

## Verslag vergadering dd. 11.06.21 res. Estelle

Dagorde: Bespreking verslag ABG ivm. vooronderzoek gevelrenovatie (voorgevel) Res. Estelle

Aanwezig:

- dhr. J. Coorevits (0402)
- dhr. G. Michiels (0303)
- dhr. J. Sioen (0202-0302)
- dhr L. Nijs ( 0501) - verslaggever
- dhr G. Werquin ( ABG, Kortrijk)

### Verslag:

- ✚ In navolging van de beslissing door de AV res. Estelle dd. 11.10.20 – pt 7, werd er op 4.12.20 een offerte neergelegd door studiebureau ABG en werd op 18.12.20 de opdracht gegeven aan studiebureau ABG om een vooronderzoek tot gevelrenovatie van de voorgevel res. Estelle uit te voeren. Doel van het onderzoek was de bestaande beton- en gevelgebreken te beschrijven, de oorzaken te bepalen, een gericht advies te geven voor herstel en verder onderhoud en een inschatting te maken van de renovatiekosten.
- ✚ Het onderzoek werd uitgevoerd op 02.03.21 in aanwezigheid van dhrn. J. Sioen, L. Nijs en dhr. S. de Kievith (syndicus ERA La plage)
- ✚ Het verslag van dit vooronderzoek werd neergelegd op 18.05.21 en ter kennisgeving opgenomen op de website <https://www.eralaplage.be/syndic/estelle.php>
- ✚ Ing. G. Werquin, ABG, geeft de vergadering toelichting over het gevoerde onderzoek waarbij de aanpak en methodiek gedetailleerd weergegeven wordt.  
Het fotoverslag maakt deel uit van het totaal onderzoek (oa. visuele inspectie)  
Aan de hand van het vooronderzoek worden volgende items besproken, nl.
  - visuele inspectie schadebeeld betonnen geprefabriceerde gevelementen
  - idem balkonelementen
  - idem dakterrassen voor- en achter
  - idem hoofddak
  - idem blinde zijgevel

Bijkomende toelichting mbt het betononderzoek, waarbij dieper ingegaan wordt op de problematiek van carbonatatie schade en het chloridenonderzoek.

Betreffende de carbonatatie en betondekking bestaat er geen risico op wapeningscorrosie (zie onderzoek).

De problematiek van chloride aantasting is wel een aanwezig risico, waarbij uitlopende roestvlekken en scheurvorming waargenomen worden op een aantal plaatsen (zie meetresultaten pag. 14).

✚ Tot slot wordt toelichting verstrekt mbt. conclusies en adviezen.

In hoofdorde:

- Sterke chloride aantasting: herstelling van de betonschade volgens gangbare processystemen en daarna het beton beschermen (hydrofuge/coating). Uitvoering door gecertificeerde aannemer MET toezicht van het studiebureau.
- Het voorstel tot verwijderen van alle gevelementen en een nieuwe voorgevel is misschien de duurzaamste oplossing, maar ook de duurste (onderzoek pag 16-17). Beslissing VME dd. 10.10.21
- Herstelling van de bovenzijde van de balkons waar nodig. Eventueel aanbrengen van Triflex dichting of gelijkwaardig.
- Herstelling van de verweerde elastische voegen die mogelijks aanleiding kunnen geven in de nabije toekomst voor waterinfiltraties in het beton of binnen in de appartementen. Vorige herstelling door firma John Saey in 10/2009.
- Nazicht en herstelling van de gebrekkige waterdichte aansluitingen ter hoogte van de dakterrassen/hoofddak

In nevenorde:

- Vervangen van de balustrades ifv typische aftakelingsverschijnselen (hoogte)
- Vervangen beglazing door hedendaagse dubbele hoogrendementsbeglazing
- In optie: vervanging raamconstructies
- Vervanging van de bestaande PVC-waterdichting en dito aansluitingen/afvoeren/opstanden/isolatie (minstens nazicht op korte termijn). Onderhoud dakterrassen om waterverzadiging tegen te gaan.
- Afwerking en isolatie blinde zijgevel
- ...

#### Besluit:

De vergadering overweegt om te opteren voor de "light versie" (zie in hoofdorde), zonder het voorstel tot duurzame renovatie (heavy versie).

Uiteindelijk zal de vergadering VME dd. 10.10.21 hierover definitief beslissen.

Aan ABG wordt gevraagd om een kostenoverzicht te maken van deze light-versie en het vooronderzoek in afgeslankte vorm voor te stellen op de volgende vergadering VME dd. 10.10.21. Uitnodiging volgt via syndicus.

Aan ERA La Plage wordt gevraagd om een voorstel te doen van de voor dit soort werken gebruikelijke financiering, rekening houdende met de huidige markt ivm investering/belegging/verkoop. Het reservefonds is ontoereikend.

---