

Verslag werfvergadering 2024-025-19

Acapulco

Renovatie achtergevel - Terrasdak - Hoofddak

Meeuwenlaan 5

8434 Westende (BE)

Nummer: 2024-025-19

Datum: juni 04 2025

Status werf

Datum werfbezoek : 03/06/2025

Datum opmaak en verspreiding verslag : 05/06/2025

Start van de werken : september 2024

Einde van de werken : voorzien 27/06/2025

Stand van de werken:

AG: Plaatsing leien uitgevoerd (dagkanten nog te voorzien)

AG: Coaten balkonhemels

Terrasdak : Plaatsing isolatie in uitvoering

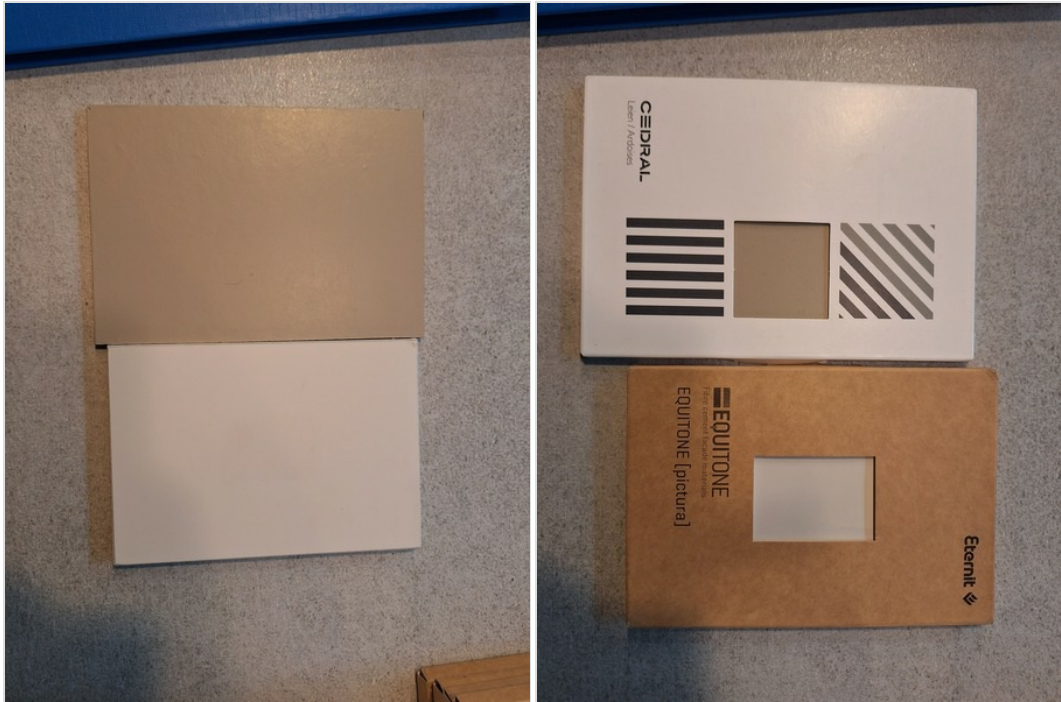
Contacten en Aanwezigen

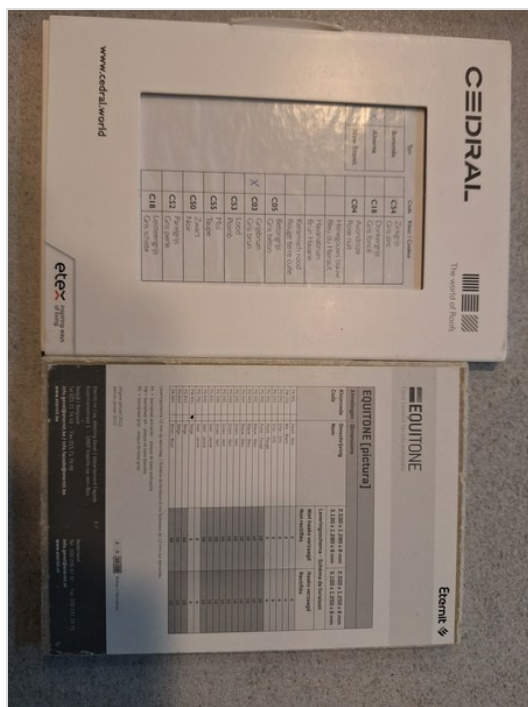
Rol	Naam	Contactgegevens	Aanwezig	Ontv.
Mede-eigenaar	VME Res. Acapulco		✗	
Mede-eigenaar	Mevr. Beatrice Ballion		✗	
Mede-eigenaar	Eigenaren (App. 01.09)		✗	
Mede-eigenaar	Jan D'haeze (App. 9F & 9G)		✗	
Mede-eigenaar	Maximilien Vanderschueren (App. 9F & 9G)		✗	
Syndicus [La plage]	Frank Rouseré	Frank@laplage.be	✗	✓
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		✗	

Dakwerken [Dakwerken Jonckheere]	Xavier Jonckheere	xavier@dakwerkenjonckheere.be	✗	✓
Natuursteen, OA Van Huele	De Wan	noah@dewan.be	✗	✓

Opmerkingen en Besprekingen

Opmerking	Omschrijving
Algemeen	
Aannemers / onderaannemers / zelfstandige	De coördinaten van de nieuwe aannemers, onderaannemers of zelfstandigen doorgeven
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.
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 bevriezen 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.
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. Er werd beslist in samenspraak met alle aanwezigen om deksteen uit te voeren in blauwsteen (dikte 10cm).
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 Dakterras: Tijdens de werfvergadering werd het volgende beslist omtrent de zichtschermen: - Deel 1 (kant gevel): Hoogte 170cm (t.o.v. balk) + te voorzien van een deur (vrij doorgang deur is 80cm) (opendraaiende richting van de deuren is richting de achtergevel). Offerte omtrent meerprijs vluchtdeuren werd bezorgd op 18/04 aan de syndicus. Goedkeuring ontvangen op 18/04. - Deel 2 (kant balustrade): Hoogte 90cm t.o.v. balk. Er werd beslist om uit te voeren als volgt: ALU 25 MC natuurkleuranodisatie Opaal veiligheidsglas Eigenaren van app. 9F & 9G hebben beslist om geen zichtscherm te plaatsen tussen hun 2 terrassen (syndicus heeft op 04/03/2025 mondelinge goedkeuring gegeven hiervoor) Waar een regenwaterafvoer aanwezig is zal hier rond een beugel geplaatst worden. Hieraan wordt vervolgens het zichtscherm bevestigd. Er werd beslist door de syndicus om overal een beugel te voorzien (ookal is er geen RW-afvoer). Zo krijgen we een uniform uitzicht. Plannen van de zichtschermen werden op 29 april 2025 voorgelegd aan de syndicus. Goedkeuring op deze plannen door de syndicus werd ontvangen op 29 april 2025.

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. Wat kleur betreft werd er door alle aanwezigen beslist om als volgt uit te voeren: Triflex Cryl Finish 205, kleur 2053 Beige Triflex Colour Mix, kleur A727 Cremebeige Triflex Cryl Finish Satin Blauwsteen raamdorpels op balkondelen met opstandjes links/rechtes/achteraan - breedte 25 cm / dikte 5 cm Balkonafwerking onderaan: Sikagard Monolastex: primer + 2 lagen. Er werd beslist door alle aanwezigen om uit te voeren in het kleur RAL1015. Balkonafwerking kopse zijde: Er werd beslist door alle aanwezigen om uit te voeren in Triflex ProDetail + kleur RAL1015.
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 Door alle aanwezigen werd er beslist om als volgt uit te voeren: Kleur: Grijsbruin Formaat: 60 x 32 Patroon: Dubbele dekking Dagkanten: Equitone Pictura PW 841 Beige Thermische isolatie: Kooltherm K15 dikte 100 mm Zijgevel + achtergevel technisch verdiep ook te voorzien als hierboven omschreven. 



Dakterras

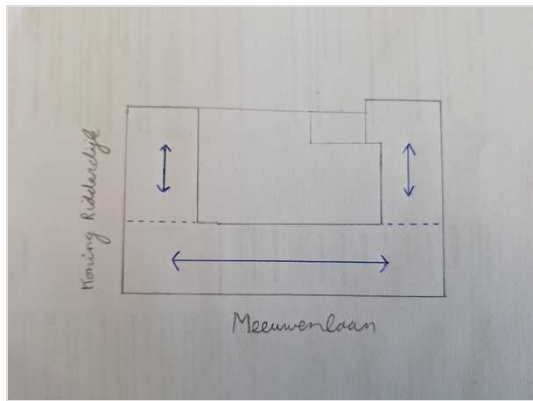
Bevloering: Keramische tegel 20mm op regelbare noppen - type Bluetech vintage plane 45cmx90cm. Het plaatsen van bovenstaande tegel werd goedgekeurd door alle aanwezigen.

Er werd beslist in samenspraak met alle aanwezigen om als volgt uit te voeren:

- Tegels te plaatsen in kruisverband. Te starten met een volle tegel t.h.v. de ramen. Tenzij we aan de balustrade met een klein stuk overblijven. Dan breedte tegels te verdelen over volledige breedte van het terras.
- In de aansluiting tussen de tegels en de ramen, balk, opstand balu zal een afstandhouder geplaatst worden van 1,2mm (2 à 3 stuks per tegel).
- Opening tussen de tegels bedraagt 4mm.
- 5 tegeldragers per tegel te voorzien met een diameter van 150mm. Geen EPDM onder tegeldragers nodig.
- Tegels vast te leggen m.u.v. deze t.h.v. de afvoer (i.v.m. later onderhoud).
- Onderzijde raam = onderzijde tegel = onderzijde balk (10cm hoog)
- Zie schets van de legrichting van de tegels hieronder:

Op de muuropstand aan de zijkant wordt een nieuwe blauwsteen deksteen geplaatst (dikte 10cm). Hierop komt een handgreep in ALU 25MC natuurkleuranodisatie.

Dit alles werd besproken met alle aanwezigen en goedgekeurd door de syndicus.



Algemeen

Door de aannemer wordt steeds nodige gedaan aangaande bescherming/afdichting/... om gevolgschade te vermijden (o.a. hemelwaterinfiltraties...)

Breedte raamdorpels = de breedte van het raamkader.

Rekening houden met een pakket van 17cm (10cm isolatie + 7cm leien) + 5cm oversteek voorzien. Er werd beslist om 3cm oversteek te voorzien.

Er worden kussentjes voorzien van 2cm aan de achterzijde, links & rechts. Er werd beslist om link & rechts achteraf een profiel te plaatsen die wegzit achter de dagkanten. Geen opstand in blauwsteen.

T.h.v. de dorpels dient een extra laag pro detail geplaatst te worden. Deze instrooien met vuurgedroogde kwarts voor een goeie hechting met de mortel waarin de dorpels gelegd zullen worden.

T.h.v. de dorpels dient de Triflex nagezien te worden. Deze dient naadloos aan te sluiten op de EPDM opstand. Momenteel staat deze hier en daar open.

App. TVA: Er is een afvoer zichtbaar. Deze afvoer bevindt zich in de nieuwe vloerplaat. Syndicus vraagt na waarvoor deze afvoer dient. Indien deze nog in gebruik is zal deze moeten verplaatst worden.

In week van 19/05 is hieromtrent duidelijkheid gekomen. Buizen dienen aangepast te worden. VH kijkt na of er nog aannemer voor het verlof te vinden is.

Terras A-app (tussenverdiep): Bestaande asbestbuizen zullen vervangen worden door nieuwe buizen (met gelijkaardige diameter)(buizen nog in gebruik). Buizen te plaatsen over de vloer en te laten uitkomen t.h.v. het aanvallende platte dak. Er zal vervolgens een bank gecreëerd worden rondom de nieuwe buizen. Deksteen in blauwsteen te voorzien erop. Uitvoering besproken met de syndicus.

App. 9 t.h.v. de achtergevel: Hier staat nog een airco. Syndicus meldt dat deze voorlopig op het dak van het buurgebouw mag geplaatst worden. Syndicus vraagt na aan de eigenaren waar deze terug moet komen. Vervolgens zal een wachtleiding achter de gevelbekleding voorzien worden voor de leidingen. De syndicus meldt dat de kabels voor de airco mogen teruggeplaatst worden op de plaats waar ze voorheen uitkwamen (zie foto hieronder).



Werfinrichting + werkzaamheden algemeen

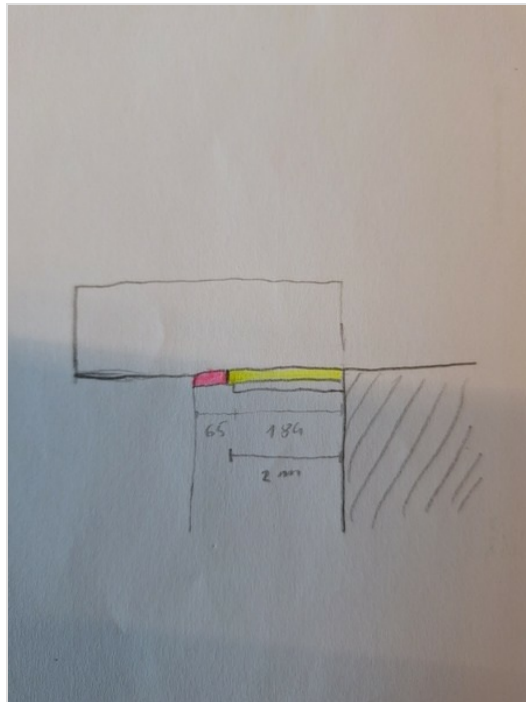
Zie plan werfinrichting

Balkondelen A app.

Er werd beslist om in de aansluiting van de 2 ramen (op de hoek) een houten omkasting te maken. Dit kan later mee geschilderd worden met het buitenschrijnwerk. Maximaal isolatie te voorzien hierachter. Herzien naar een alu-plooi-profiel in gelijkaardige kleur dan de dagkanten. Kleur RAL 9002. Zie foto hieronder

Coaten balkonhemels in uitvoering.

Vloerplaat terras TVA: Deze dient nog verwijderd + opnieuw geplaatst te worden. Om deze werken uit te voeren dient de verluchtingsbuis die zich onderaan de vloerplaat bevindt nog tijdelijk weggenomen te worden. Van Huele heeft contact opgenomen met een partij die deze kan afnemen.



Balkondelen I app.

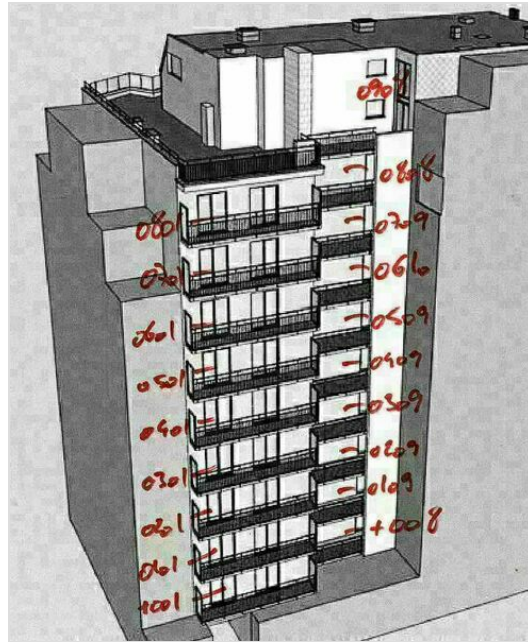
Terrasdak TV: Opstand in aansluiting met buur 1.15m hoog te laten t.o.v. afgewerkte vloerpas. Vervolgens een blauwsteen deksteen van 5cm dik hierop voorzien. Er werd beslist door de syndicus om deze opstand aan de binnen & buitenkant te voorzien van leien (pakket +/- 8cm).

Schouw TV zal worden voorzien van isolatie + leien. Op de balkonrand zal t.h.v. de schouw nog een muurtje gemetst worden. Deze te voorzien van leien + blausteen deksteen (5cm dik) aan de bovenkant (zie schets hieronder ontvangen van Van Huele). Dit alles werd besproken met & goedgekeurd door de syndicus.

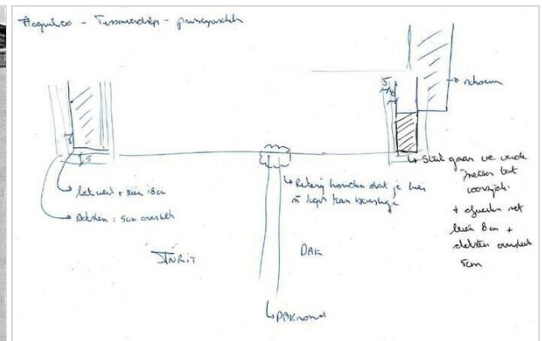
Leien geplaatst.

Nog dagkanten te plaatsen (na plaatsing blauwsteen dorpels)

Coaten balkonhemels in uitvoering.



Nummering



Terrasdak	Werfvergadering van 06/02/2025. De volgende personen waren aanwezig: Frank Rouseré, Arne Buckens, Stijn Vandepitte & Elegast Dobbelaere. In samenspraak met alle aanwezigen werden onderstaande zaken beslist: - Realisatie 2e vluchtweg, noodtrappen op balkondelen achteraan verweven, ... wordt momenteel niet aangepakt. - Nieuwe luifel uitkraging aan voorgevel en vernieuwen balustrades wordt niet uitgevoerd. - De bestaande balustrade blijft behouden, eveneens de huidige verankering aan binnenkant muuropstand. Bij de realisatie/vernieuwen van dakterras (waterdichting) zal zo goed als mogelijk waterdicht aangesloten worden thv de binnenkant muuropstand onder de balustrades, gecombineerd met gewapende waterdichte emulsie. Gezien de balustrade aan de voorzijde wordt behouden, is dit de enige mogelijk werkwijze. Echter kan er hierdoor geen 100% garantie gegeven worden op een waterdichte aansluiting. Bijkomstig maken we nog de melding dat de bestaande balustrade niet hoog genoeg is (+/- 1m). EPDM optrekken tot +/- 5cm onder de voeten balustrades. Deze voeten vloeibaar verdichten alsook aansluiten op de epdm T.h.v. het hoekappartement zijn nog oude ramen aanwezig. Hier werd geen EPDM slab geplaatst. De houten plint/opstand aan de onderzijde van het raam dient weggenomen te worden zodat de waterdichting kan opgetrokken worden tot aan de achterzijde van het raam. De syndicus brengt de eigenaar op de hoogte dat deze werken moeten uitgevoerd worden. Isolatiwerken in uitvoering. Bij gedetailleerde meting blijkt dat er egalisatiechape nodig is omdat sommige delen van de betonplaat in tegenhelling liggen. Hierdoor verhoogt de finale afwerking nog. Er is geopteerd in samenspraak met syndicus (Frank) en alle aanwezigen tijdens recente, diverse bijeenkomsten dat de helling zo optimaal mogelijk wordt geplaatst. Gezien er echter maar 2 afvoerpunten zijn en de lange lengte van het dak kan er slechts een minimale helling gegeven worden. Waterstagnatie op sommige plaatsen is dus mogelijk. (hetgeen op heden ook zo was) De afvoer die zich bevindt t.h.v. app. 0807 & onderliggende appartementen zal ook gebruikt worden als afvoer. Het studie bureau & de aannemer melden dat de diameter van deze buis te klein is. Advies om nieuwe afvoer te voorzien met een grotere diameter. Syndicus beslist om de afvoer niet te vernieuwen/vergroten daar dit veel schade/werk met zich meebrengt in de appartementen. Ook dit kan bij grote hoeveelheden water/regen zorgen voor waterstagnatie. Vaststelling dat ter hoogte van de kolommen van het buitenschrijnwerk de dragende structuur in hout volledig verpulverd is. Enkele kolommen dienen open gemaakt te worden om achterliggende structuur te bekijken + er zal een nieuwe draagstructuur moeten gemaakt worden. Verder op te bespreken. Syndicus heeft aan de firma Demonie gevraagd om de houten planken aan de buitenzijde weg te halen. Syndicus meldt dat Van Huele mag kijken voor het herstel. Te bespreken tijdens de volgende vergadering. Voorlopig geen feedback hieromtrent en dient later bekeken te worden. Opstand in aansluiting met het buurgebouw. Bovenkant vlak te zetten + te voorzien van deksteen (10cm dik). De bovenzijde van de nieuwe blauwsteen deksteen op de kokers zal 1,2m hoog zijn t.o.v. de afgewerkte vloerplaat. De deksteen van het buurgebouw dient ingekort te worden (+/- 9cm) zodat de balustrade in 1 lijn geplaatst kan worden. @Syndicus: Gelieve dit te melden. Deksteen buurgebouw werd ingekort. Ter hoogte van aansluiting met muuropstanden/geveldelen waar er geen isolatie wordt geplaatst dient er een solin geplaatst te worden. Solin werd geplaatst. Op de plaatsen waar er wel isolatie voorzien wordt, wordt de isolatie tot over de verdichting geplaatst. Balustrade AG komt op een deksteen. Bovenkant deksteen = Bovenkant tegels. Er werd beslist door de syndicus om de deksteen te voorzien in blauwsteen. Isolatie komt op gelijke hoogte met balkopstand. Er zal een bijkomende verdichting tegen de tegen de zijkant van de deksteen voorzien worden zodat waterdruk onder de dorpel minimaal is. De betonnen opstand aan de achtergevel wordt van EL330 voorzien. Op de verluchtingskoker zal een deksteen in beton geplaatst worden.
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. Graag update planning te bezorgen. TO DO Balustrades/hoofddak...

Weerverlet	Hieronder een oplistijng van de weerverletdagen tot nu toe: 27/09, 30/09, 05/12, 19/12
Specifieke opmerkingen buitenschrijnwerk	
Algemeen	In het app. op de 9de verdieping die grenst aan de achtergevel dient de vloerbekleding t.h.v. het raam (zone van max 10cm breed) weggenomen te worden om de waterdichting op te kunnen trekken tot aan de achterzijde van het raam. Syndicus meldt op 29/04/2025 dat deze werken niet uitgevoerd mogen worden. Doordat de waterdichting niet kan opgetrokken worden kan er ook geen garantie geboden worden op een waterdichte afwerking t.h.v. dit raam. Eigenaar app. 9F & 9G wenst alsnog een raam te plaatsen in de zijgevel. Ze zullen de afmetingen doorgeven + opening tekenen op de gevel. De hoeken voor de ramen werden gemarkeerd doormiddel van gaten te maken in de gevel. Deze zijn echter niet duidelijk genoeg. Openingen dienen tegen 06/06 duidelijk afgetekend te worden op de gevel. Zo niet, wordt er geen rekening gehouden met het plaatsen van ramen. @Jan Dhaeze: Gelieve te antwoorden op de mail van 04/06 van Arne (Van Huele) omtrent de praktische kant. Afmetingen van de ramen: 78cm x 62cm & 182cm x 62cm (ramen werden reeds besteld)
Gemelde schade	
Gemelde schade	App. 0709 (mail 07/11 van syndicus): Slaapkamer 1 --> doorboring door muur, slaapkamer 2 --> open spleet naast terrasdeur. App. 0601 (mail 10/01 van syndicus): Schade/doorboring t.h.v. achtergevel. App. 0601 (mail 07/02 van syndicus): Schade/doorboring t.h.v. achtergevel + betonresten in het appartement. App. 0101 (mail 06/01 van syndicus): Doorboring van de achtergevel + barsten/afbrokkelend pleisterwerk in de dagkanten van de ramen. App. TV0001 (mail 13/01 van syndicus): doorboring t.h.v. het plafond. App. 0201 (mail 16/01 van syndicus): doorboringen t.h.v. het plafond. Na afbraak, betonherstel, opening maken voor de dorpels & uitschieten rondom de ramen zal een rondgang plaatsvinden in het volledige gebouw om de schade te bekijken. De verzekering zal dan voor het volledige gebouw in één keer aangesproken worden. App. 0601 (mail 11/02 van syndicus): Glas van vensterdeur werd beschadigd. App. 0501 (melding tijdens werfvergadering): Er is chape binnengekomen via de bovenzijde van het raam. Van Huele zal ter plaatse gaan. App. 0301 (mail 27/02 van syndicus): Doorboring t.h.v. het plafond. Bevuiling van de Hilti in het appartement. Van Huele gaat ter plaatse. App. 0109 (mail 27/03 van syndicus): Indringend stof via zijkant van de ramen. Aan de buitenzijde eventuele openingen tijdelijk te verdichten. Ook is er een doorboring aanwezig. App. 0807 (mail 26/04 van syndicus): Loskomend pleisterwerk aan het plafond in de leefruimte/keuken. Van Huele zal het pleisterwerk herstellen. App. 0808 (mail 02/06 van syndicus): Woonkamer: Scheur aan de voorkant rechts in de woonkamer die grenst aan de voorvenster Slaapkamer 1: - Doorboringen in muur. - Loskomend parket t.h.v. het raam. Slaapkamer 2: - Doorboringen in muur. - Linker dagkant van het raam komt los. - Raam is +- 1 cm gezakt. App. 6A (610)(mail 02/06 van syndicus): Doorboring raamkamer + barsten in muur t.h.v. de achtergevel.
Volgende werfvergadering	
Volgende vergadering	De wekelijkse werfvergadering zijn voorzien op dinsdag om 09u00. Volgende vergadering: 10/06 om 09u00.
Fotomateriaal	
Zie link hiernaast	https://we.tl/t-G3selxNIFR

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.