

Opgemaakt te Torhout, 31/05/2017

Werfverslag 13

Vergadering van 20/05/2017

Werkdagen worden niet bijgehouden voor deze werf

2807.15.STR

	aanw ezig	versla g aan:	veront schuld igd
Bouwheer : VME Strandpalace p/a BVBA IMASBO (La Plage) Dhr. Stijn de Kievith Distellaan 34 8430 Middelkerke tel: 059 30 15 13 mail: info@laplage.be	X	X	
WERKGOEP voor de werkgroep aanwezig: Martin Christ Maes	X	X	
Architect: Architectenbureau Verlinde en Partners BVBA Dhr. Rik Verlinde; zaakvoerder / architect en/of Dhr. Lorenzo Staelen; venoot / architect Oostendestraat 227 8820 Torhout tel:050 21 69 58 mail: arv@rik-verlinde.be	X	X	
Aannemer : Facetwo BVBA tel: 051 67 67 17; Dhr. Johnny Leroy gsm: 0470 04 10 44; mail: jl@facetwo.be	X	X	
Dhr. Daevy Nuyttens mail: dn@facetwo.be		X	
+ diverse onderaannemers			

betreft.: **Gevelrenovatie**
projectlocatie: Zeedijk 341, 8430 Middelkerke

activiteit:

- géén;

opmerkingen: rondgang om rechtstreeks met de ODG een en ander te kunnen overleggen;

onderaannemer: Let op: onderaannemers dienen deze communicatie te ontvangen via hun respectievelijke hoofdaannemers.

FEITELIJK VERSLAG 13;

1. ODG vraagt de afvoer van het balkon gelijkvloers te laten spuwen net boven de verharding van de dijk, onder de dorpel.
2. Problematiek afvoerputjes: ODG vraagt geen risico te nemen en om alle puntjes na te zien/ te vervangen (door aannemer). Er is achteraf gebleken dat de putjes ingestort werden en niet kunnen uitgehaald worden. Er wordt een oplossing gezocht door een liner in te brengen. Verslag dienaangaande volgt.

3. De plastische voegen tussen de balkons moeten nu ook allemaal vernieuwd worden, door de aannemer om potentiële waterinfiltratie te vermijden omwille van de verweerde voegen.
4. Stijn heeft inmiddels van de aanpalende eigenaar toelating gebreken de regenafvoerpijp weg te nemen. Hij zal zelf zorgen voor het terugplaatsen, al of niet met nieuwe onderdelen.
5. De diverse zichtbare metalen bevestigingen worden nagezien en OK bevonden.
6. Deze in de houtstructuur boven de balkons zelf zijn volledig afgeschermd van de buitenlucht waardoor de kans op corrosieve herleidt wordt tot een aanvaardbaar niveau.
7. De stelschroeven gebruikt in de gevelbekleding op het metselwerk links en rechts zijn nu niet bereikbaar maar volgens C.M.- problematisch. Volgende maandag 22/05/2017 dient er steekproefsgewijs controle te gebeuren en zeker ter hoogte van verdieping 3.
8. Alle nog bereikbare zaagkanten onder de balkonstructuren dienen nog behandeld te worden. Deze die tegenaan het beton zitten, zullen blijven maar zijn afgeschermd en door de wijze van behandeling, in combinatie van de toepassingswijze, dat een behandeling van de zaagkanten niet nodig is om de vereiste verduurzaming te verkrijgen / te behouden.

OVERLOOP VERSLAG 12;

1. Alle gebruikte schroeven of de verwerkingswijze, dient verantwoord te worden.
2. Ter herinnering : voegen tussen de terrassen moeten hernomen worden in de beplating vooraan (+ draagstructuur moet aangepast zijn).
3. Eigenaar appartement 1^{ste} verdieping, links (Martin) meldt dat het balkonafvoerputje lekt spijts de riolering aangepast werd. Na te zien : putlichaam kapot of voeg tussen put en beton. Wat met overige putjes?
4. Detail hoekaansluiting balkon-front / balkonplafond : zie bijlage. Definitieve versie met akkoord van Sto (via JL).
5. Plafond in inkom:
 - circa 30 mm boven dagzijde blokkader;
 - zwarte plaat, natura (Eternit);
 - verdoken bevestiging.
6. Afvoer balkon gelijkvloers (spuwt op straat): verwerken net onder de gevelbekleding (zwart deel).
7. Attestatie houtbehandeling moet aangevuld worden met attest van de behandelaar omtrent het toegepaste product.
8. Bekleding voor de glasdallen: plaatsen op een kader in plaats van het voorziene metselwerk (om het drogen van de stovent-platen aan de achterzijde toe te laten).
9. Regenpijp rechts is hersteld aan de tapbuis doch de buis kan nog steeds niet afgenomen worden om de werken te kunnen uitvoeren (beugels + bouten zijn totaal verroest).

OVERLOOP VERSLAG 11;

1. Afscherming ramen met gewone PVC-folie, waait weg.
 Verkleven op het kader, durft men niet uit vrees schade te veroorzaken bij het verwijderen van de lak.
 Dezelfde vrees bestaat er tegenover gespoten folie.
 Bij het afslijpen worden op de betrokken verdieping de ramen afgeschermd met zware PVC-flie die ook als wateropvangbak fungeert. Het water wordt weggepompt met een dompelpomp.
2. Bij het afslijpen van het beton, is er tot hiertoe geen conflict met vrijkomende wapening.
3. De riolering onder afdek gelijkvloers, welke van links naar rechts verloopt, werd aangepast door de huidige buis te verhogen.
4. Het latwerk in functie van de bevestiging van de balkonplafonds is grotendeels afgewerkt. Dit werd uitgevoerd met 5 mm helling naar buiten (in functie van een passende vocht begeleiding).

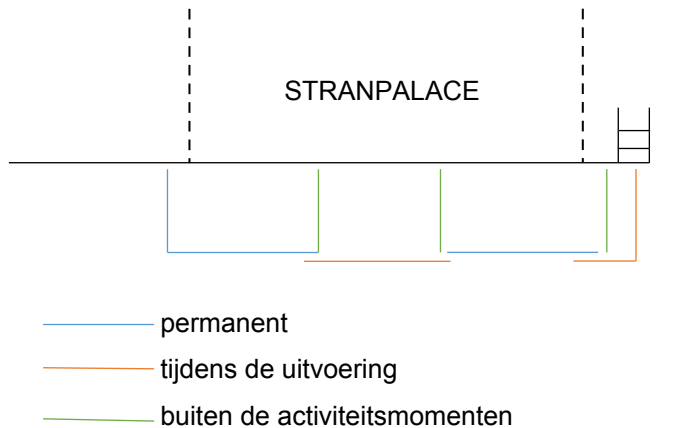
Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be
 BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX

FEITELIJK VERSLAG 10:

12. De werfafsluiting wordt als volgt aangepast:



13. Alle gebruikte en beschermd geplaatste bevestigingsmateriaal is volgens de uitvoerder van het Type A2.

De T.F. worden voorgelegd; de eventuele onderdelen welke in vraag werden gesteld, worden afzonderlijk verantwoord.

De verdeelplaatjes aan de klemprofielen zijn in alu.

14. De te korte slabbe wordt vervangen.

15. Het behandelen van zaagkanten dient systematisch uitgevoerd te worden volgens voorschriften van de impregneerder (T.F. voor te leggen).

16. Details werden overlopen + laatste opmerkingen werden doorgegeven zodat ze kunnen gefinaliseerd worden.

Let wel:

- bijkomend detail te voorzien voor de bovenafwerking van de bovenste luifelrand met een muurkap;
- de afwerking op het balkonfront kan ook op het gelijkvloers gerekend worden als element van de balustrade daar het klemprofiel geïntegreerd wordt en de bekleding buiten het constructieve deel valt.

Daardoor kan het detail gelijkvloers gelijk verlopen met deze van de bovenliggende verdieping. Enkel de aanzet gebeurt op een geperforeerd vast profiel.

17. De lift moet buiten de werkmomenten buiten dienst gesteld worden.

18. Alvorens de stoventec platen geplaatst worden, zal er een gezamenlijke rondgang georganiseerd worden om de werken na te zien.

OVERLOOP VERSLAG 09:

1. Zijdelings, links en rechts van de balkons: gevelbekleding komt tegen de muur zonder spouw.

Volgende opbouw wordt voorzien:

- lijmlaag tot uitvlakking / steen;
- stoventec plaat gefixeerd met schroeven;
- lijmlaag + tegel.

2. Detailtekeningen gevelafwerking werden voorgelegd. Volgende aanpassingen dringen zich op:

- aansluiting op aanliggende constructie: steeds compriband voorzien, niet opspuiten;
- toegang lucht voorzien + evacuatie;
- passende verwerking EPDM voorzien + drainage;
- hoeken – tegels recht op recht afwerken.

Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be

BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX

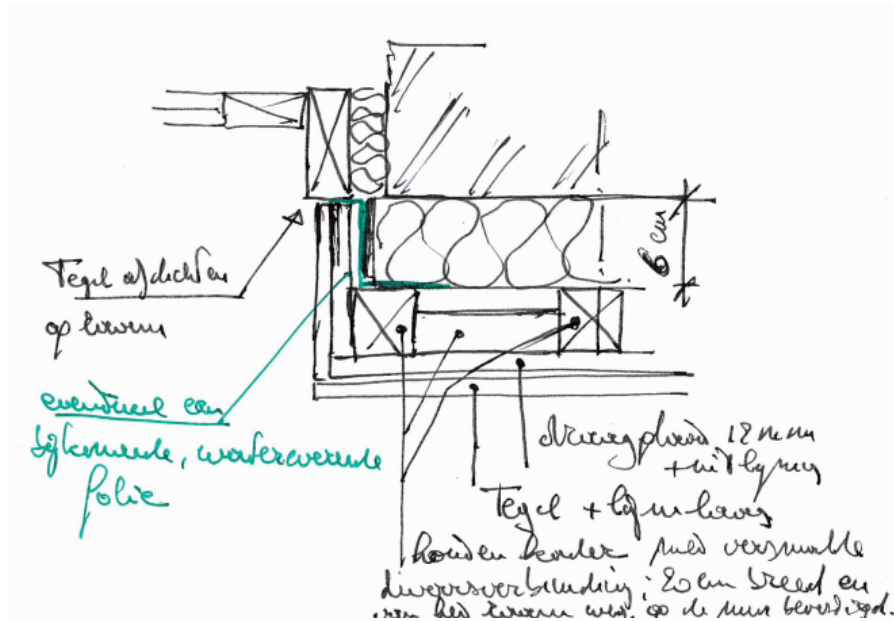
OVERLOOP VERSLAG 08:

1. Muur op dakverdiep (zie ook foto's):

- muur heeft hoofdzakelijk de dikte van de betonkolom rechts;
- isolatie wordt beperkt tot 6cm overal;
- de betonbalk boven het raam is sterk aangetast op de wapening (er is geen dekking); een aangepast herstel dringt zich op:
 - roestend ijzer vrij maken (≥ 1 cm rondom);
 - ijzer blank zetten;
 - opgieten met een vullend en roestwerend product.

(werk in meer)

- RW-pijp zal moeten vervangen worden (huidig model is onbetrouwbaar op vlak van waterdichtheid).
Te vervangen door een PE-buis met gelaste verbindingen + waterdicht aansluiten op de bestaande tapbuis;
Bestaande tapbuis = $\varnothing 80$; afvoer wordt $\varnothing 90$.
Buis in de muur verwerken op 15 mm afstand en de buis rondom afschermen / werken met isolatieschuim;
- de aansluiting van de waterdichting op de ramen is heden onvoldoende (openstaande voegen) en dient afgewerkt te worden). Bij voorkeur gebeurt dit met PEC 3000 (RAP-Industries);
- zijdelingse afdichting van de ramen:



2. Gevel, metselwerk op links en rechts:

- het is een holle sier-kolom welke niet gesteund wordt op een achterliggende betonkolom;
- spouwhaken zijn niet aanwezig; het geheel is zelfdragend.

(zie foto's)

3. Stopprofiel op zijkant uit te voeren in zwart (beter dan een afwijkend wit).

4. De werfafsluiting wordt aangepast rond de steiger in plaats van rond de werkkeet.

5. Alle ramen worden volgende week volledig afgeplakt.

Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be

BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX

OVERLOOP VERSLAG 07:

1. Uitvoerder van het regelsysteem vraagt om de ventilatiespouwen (+ draagvlak, draagplaat en gevelbekleding) te mogen realiseren met behandeld hout, door vacuümimpregnatie, mits gebruik van aangepast bevestigingsmateriaal voor de kust (Borgh, Inox bevestigingen).

Reden :

- flexibeler maatvoering;
- vlak zetten is mogelijk met behulp van regelschoeven;
- geen corrosieproblemen op snijkanten en aan doorboringen;
- overhoekse bevestigingsmogelijkheden om een stijver geheel te creëren;

Deze voordelen zouden handig zijn om:

- het voorvlak van de balkons recht te krijgen;
 - om de uitdikking te beperken op het sierbeton van het balkon gelijkvloers en op de muren naar het raam toe;
 - op de terrasmuren van het dakverdiep een nieuwe bekleding te voorzien met behoud van de deksteen (enkel een klein drupprofiel toevoegen);
 - op de muren van het dakverdiep (verspringende dikte van de achterliggende constructie) de bekleding valk te zetten.
2. Op diverse plaatsen zou het aangewezen zijn met een uitlating te werken van 2 cm dik. Dit kan mits de draagplaat voor de tegel te bevestigen in en door deze lat.
 3. Uitdikking op de terrasmuren, de muren naar het raam toe en op het balkonfront gelijkvloers, moet beperkt worden tot maximum 20 + 15 + 10 of 45 mm (er wordt slechts 5 mm uitlijning gerekend).
 4. Isolatie muren dakverdiep:

Voorzien: Kingspan Kooltherm K8 => 2 X 4,1 cm.

In de muur zit tussen kolom en metselwerk 6 cm dikte verschil en voor de kolom is er nauwelijks spouw).

Om de muurverdikking te beperken, komt er op de kolom 6 cm en op de muur 8,6 cm.

Let op : overgang verzorgen (met dikte 8,6cm).

5. Afslijpen balkonranden (onderaan).

Wapening werd gescand. Volgende werd vastgesteld:

- horizontaal zeer dicht wapeningsnet (circa alle 5 cm) vanaf 5 cm boven de basis;
- verticaal alle 8 cm een staaf.

Het afzagen beperken tot maximum 35 mm om de blootkomende wapening te beperken (35 mm is voldoende om het plafond boven de terrassen te kunnen afwerken waarbij de bovenregels van het raam nog voldoende zichtbaar blijft).

Om zekerheid hieromtrent te verwerven : eerst een proefstuk zagen.

Aandachtspunt bij het zagen:

- bij het zagen, voorafgaandelijk de ramen beschermen;

Aandachtspunt bij het aanbrengen van de plafondconstructie:

- niets van de nieuwe structuur / afwerking mag aan het raam bevestigd worden.

6. Er werd gemeld dat niet alle schuiframen werden geblokkeerd noch voorzien van een sticker om ze gesloten te houden.

Dit dient dringend aangepast te worden, zeker daar het vooruitzicht er is om op korte termijn de stelling nog te nemen en enkel de lift te behouden.

7. Open vraag: is het, gezien de werken, geen opportuniteit om het lenteel boven het schuifraam te isoleren?

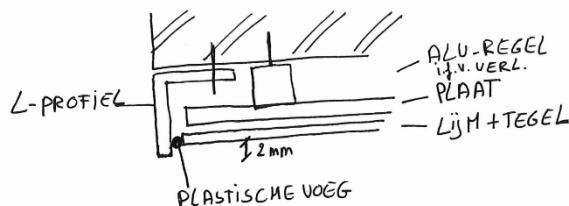
OVERLOOP VERSLAG 06;

1. De gekozen tegel van 1,00 X 0,33 zou kunnen vervangen worden door een tegel van 1,00 X 0,5.
Voordeel:

- minder voegen op de balkons (zowel horizontaal als verticaal);
- bekleding op het metselwerk links en rechts (komt op circa 67 cm na uitdijking op het dagvlak naar het raam (15 mm speling + lijmvoeg in functie van het uitlijnen, 20 mm plaat, 10 mm lijmvoeg + tegel) waardoor tegels van 33 cm tot een bijkomende voeg leiden.

Bij tegels 50 / 1000 blijft men beperkt tot één voeg (tegel van 50 + 17).

2. Positionering stopprofiel links en rechts:



3. Deze week afbraak gevelmetselwerk (gelijkvloers + dakverdiep). Gevel op dakverdiep wordt direct volledig afgeschermd met Pvc-folie.
4. Volgende werfvergadering ~~vrijdag 07/04/2017 om 13u15.~~
Achteraf verplaatst naar maandag 10/04/2017 om 17u45

OVERLOOP VERSLAG 05;

1. Gevel werd volledig bezocht, volgende werd vastgesteld:

- er zijn geen verrassingen tegenover de verwachtingen voorzien in het aanbestedingsdossier;
- voor de aansluiting van de afvoeren van de balkons, laat de aansluiting toe te werken met een pijp Ø75 (PE);
- de gevelsteen, in het bijzonder het voegwerk, is sterk verweerd op de rechterzijde vanaf de 4^{de} - 5^{de} verdieping (van zodra men hoger is dan buur rechts): Best wordt de toestand aan de spouwhaken hier onderzocht;
- idem geveldeel links, doch vanaf de voorlaatste verdieping;
- de goot van de buur rechts is niet meer aangesloten (zie foto); er wordt best een herstel gevraagd om schade door waterinfiltraties aan de nieuwe gevel te vermijden;
- rechts is er eveneens nog een ophanging van kabels die eventueel licht moet aangepast worden om de uitvoering niet te beperken (nog te bespreken);
- de bevestiging van de terrasafsluiting op de dakverdieping, gebeurt op een betonbalk 15/15 daarenboven zijn er bij de bevestiging ook stukken afgesprongen. Huidige reling vind ook stabiliteit door de verankering aan het metselwerk links en rechts en op de centrale tussenwand;
- de stabiliteit van de tussenwand wordt met dubbele stekers verbeterd; in de nieuwe opstelling dient dit vermeden te worden.

2. Diverse in verband met de voorziene uitvoering:

- 2.1. Het klemprofiel bevestigen op de onderliggende balk ter hoogte van het dakterras, kan en moet maar zal onvoldoende stabiliteit verzekeren. Er moet opnieuw gewerkt worden met een doorlopend, bovenliggend U-profiel dat links, rechts en centraal verankerd wordt.
- 2.2. De tussenwand op het dakterras dient verankerd te worden op de muur en op de balustrade vooraan (zonder horizontale stekers).

Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be
BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX

- 2.3. De nodige werktekeningen dienaangaande worden nog bezorgd (ook van de andere posities).
- 2.4. De afbraak van de façade tot op onderzijde balkon 1^{ste} verdieping = gewijzigd werk.
- 2.5. Herstel plafond boven inkom: de planchetten van vroeger worden vervangen door zwarte rockpanel panelen (met geschilderde randen en onzichtbare bevestiging (verlijmd).

OVERLOOP VERSLAG 04;

1. Afbraak af = vrij gekomen binnenmetselwerk moet nog beschermd worden.
2. Aanpak stelling is gewijzigd naar een combinatie van een lift over de gevelbreedte en een traditionele steiger in de lift geplaatst.
De klassieke steiger wordt gebruikt voor de uitvoering van alle voorbereidingen.
Voor het plaatsen van de tegels, wordt vanop de lift gewerkt.
Reden wijziging: verankering steiger aan de gevel verhinderd een goede uitvoering van de bekleding.
3. Bouwvergunning is nu beschikbaar.
Bijzondere voorwaarde : tot op 3,00 m hoogte mag er niets voorbij de rooilijn komen.
Gevolg:
 - afbraak gevelsteen op voorzijde kolom links en rechts tot gelijk met onderzijde balkon verdieping 1;
 - opvangen van het bovenliggend metselwerk met behulp van een L-profiel op de betonkolom verankert;
 - muur passend op dikte brengen en afwerken met tegels zoals voorzien;
 - horizontale verspringing meegaand afwerken met tegel.
4. Regenpijp links:
 - vanaf de grond tot aan balkon verdieping 1:
 - de huidige haken vervangen door een aangepaste haak die enkel links bevestigd wordt;
 - lood verwerken achter de tegel.
 - hoger:
 - haken en lood inwerken.
5. Afwerking front balkon op gelijkvloers:
 - bekleding rechtstreeks op de silex plaatsen
(bij natuursteen : passend anker plaatsen);
(bij keramische materialen : achterliggend aluminium regelwerk voorzien);
eventueel is deze bekleding licht uitspringend;
 - balustrade op de balkonrand plaatsen, over de tegelbekleding met druplijst (kleinprofiel blijft hier zichtbaar).
6. Afgebroken graniet kan opportuniteit zijn om alsnog een zwarte gevelbekleding te plaatsen. Dit zou het concept van de gevelrenovatie ten goede komen.
Keuze VME ondertussen gekend: graniet moet behouden blijven.
7. De voltooiingswaarborg wordt misschien best vervangen door :
 - bankattest waaruit blijkt dat er geen buitencontractuele schulden zijn;
 - attest RSZ waaruit blijkt dat er geen achterstallen zijn;
 - attest btw waaruit blijkt dat er geen achterstellen zijn;
 - verklaring op eer dat men zich niet in staat van falings bevindt;
 - gebruikelijke uitvoeringswaarborg van 5%;

Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be
BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX

- kwaliteitsgarantie van een goede uitvoering met verzekering van de decennale verantwoordelijkheid (10 jaar na definitieve oplevering).
8. Bij de afbraak van het plafond onder het balkon van het 1^{ste} verdiep blijkt daar een afvoerbuïs aanwezig die verloopt van links naar rechts.
Deze buïs verhindert huidig voorziene afwerking.
Om de voorziene afwerking mogelijk te maken moet ze verhoogd worden.
Dit gebeurt bij voorkeur door het aansluitpunt links te verhogen en de buïs evenwijdig te verplaatsen.
In geval van nood, moet de helling aangepast worden in het eerste deel links (zie foto's).
9. Volgende werfvergadering: vrijdag 24/03/2017 om 13u00 - 13u15.

OVERLOOP VERSLAG 03:

1. De gevelbekleding (graniet) van het inkomportiek werd onterecht afgebroken. Aannemer zorgt voor een gelijkwaardig herstel (zonder bijkomende kosten). Wel wordt nu nog de cementering achter de panelen weggekapt en worden de muren afgeschermd met folie om waterinfiltratie te vermijden.
2. De voor te leggen stukken, tot staving van de verplichting om een voltooiingswaarborg te geven, werden door betrokken en per gewone post verstuurd aan de aannemer. Van zodra deze binnen zijn (maandag of dinsdag) worden ze voorgelegd.
3. Teen vrijdag 17/03/2017 zal de gevel in stelling staan. Er is om 13u00 afspraak om de gevel te bezoeken en bijzondere pijnpunten te noteren (graag vooraf de verdiepingen markeren).

OVERLOOP VERSLAG 02:

1. Na huidige actie (afbraak plafonds en tussenschotten) volgt onmiddellijk het wegnemen van de balustrades en het plaatsen van de stelling. Van zodra deze geplaatst is, wordt de gevel nader visueel geïnspecteerd.
Bij plaatsen steigers: iedere verdieping nummeren (tot een vlotte herkenning wanneer men op de stelling staat). Voorstel tot inspectiebezoek: vrijdag 17/03/2017 vanaf 13u00.
2. Voorafgaand werd een plaatsbeschrijving overgemaakt. (FOTO-) verslag wordt overgemaakt.
3. Op verdiep 1 werd de afwerking tussen de ramen recent gewijzigd door een WBP die op de twee aanliggende ramen staat.
Vermoedelijk wordt dit het model voor de verdere afwerking: op dergelijke WBP komt dan een plooiwerk in alu (in U-vorm geplooid).

OVERLOOP VERSLAG 01:

1. Elektriciteit:
Passend stopcontact ligt klaar in de fietsenberging.
Te bereiden via het ventilatierooster in de trap.
2. Voor de terrasmeubels welke door de eigenaars niet verwijderd werden, wordt gevraagd aan de aannemer ze naar beneden te brengen en te stapelen in de algemene berging (rode deur in de inkom).
3. Nu de VME akkoord is met de uitvoering, kan de aannemer zijn dossier tot bankgarantie afwerken / opstarten en wordt daarvan eerstdaags het bewijs verwacht.
4. Voor aanvang wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt door de aannemer aan de hand van foto's van de ramen en de terrassen.

Architectenbureau Verlinde en Partners

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een bvba

Oostendestraat 227 | 8820 Torhout | T 050 21 69 58 | F 050 21 69 59 | info@rik-verlinde.be | www.rik-verlinde.be
BE 0435.127.845 | RPR Brugge afdeling Oostende | BELFIUS BE38 0682 2373 5072 | BIC GKCCBEBBXXX
