

---

## Verslag 18.1438-14

### Byblos

Renovatie voorgevel  
Koning Ridderdijk 40  
8434 Westende (BE)  
Nummer: 18.1438-14  
Datum: 06 september 2024 10:00

### Status werf

---

Voltooiën werken gelijkvloers en dakterras naar aanloop van de voorlopige oplevering

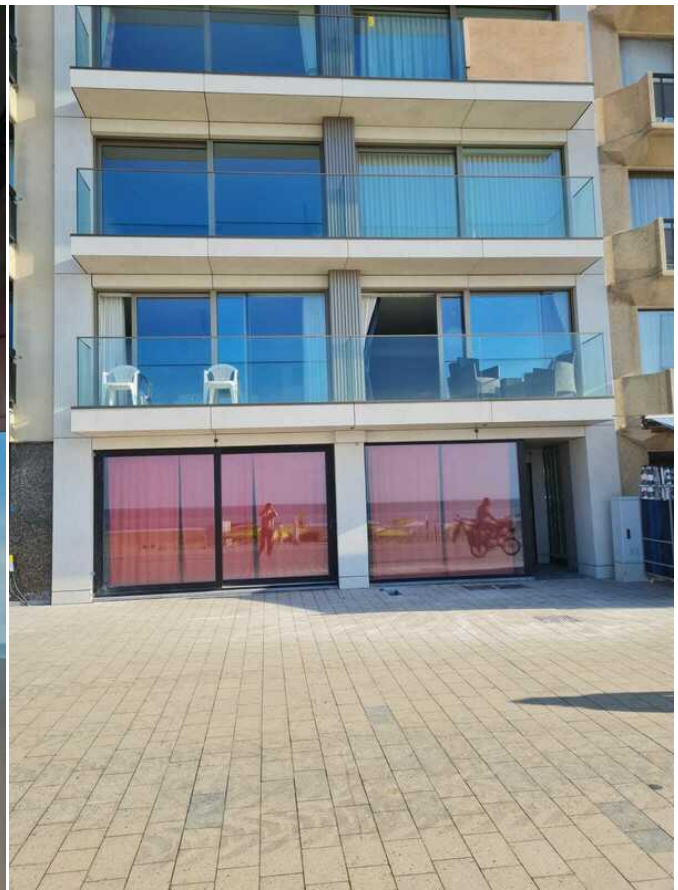
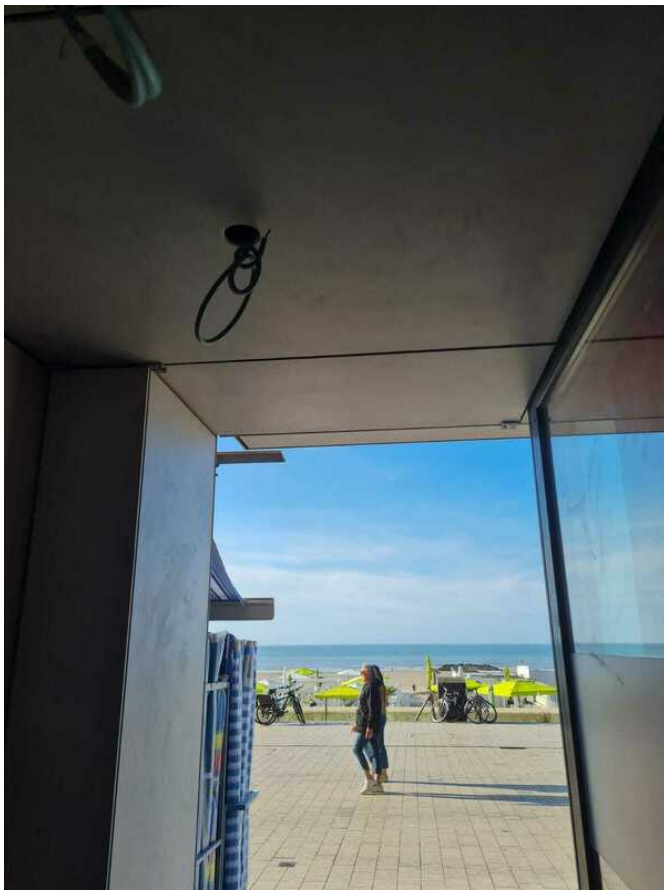
door AAN nog uit te voeren/te plaatsen:

- tussenscherm dakterras
- binnenaafwerking inkom
- resterend dekton paneel inkomzone
- buitenverlichting te plaatsen
- grondige reiniging uitvoeren dektonpanelen + tegels
- gebroken glas verdieping 3

datum van voorlopige oplevering (vermoedelijk begin oktober 2024) zal later bekend gemaakt worden.

Tijdens de werken zijn reeds enkele opmerkingen en schades gemeld. Op 10 juli werd een communicatiebrief/formulier vanuit ABG verstuurd met het verzoek om eventuele opmerkingen vast te leggen en terug te sturen. Deze meldingen zijn reeds verzameld en worden, indien gegrond, aangepakt. Op 10 september is er een nieuw formulier verstuurd, waarbij werd gevraagd om eventuele opmerkingen uiterlijk op 30 september in te dienen.





## Contactpersonen en aanwezigen

Rol	Naam	Contactgegevens	Aanw.	Ontv.
SYN [Era La Plage]	Mevr. Nadia Adam	nadia@laplage.be	✓	✓
Veiligheidscoördinator [Feys BV]	Dhr. Mathias Polley	0484/42 01 11 verslagenmp@feysbv.be	✗	✓
Veiligheidscoördinator [Feys bv]	Dhr. Pieterjan Vandecaveye	0492 / 31 33 55 pieterjan.vandecaveye@feysbv.be	✗	✓
EPB-verslaggever [Feys BV]	Mvr. Katrien Morent	057/77 35 38 katrien.morent@feysbv.be	✗	✓
VME, Werkgroep	Dhr. Charles De Sneyder	charles.de.sneyder@telenet.be	✓	✓
VME, Werkgroep	Dhr. Lorenzo Lemant	lorenzo.lemant@gmail.com	✗	✓
VME, Werkgroep	Dhr. Walter Van Thielt	walter.van.thielt@gmail.com	✗	✓
VME, Werkgroep	Dhr. Pluym - Verhamme	pluym.verhamme@telenet.be	✗	✓
Syndicus [ERA, la Plage]	Dhr. Frank Rouseré	059301513 frank@laplage.be	✗	✓
Studiebureau [Studiebureau ABG]	ing. Koen Gheysens	0479 23 80 84 koen@abg.be	✗	✓
Studiebureau [Studiebureau ABG]	ing. Mathias Smekens	0474 13 37 07 mathias@abg.be	✓	✓
Hoofdaannemer, Projectleider [IBT]	Dhr. Kristof Reynaert	0478 99 00 65 kristof.reynaert@ibtbouwtechniek.be	✗	✓

Projectleider [IBT]	Jesper Deraedt	0499 / 08 30 00 jesper@ibtnv.be	✓	✓
------------------------	----------------	------------------------------------	---	---

Eigenaar gelijkvloers aanwezig ter bespreking punt afvoeren

## Opmerkingen

Opmerking	Omschrijving	Verantwoordelijke
Opmerkingen vorig verslag		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vorig verslag [1.1]</b></li> </ul>	<p>Verslag wordt goedgekeurd zonder opmerkingen</p> <hr/> <p>Opmerkingen worden besproken en verwerkt in het verslag.</p> <hr/> <p>Er zijn verschillende opmerkingen ontvangen over de geplaatste stofwand bij de installatie van de nieuwe ramen: Uit de ontvangen videofragmenten (app 0901 per e-mail op 21/05) en andere meldingen van eigenaars blijkt dat de stofwand niet voldoende effectief was in het tegenhouden van stof.</p> <p>De weersomstandigheden bij de voorbereidende werken en plaatsing van de nieuwe ramen waren verre van ideaal.</p> <p><b>Vorderingsstaat 8 werd door ABG nagekeken en goedgekeurd op 17/05/2024 met volgende aanpassing:</b> Bij deze vorderingsstaat werd de gevraagde vordering van 'Creatie Stofwand' door ABG niet goedgekeurd cf. de verschillende meldingen en bezorgdheden van de mede-eigenaars.</p> <p>Deze kwestie zal verder besproken worden in nauw overleg met de werkgroep en IBT tijdens een volgende werfvergadering.</p>	ing. Mathias Smekens
Termijn		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Termijn - toestand op [1.9]</b> 6 september 2024</li> </ul>	<p><b>Werkdagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorige periode:163</li> <li>- Huidige periode: 19</li> <li>- Totaal: 182</li> </ul> <p><b>Verletdagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorige periode: 23</li> <li>- Huidige periode: 2</li> <li>- Totaal: 25</li> <li>- Weerverlet: 10/06 + 18/06</li> </ul> <p><b>Verlof</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorige periode: 20</li> <li>- Huidige periode:20/05/24</li> <li>- Totaal: 21</li> </ul>	Dhr. Kristof Reynaert
Planning		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planning [1.3]</b></li> </ul>	<p>planning gelijkvloers + resterende werken werd door AAN bezorgd</p> <hr/> <p>De resterende uit te voeren werken zoals het plaatsen van dekton paneel inkomzone gelijkvloers is afhankelijk van leveringstermijn. Zowel ABG als VME dringen aan op een snelle afhandeling van de resterende punten.</p>	Mevr. Nadia Adam ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt



Technisch

✓ Nieuw schrijnwerk [1.12]

Alle ramen werden geplaatst, incl. deur technisch dakverdiep

Openen na plaatsing nieuwe schuiframen niet toegelaten. **De ramen zullen door IBT tot het einde van de werken afgeschermd worden om schade eigen aan de werken te vermijden.**

Eventuele beschadigingen te wijten aan onvoldoende afscherming, **zijn volledig ten laste van de aannemer**

ing. Mathias Smekens  
Dhr. Kristof Reynaert

✓ binnenaafwerking nieuwe ramen [4.2]

Wind- en waterdichte spuitfolie kon niet worden aangebracht **bij appartement 0602**, omdat de eigenaar de binnenaafwerking al in eigen beheer had voltooid. IBT, de aannemer van de gevelrenovatie, kan daarom niet aansprakelijk of verantwoordelijk worden gehouden voor eventuele toekomstige tocht- of geluidsoverlast als gevolg van tocht.

**TF te bezorgen spuitfolie**

Mevr. Nadia Adam

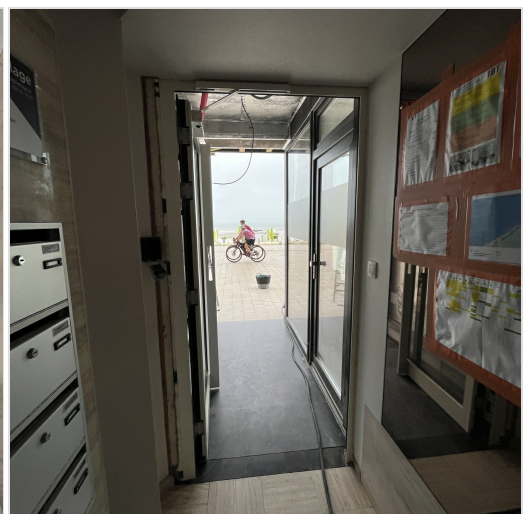
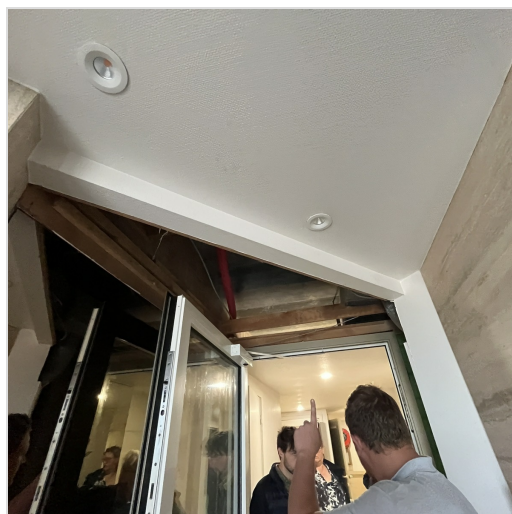
• Inkom en sasdeur [2.3]

inkom en sasdeur werden geplaatst

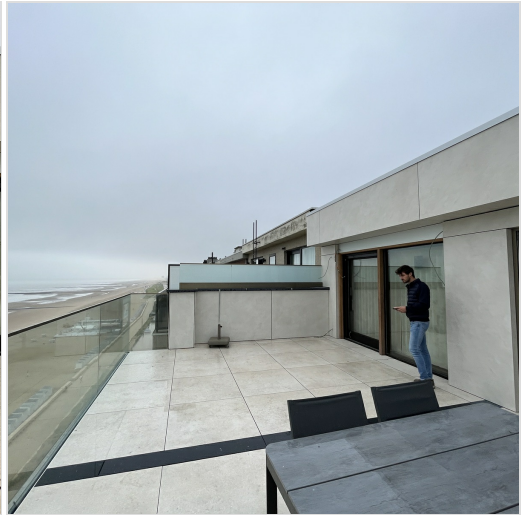
Sasdeur - nieuw cylinder 50/10 te voorzien, tijdelijk 50/30 plaatsen ifv toegankelijkheid!

Binnenaafwerking, cf. bespreking ter plaatse nog uit te voeren

Dhr. Kristof Reynaert  
Jesper Deraedt



<ul style="list-style-type: none"> <li>• verlichting inkomzone buiten [4.3]</li> </ul>	<p>Beslissing werfvergadering: gebruik maken van schemersensor + spots uitvoeren in cremewit  TF werd bezorgd aan ABG en goedgekeurd.  Plaatsing armaturen en elektriciteitswerken nog uit te voeren door OA Tavernier</p>	<p>ing. Mathias Smekens  Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakterrassen [1.14]</li> </ul>	<p><b>nog uit te voeren werkzaamheden dakterras:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plaatsen tussenscherm</li> <li>- plaatsen nieuwe lichtarmaturen (aangeleverd door eigenaars) + buitenstopcontacten</li> </ul>	<p>ing. Koen Gheysens  ing. Mathias Smekens  Dhr. Kristof Reynaert</p>





✓ Blinde zijgevel  
hoofddak [2.4]

Werken voltooid

Dhr. Kristof Reynaert  
Jesper Deraedt



✗ Aanpalende zijgevel  
buurresidentie kant  
Nieuwpoort [8.2]

**Noodzaak aanpakken zijgevel vanwege:**

- vormt koudebrug voor aangrenzend app = 0901(niet geïsoleerd deel)
- melding van historische waterinfiltraties door gebrekkige aansluitingen

**Nog uit te voeren werkzaamheden:**

- Keramische plint t.h.v. aanzet crepi
- Glas vervangen balustrade

SYN neemt contact met buurgebouw i.k.v. bespreking financiële bijdrage in de kosten.

ing. Mathias Smekens  
Dhr. Kristof Reynaert

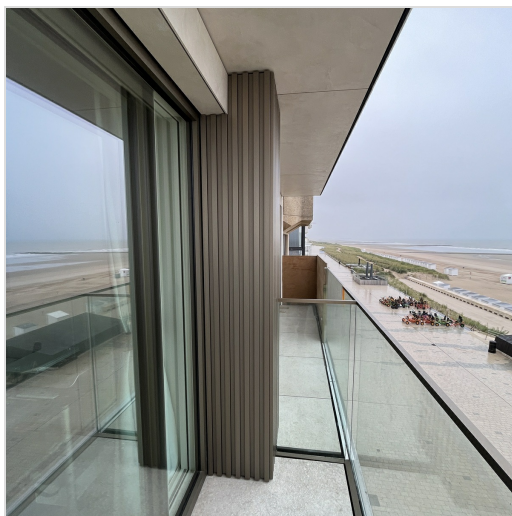




**✘ Balustrades [4.4]**

balustrades + plooiwerk en afdekprofielen: afgerond met uitzondering van verdieping 3 (gebarsten paneel)  
Paneel ASAP te plaatsen

ing. Mathias Smekens  
Dhr. Kristof Reynaert





✗ tussenschermen  
dakterras [11.1]

nog te plaatsen

Dhr. Kristof Reynaert  
Jesper Deraedt

OA balustrades (BCE) geeft aan dat het aluminium kader van het middenscherf op het dakterras bijkomende ondersteuning nodig heeft vanwege windbelasting. Bijkomende ondersteuning betekent het aanbrengen van zijdelingse schoren, wat neerkomt op verticale doorboringen in de dakbedekking. Dit is geen goede zaak.

**Voorstel OA kader fabriceren in Inox A4 - geen bijkomende ondersteuning nodig.**

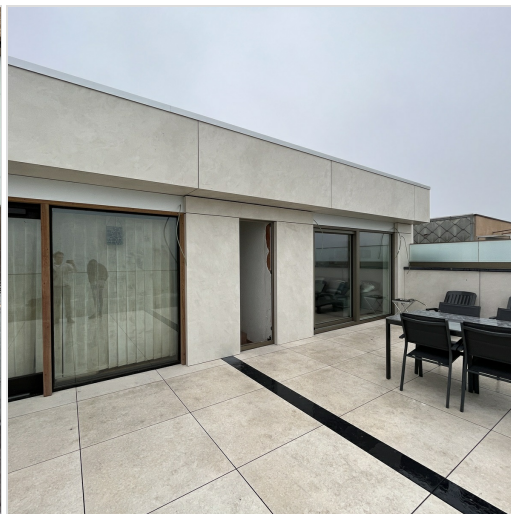
**Poederlakken Axalta C32 light bronze (neigt naar C32 anodisatie ramen)**

Garantie inox lakken (aan de kust) werd opgevraagd bij de leverancier

**Schriftelijk te bezorgen.**

Technische productietekening werd aan ABG bezorgd.

afdekplaten, eindschermen nog te plaatsen



✓ Vernieuwen  
bekabeling/TV-  
distributie/fiber [1.10]

AAN heeft wachtbuis voorzien ivf fiber

Bij latere aansluiting, zie positie op onderstaande foto's waar netbeheerder dektonpaneel dient weg te nemen

Wachtbuis nog te verlengen naar ruimte met tellers van nutsvoorzieningen

ing. Mathias Smekens  
Dhr. Kristof Reynaert



• vervangen draadglas  
app 1002 [8.1]

Verzoek eigenaar app. 1002 en eigenaar buurgebouw, gebarsten draadglas eindscherf vervangen met behoud bestaande kader  
IBT neemt concept op met OA balustrades (BCE) en bezorgt voorstel

Dhr. Kristof Reynaert  
Jesper Deraedt



gebarsten draadglas achtergevel app 1002

✓ herziening  
regenwaterafvoer  
gelijkvloers [14.1]

Op 20 augustus 2024 meldde de heer Fabian Duthois, eigenaar van het appartement op het gelijkvloers, geluidsoverlast veroorzaakt door de RWA-leidingen. Hoewel er geen overlast wordt ervaren binnenin het appartement, is er wel hinder (lees, buiten het appartement) bij het openen van het schuifraam tijdens regen en door het nadruppelen van water wanneer de regen stopt.

Mevr. Nadia Adam  
Dhr. Frank Rouseré  
ing. Mathias Smekens  
Dhr. Kristof Reynaert  
Jesper Deraedt

AAN en ABG onderzochten diverse scenario's om de geluidsoverlast te verminderen, welke per mail van 1 september aan de eigenaar, syndicus en IBT werden voorgelegd. Twee van de drie voorgestelde oplossingen bleken, gezien de rooilijn op het gelijkvloers, niet uitvoerbaar.

Scenario 1, dat voorzag in maximale akoestische isolatie van het bochtenwerk, werd door de eigenaar afgewezen, ondanks instemming van alle overige betrokkenen.

De eigenaar stelde voor de 90°-bochten te vervangen door twee 45°-bochten. ABG en AAN benadrukten echter dat dit zowel esthetische impact zou hebben als dat vallend water nooit volledig geruisloos kan zijn. **AAN heeft de bochten aangepast, waarmee maximale inspanningen zijn geleverd en de kwestie is afgehandeld. Dit werd op 10 september bevestigd per mail door de heer Frank Rouseré.**



Definitieve keuzes		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>beslissingen AV 16.09.23 [5.2]</b></li> </ul>	<p>AV dd. 16.09.23 beslissingen inzake renovatiedossier:</p> <p><b>Renovatieconcept</b>            Gevelaanpak dakterras V11 analoog aan voorgevel (isolatie + dekton)            Blinde zijgevel V11 (stuk gevel met leien) isoleren + nieuwe leien            Hoofddak vormt geen onderdeel van de renovatie            Alle ramen, <b>m.u.v. het gelijkvloers en app 1002 dakterras V11</b> (kant Middelkerke), worden vervangen            Penant van ca. 40 cm t.o.v. gevel in geprofileerde aluminiumbekleding            Verlaagd tussenscherm in geklemd glas</p> <p><b>Materialen</b>            Ramen buitenzijde geanodiseerd E6/C32 donkel, binnenzijde RAL 9010 (OA schrijnwerk = Dejaeghere Meulebeke)            Geprofileerde geanodiseerde aluminiumbekleding (Alinel) tussen ramen E6/C32 Donkel            Dekton Albarium 8 mm            Stalen aanwezig inkomhal.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gevelmaterialen [1.11]</b></li> </ul>	<p>Penanten worden uitgevoerd in <b>Alinel type A</b>            IBT zal deze profielen zelf fabriceren en plaatsen.            Dimensionering profielen:            - symmetrische profielen (breedte x diepte) = 30 mm x 20 mm, tussenafstand = 30 mm)            - penantbreedte t.a.v. raam ca. 40 cm</p>	<p>ing. Mathias Smekens            Dhr. Kristof Reynaert</p>
Administratief		
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Vaste bewoning [1.4]</b></li> </ul>	<p>Vaste bewoning app. 102 en 302</p> <hr/> <p>Renovatie binnenzijde (privatief): app. 0702</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever [1.5]</b></li> </ul>	<p>Feys BV werd aangesteld inzake V.C. + EPB - verslaggever            Aangepaste EPB-verslag volgens opmerkingen ABG bezorgd op dd. 19/10/2023            Startverklaring werd door SYN en ABG ondertekend</p>	<p>Dhr. Pieterjan Vandecaveye            Dhr. Mathias Polley            Mvr. Katrien Morent</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Premies [4.5]</b></li> </ul>	<p>ABG bekijkt de mogelijkheden omtrent aanvraag premies:            - premie in kader van dak- en gevelisolatie            - vervangen van ramen, premie op hoogrendementsbeglazing (via gemeenschap) te bespreken.</p> <p>Kan na eindafrekening (nog te ontvangen) aangevraagd worden.</p>	<p>ing. Mathias Smekens</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ <b>eindafrekening [14.2]</b></li> </ul>	<p>AAN bezorgt eindafrekening ter controle aan ABG</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert</p>
Documenten / stalen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Plaatsbeschrijving [1.20]</b></li> </ul>	<p>Uitgevoerd op 10.08.23.</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>ABR-polis [1.21]</b></li> </ul>	<p>Attesten bezorgd dd. 9/08/2023</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Attest borgstelling [1.28]</b></li> </ul>	<p>Bezorgd op dd. 9/08/2023</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lijst onderaannemers [1.29]</b></li> </ul>	Balustrades en tussenschotten: BCE Menen Aluminium draagstructuur: Leonardofix, Lendeledede EPDM-dichtingswerken: Chris Dermaut Zwevegem Schrijnwerk: Dejaeghere Meulebeke Luchtdichte folie binnenzijde ramen: Airtight Solutions, Evergem	Dhr. Kristof Reynaert
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>technische fiches [5.4]</b></li> </ul>	<b>Ramen + geprofileerde aluminium bekleding en overig:</b> - Qualanod label en attest anodisatie 25 micron te bezorgen	Jesper Deraedt
<b>Gemelde schadegevallen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aan SYN gemelde private schadegevallen [4.6]</b></li> </ul>	<p>Schadegevallen worden geïnventariseerd en gemeld aan de syndicus. Bij voorkeur worden deze gedocumenteerd d.m.v. foto's. Naargelang de ernst en omvang (o.a. waterinfiltraties en/of lekkages) worden deze indien nodig voor de werfvergadering besproken en behandeld.</p> <p>Procedure:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Melden aan de syndicus met o.a. foto's</li> <li>2) Nagaan oorzakelijk verband en/of terechte schade en relevantie of inherent met werken of niet. Zo ja =&gt; doormelden aannemer met een bijhorend schadebestek (bespreking op werfvergadering) Indien link met werkzaamheden hersteld door <b>AAN naar het einde van de werkzaamheden</b> (na voorlopige oplevering).</li> <li>3) AAN geeft dit onder voorbehoud door aan de verzekering</li> <li>4) Verzekeringsmaatschappij bundelt schadegevallen en stelt expert aan na oplevering en doet eindbeslissing</li> </ol> <hr/> <p>App 001 gelijkvloers: schade pleisterwerk kolom, melding krassen op ramen, melding van vlekken/vervuiling op PVC ramen</p> <hr/> <p>app 0301: krassen op raam</p> <hr/> <p>app 0402: kras op glaslat, foto's ontvangen per mail op 6/05. OA heeft nodige herstellingen uitgevoerd.</p> <hr/> <p>app 0601: AAN heeft TV kabel doorgeslepen ifv afbraak opstand onder raam</p> <hr/> <p>APP 0602, melding syndicus van waterinfiltraties in het appartement. Lijkt geen verband te hebben met de werken.</p> <hr/> <p>app 0902: schade aan plafond, losgekomen pleisterwerk te wijten aan het (te diep) chemisch inboren van de wapeningsstaven in kader van de nieuwe betonnen sokkels voor de tussenschotten op het dakterras.  + schade binnenvloer, melding 27/05/2024 per mail bezorgd met foto</p> <p>--&gt; werd door AAN hersteld, nog te controleren.</p>	Mevr. Nadia Adam ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt
<b>Foto's</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foto's m.b.t. huidig verslag [2.6]</b></li> </ul>		

## Algemeen

Huidig verslag werd opgemaakt door ABG.

Het verslag van de vorige vergadering werd gelezen en goedgekeurd.

Betrokkenen die opmerkingen hebben omtrent huidig verslag, gelieve dit te melden uiterlijk op de volgende werkvergadering.

Voor de opdrachtgever:

.  
.  
.  
.  
.



.

Voor de aannemer:

.

.

.

.

.

.

.

.