars	• Zie ook preventiebrief aannemer • Alle meubilair, gordijnen, overgordijnen, ... in de privatieven zelf dienen weg van de voorzijde te worden verwijderd/verplaatst mbt preventie schade • Vriesbeveiliging in privatieven (winterperiode). Bij vriestemperaturen dient er vriesbeveiliging door de eigenaars/bewoners te worden voorzien. CV dient op minimum temperatuur te worden ingeschakeld om bevrozen van leidingen en radiatoren (vooral ter hoogte van de opengebroken voorgevel) te vermijden. • Ramen zullen worden afgeplakt/beschermd. Openen van de ramen is niet mogelijk en wordt niet toegelaten omwille van veiligheidsredenen en vuilhinder. • Algemeen verbod tot betreden van de werf/werfzone zonder bevoegde begeleiding van de aannemer. App 0906 : eigenaar vraagt aan Van Huele om houten beplanking omzicht uit te breken zodat ter recup kan terug geplaatst worden. Tijdens de afbraak van het buitenspouwblad wordt opgemerkt dat de ramen enkel hieraan bevestigd zijn. Alle ramen komen dus los te staan / vallen er uit. Eventuele schade aan de ramen/binnenafwerking kan onmogelijk gezien worden als een fout van de aannemer. Aannemer zal maatregelen treffen om de ramen te verankeren (tijdelijk/definitief)
Keuze materialen afwerking	
Algemene opmerking	Keuze materialen (niet-limitatief) afwerkingen Verdere detaillering te bespreken. Zie ook aanbesteding
Balustrades	Type: V-LINE PRESTIGE Aluminium zeeklimaat 25 MC natuurkleur anodisatie Hoogte: 120 cm tov afgewerkte balkonplaat Verankering verd. +1 tem +9: voorop balkonrand chemisch Verankering verd. +10 achteraan: op deksteen kant links
Scheidingsschermen	Type I - appartementen (Dimensies: 100 x 180) Aluminium zeeklimaat 25 MC natuurkleur anodisatie - Opaal veiligheidsglas Te verankeren aan balustrade en muurdeel met verlengde tiges doorheen nieuwe gevelopbouw, niet in balkonoppervlak/waterdichting
Balkondelen	Egalisatiechape-helling mastertop 569 Verlijmen van druipprofiel KORTE balkonrand Watergeleidingsblokjes op chape balkonplaat, ingewerkt in waterdichting Balkondichting PMMA Triflex BTS-P systeem colour design horizontaal - kleur nog te bepalen. Blauwsteen raamdorpels op balkondelen met opstandjes links/rechtes/achteraan - breedte 25 cm / dikte 5 cm Balkonafwerking onderaan + kops: Sikagard Monolastex: primer + 2 lagen - kleur nog te bepalen
Gevelbezetting verdiepingen	CEDRAL ALTERNA LEIEN Gevelafwerking: CEDRAL ALTERNA leien mechanische bevestiging - dubbele dekking met overlap 50 mm (gesloten voeg) Uitvoering: bevestiging op houten draagstructuur rechtsreeks op gevel of gelijkwaardig Thermische isolatie Kooltherm K15 dikte 100 mm

Werkzaamheden besprekingen	
Algemeen	Door de aannemer wordt steeds nodige gedaan aangaande bescherming/afdichting/... om gevolgschade te vermijden (o.a. hemelwaterinfiltraties...)
	Verdiep +9 (terras AG): De nog aanwezige elektriciteitskabels + airco dienen verplaatst/afgekoppeld te worden. Van Huele zal deze werken in regie uitvoeren.
	Distributiekabels: Wat dient hiermee te gebeuren? Syndicus kijkt na. Wat hiermee te doen?
	Syndicus meldt dat de TV distributiekabels op het dak mogen weg.
Werfinrichting + werkzaamheden algemeen	Zie plan werfinrichting
Afbraakwerken	Afbraakwerken afgerond m.u.v. terrassen.
	I app. 3de verdiep: aanwezige houten balk + afvoer mag verwijderd worden.
Sanering	Huidige voorstel om de bestaande schouw (A appartementen) te behouden. Rondom de schouw zal 80mm spuitmortel (incl wapeningsnet) geplaatst worden. Terrasdak +10: spuitmortel zou voorzien worden over het volledige terras aan de achtergevel + rondom schouw + muurtje aanpalend aan de schouw.
	Het binnenspouwblad is een muurtje van 9cm tussen de betonnen draagstructuur. Hieraan kan de gevelafwerking niet opgehangen worden (geen draagkracht). Er zal een spuitmortel 80mm (incl. wapeningsnet) aangebracht worden hierop. Die vervolgens wel genoeg draagkracht zal bieden voor de gevelafwerking. De wapeningsnetten voor de spuitmortel werden kwassie overal geplaatst. 22/11 wordt de spuitmortel geplaatst t.h.v. blok I Er zullen extra profielen voorzien worden in de spuitmortel om glad af te kunnen werken. Werden geplaatst.
	I appartementen: Geen spuitmortel in de zone boven de ramen. Overige zones wel.
Balkondelen A app.	Korte profiel te voorzien aan de onderzijde van de balkons.
	Thv de A app. zal een nieuwe muur gemetst worden in de aansluiting met het buurgebouw. Hiervoor wordt een steen gebruikt van 15cm breed. Thv de balkons wordt een prefab balk voorzien die later zal aansluiten op de balkonplaat. Hierop komt nog een pakket van 8cm leien. De leien bevinden zich op de bestaande lijn van het buurgebouw. Deze muur start vanop de bestaande balk ter hoogte van appartement +008. Deze wordt gelijk geplaatst met de rand van de balk (kant buurgebouw). Profiel te voorzien in aansluiting met buurgebouw. Nog verder te bekijken. Lengte muur is 2,0lm.
	1 vloerplaat werd opengebroken. De aanwezige wapening + de stabiliteit te bespreken met de stabiliteitsingenieur op 11/10. Bestaande wapening in de A appartementen mag behouden blijven. 1m te behouden + overige zone nieuwe wapening te voorzien die hoger in de nieuwe plaat geplaatst zal worden. Extra bovenwapening te voorzien.

Balkondelen I app.	Korte profiel te voorzien aan de onderzijde van de balkons. Een nieuwe afvoer voor de terrassen dient voorzien te worden. Deze zal in geberit (PE-buis) zijn en in de isolatielaag geplaatst worden. Nieuwe aansluiting naar binnen is noodzakelijk. App. 0801: Eigenaren melden dat de aanwezige afvoer mag afgesloten worden. App. 0701: Syndicus meldt dat er geen nieuwe aansluiting nodig is. App. 0601: Geen afvoer aanwezig/nodig. App. 0501: 2 lavabo's aanwezig (1 in elke slaapkamer). App. 0401: Syndicus meldt dat de lavabo weg mag. Geen nieuwe aansluiting nodig. App. 0301: Geen afvoer aanwezig/nodig. App. 0201: Geen afvoer aanwezig/nodig. App. 0101: Lavabo aanwezig in de O-slaapkamer. App. +001: Geen afvoer aanwezig/nodig. App. 0501 & 0101: Syndicus meldt op 29/11 dat een nieuwe aansluiting voorzien moet worden. Van Huele meldt het volgende: De nieuwe afvoeren (geberit PE buizen) zullen tot binnen vernieuwd worden. We zagen dat de afvoer in de scheidingsmuur tussen de 2 slaapkamers zat, waardoor de aanpassingswerken redelijk wat schade in de appartementen zal veroorzaken. We kunnen het plakwerk nadien wel herstellen, maar schilderwerken zal voor de eigenaar zijn. Werken zullen in regie uitgevoerd worden. Eerst trektesten uit te voeren (test op diameter 12). Hilti laten bepalen wat de inboordiepte van de wapening moet zijn. Nummering
Planning	
Algemeen	Planning te ontvangen bij verder verloop werkzaamheden Onder voorbehoud van vaststellingen op werf, onvoorziene, weersomstandigheden, ... Voorlopige planning werd bezorgd door Van Huele op 14/08/2024.
Weerverlet	Hieronder een oplistijng van de weerverletdagen tot nu toe: 27/09, 30/09
Bijkomende werken / Wijziging werken	
Algemeen	Eigenaar app 9F & 9G vraagt eventuele meerprijs indien de balustrade AG + ZG uitgevoerd wordt in Full glas OF spijltjes met glas Van Huele zal een offerte bezorgen. Origineel zijn er verticale spijltjes voorzien (V-line prestige). Eigenaar app 9F & 9G vraagt offerte voor het plaatsen van 2 PVC ramen in de zijgevel. Afmetingen: - Raam leefruimte: 180cm op 50cm - Raam badkamer: 80cm op 50cm Van Huele zal bezorgen.

Specifieke opmerkingen buitenschrijnwerk	
Algemeen	Er wordt verondersteld dat het buitenschrijnwerk (privatief) wind- en waterdicht is en op conforme manier verankerd zodoende hemelwaterinfiltratie via deze weg uitgesloten is. Vernieuwen van raamdelen is een privaatieve zaak en er wordt geadviseerd de raamdelen te vernieuwen TIJDENS de werken om een optimale waterdichting technisch te realiseren mbt plaatsen en aansluiting nieuwe gevelafwerking en aanhorigheden. Er werd een offerte bezorgd door hoofdaannemer waar privatieven kunnen op intekenen. Volgende appartementen hebben doorgegeven dat ze hun ramen wensen te vernieuwen tijdens de werkzaamheden: * App 0501 (bestelbon bezorgd) * App 0109 (eigenares zal na de werken zelf werken uitvoeren) * App 0309
Gemelde schade	
Gemelde schade	App. 0709 (mail 07/11 van syndicus): Slaapkamer 1 --> doorboring door muur, slaapkamer 2 --> open spleet naast terrasdeur.
Volgende werfvergadering	
Volgende vergadering	De wekelijkse werfvergadering zijn voorzien op dinsdag om 09u00. Volgende vergadering: 26/11 om 09u00. Staatjes leien & Triflex werden bezorgd aan de syndicus. Eigenaren hebben t.e.m. de volgende vergadering om hun keuze door te geven.
Fotomateriaal	
Zie link hiernaast	https://we.tl/t-MNZTb2DT9Z

Documenten

Omschrijving	Status	Datum	Verantwoordelijke
Planning werken	Ontvangen		
Werfinrichtinsplan	Ontvangen		
Borgstelling	Te ontvangen		
ABR	Te ontvangen		
V&G - plan	Te ontvangen		
Aangifte werken	Te ontvangen		

Algemeen

Relevante opmerkingen op verslag te ontvangen binnen 5 dagen na verspreiding.

Beslissingen welke dringend en noodzakelijk zijn in kader van de uitvoering der werken en stilstand aannemer in planning te voorkomen worden in algemeen overleg onmiddellijk ter plaatse geactiveerd/goedgekeurd.