

20/05/2023

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars PRIMEROSE, priorijlaan 32 te middelkerke**

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 20/05/2023 van 16h00 tot 17h35  
brasserie Alias, priorijlaan 32 - Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		740.00	7
waren vertegenwoordigd		170.00	2
waren afwezig		90.00	1
<b>totaal</b>		<b>1000.00</b>	<b>10</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Olivier Lewille  
Stemopnemer : Dhr Michel Delorge  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**3. Verslag van de vergadering van 21/05/2022**

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 72 en 73 (2022) werden nagezien door Kurt Deschamp.  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr Deschamp (0901).

**5. Reglement van interne orde (RIO)**

Geen aanpassingen.

Het verkorte reglement dat ophangt tegen de muur achter de liftdeur op het gelijkvloers is wel aan te passen. Daar staat in dat het huisvuil in de kelder dient te worden gesorteerd.

**6. Verlichting paliers vervangen door radargestuurde LED verlichting**

Na overleg beslist de vergadering om het bestaande systeem te behouden.

## 7. Zijgevel, isolatie en nieuwe schalies

Het eerste deel (het deel boven het terras la Maison Blanche) is geïsoleerd en van nieuwe leien voorzien. Dit kostte €3.673 ibtw.

Voor het andere muurdeel staan de leien (5.370 euro) klaar op het dak van het buurgebouw. Wegname van de bestaande leien, isolatie en herbekleding zal gebeuren op het moment dat res Anita gerenoveerd zal worden. Die kost is nog niet gekend.

## 8. Brandladder

(Behoud van) de brandtrap is niet noodzakelijk. Hem laten wegnemen zal niet alleen een dure operatie worden, het betekent ook de verdwijning van het terrasje aan de slaapkamer.

Anderzijds is de brandtrap enkel fors gecorrodeerd op de verdiepingen 8 en 9. Daarom zal de trap enkel op die verdiepingen worden bijgewerkt en herschilderd.

## 9. Balustrades: fumégglas vervangen door helder glas

Een vervanging van het glas alleen wordt (om esthetische redenen) afgewezen.

Plaatsing van een nieuwe balustrade is geen optie zonder de uitvoering van beschermingswerken aan de gevel.

Die had in het voorjaar van 2008 een onderhoudsbeurt (\*) gekregen.

De syndicus deelt mee dat de vochtwerende behandeling van toen uitgewerkt is. Op bepaalde plaatsen zijn sporen van betondegradatie zichtbaar. Een nieuwe behandeling waarbij de beton wordt beschermd is aangewezen. Wat beperkte informatie hierover wordt toegevoegd.

(\*) Firma Batsleer voerde een beperkt betonherstel uit, vernieuwde alle voegwerk, reinigde de prefabelementen en plaatste een hydrofuge. Het werk kostte net geen 11.000 euro.

## 10. Vuilnislokaal

In de residentie Primerose is er geen gezamenlijk afvallokaal. Elke bewoner zorgt ervoor dat het vuilnis, volgens de richtlijnen van de gemeente, op de gepaste tijden op straat wordt gezet.

Ook de verhuurders dienen hun huurders daarop te wijzen.

De syndicus zal het gemeenschappelijk kelderlokaal waar momenteel heel wat vuilnis ligt laten opruimen.

## 11. Lift: kooirenovatie

Kurt Deschamp zal zien hoe de kooi (wanden en vloer) verbeterd zou kunnen worden.

## 12. Collectief abonnement bij Telenet

Het collectieve abonnement zal worden opgezegd.

Telenet zal wellicht elke eigenaar contacteren teneinde een individueel contract af te sluiten.

## 13. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De ventilatie van toiletten (en badkamers ?) werkt niet meer. De motor op het dak is na te zien.

Teneinde zowel op elektriciteit als op warmte te sparen is een tijdsturing te voorzien.

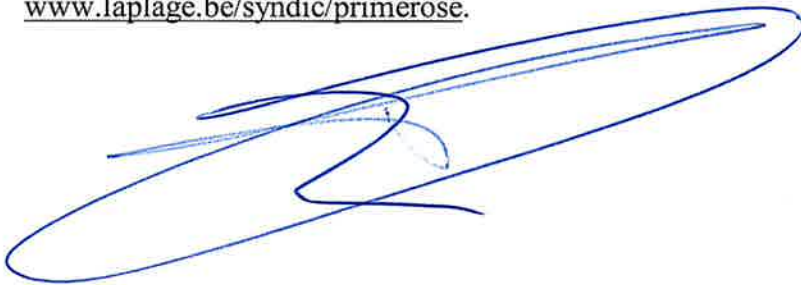
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 20/06/2023

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 20/09/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante informatie over deze en eerdere vergaderingen staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/primerose](http://www.laplage.be/syndic/primerose).



## Bescherming van beton door toepassing van carbonatieremmende muurverven

Beton is een kunststeen, vervaardigd door zand, grind of andere toeslagstoffen met elkaar te verlijmen. Als lijm wordt cement gebruikt, dat verhardt door reactie met water. Daar beton wel drukkrachten, maar geen trekkrachten kan opnemen, wordt het gewapend met betonstaal, dat wel bestand is tegen trekkrachten. Door toepassing van wapeningsstaal is echter de kans op corrosie latent aanwezig.

## Roesten van de wapening

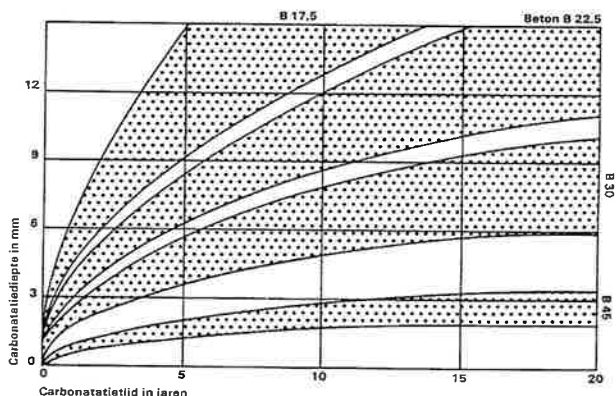
De hoofdoorzaak van betonschade is corrosie van het wapeningsstaal. Roest heeft een groter volume dan staal. Roestend betonstaal zal door deze volumevergroting het beton kapotdrukken. Het roesten van staal is een elektrochemisch proces, waarbij het ijzer een verbinding aangaat met water en zuurstof. Water en zuurstof zijn noodzakelijk voor deze reactie. In uitgehard beton is in ons klimaat buiten meestal voldoende zuurstof en water aanwezig om staal te laten roesten.

## Bescherming van betonstaal tegen roesten

Eén van de stoffen waaruit cement bestaat, is CaO, ofwel gebrande kalk. Bij het toevoegen van water aan cement wordt deze kalk geblust. Er ontstaat  $\text{Ca}(\text{OH})_2$  (kalk). In het uitgeharde beton zorgen de OH-ionen voor een pH-waarde van 12,5 á 13. In dit alkalische milieu vormt zich op het wapeningsstaal een passiveringslaag, die voorkomt dat het staal roest. Als echter door chemische reacties in het beton de pH ter plaatse van de wapening daalt onder de waarde van 9½, is het passiverende milieu niet meer aanwezig, zodat corrosie van de wapening kan optreden.

## Carbonatatie (afname van de alkaliteit van het beton).

Door reactie met  $\text{CO}_2$  (kooldioxide) uit de lucht, wordt de in het beton aanwezige  $\text{Ca}(\text{OH})_2$  (vrije kalk) omgezet in  $\text{CaCO}_3$  (kalksteen). Dit proces noemen we carbonatatie. Door carbonatatie daalt de pH tot onder 9½, waardoor het betonstaal niet meer wordt beschermd. De opname van kooldioxide vindt plaats via de poriën in het beton. Daarom geldt: hoe poreuzer het beton, des te sneller treedt carbonatatie op. De carbonatatiesnelheid hangt natuurlijk ook af van de hoeveelheid  $\text{Ca}(\text{OH})_2$  (kalk) die omgezet moet worden. Dat wil zeggen: hoe meer kalk er aanwezig is, hoe langzamer het carbonatatiefront vordert. Er is nog één factor die de carbonatatie beïnvloedt en wel het poriewater. De diffusiesnelheid van kooldioxide in lucht is vele malen hoger dan die in water. Dat betekent, dat nat beton minder snel carbonateert dan droog beton.



Het tijdsverloop van de carbonatatie van onbehandeld beton onder droge omstandigheden.

### "Zure Regen"

Naast de reactie met kooldioxide, kan kalk ook reageren met  $H_2SO_3$  (zwavelig zuur),  $H_2SO_4$  (zwavelzuur) en andere zuren die in ons regenwater aanwezig zijn. De aantasting van beton door "zure regen" is over het algemeen niet erg groot.

### Chloriden

Een stof die erg schadelijk is voor gewapend beton, is zout. Aan en dicht bij de kust slaat zout, NaCl, neer op onze gebouwen. Als dit zout na verloop van tijd zover indringt dat de wapening wordt bereikt, kan er putcorrosie optreden. Deze putcorrosie wordt veroorzaakt door chloorionen van het zout. Dit corrosieproces kan ook plaatsvinden in beton waarvan de pH-waarde nog hoger is dan 9,5. In het verleden is  $CaCl_2$  (calciumchloride) veelvuldig in grote hoeveelheden aan de betonspecie toegevoegd. Deze calciumchloride diende als verhardingsversneller. En bij overdosering van calciumchloride treedt, evenals bij het indringende zout, putcorrosie op. Ook deze vorm van corrosie kan plaatsvinden in beton met een hoge pH-waarde.

### Preventie en bescherming

Voorkomen is natuurlijk altijd beter dan repareren. Met preventie door middel van carbonatieremmende verfsystemen kunnen saneringskosten worden voorkomen. Maar als die reparatie is aangebracht, kan met diezelfde systemen een herhaling van de schade worden voorkomen. Deze keuze van het systeem wordt bepaald door een drietal criteria, te weten:

- de toestand van het betonoppervlak (scheurvorming, mate van carbonatatie, sulfatatie);
- esthetische eisen (glad gestructureerd, scheuroverbruggend, kleurgeving);
- economische eisen (onderhoudstermijn, kosten).

Aan goede betonbescherming mogen harde eisen worden gesteld. Die eisen hebben betrekking op:

- mate van  $CO_2$  dichtheid ( $\mu d$ -waarde groter dan 50 m);
- Doorlaatbaarheid voor waterdamp ( $\mu d$   $H_2O$ -waarde kleiner dan 2 m);
- wateropname (slagregendichtheid);
- elasticiteit (rek tot breuk);
- weerstand tegen vervuiling en verkleuring.

Afhankelijk van de toestand van de ondergrond en de te stellen eisen aan de afwerking kan een keuze worden gemaakt uit de volgende systemen:

Alphaloxan Flex  
Alphatex IQ  
Alphacoat/Alpha Topcoat  
Alpha Topcoat  
Alpha Topcoat Flex

**Tabel 1**

Systeem (2 lagen)	Alphaloxan	Alphaloxan Flex	Alphatex IQ	Alphacoat/ Alpha Topcoat	Alpha Topcoat Flex
$\mu\text{d(m) CO}_2$	0,08	0,1	190	450	450
$\mu\text{d(m) H}_2\text{O}$	0,01	0,02	0,04	0,11	0,13
Laagdikte (2 lagen) in $\mu\text{m}$	ca. 105	ca. 120	ca. 95	ca. 250	ca. 250
Elasticiteit (rek tot breuk)	ca. 2%	ca. 100%	ca. 30%	ca. 60%	ca. 100%

**Tabel 2**

Systeem (2 lagen)	Structuur/ glans	Overbrugging haarscheuren	Slagregen-dichtheid	Weerstand tegen vuilaan-hechting	Onderhoud ca. .. jaar (kleur: wit)
Alphaloxan	glad/mat	-	+/-	+	4
Alphaloxan Flex	Glad/zijde-glanzend	++	++	+/-	5-6
Alphatex IQ	glad/zijde-glanzend	+	+	++	4
Alphacoat/Alpha Topcoat	lichte kwarts-structuur/ zijde-glanzend	++	++	++	5-6
Alpha Topcoat Flex	glad/mat	+++	++	+/-	5-6

Zie ook Infoblad 1048 "Muurverven en hun eigenschappen".

Akzo Nobel Decorative Coatings bv, Sikkens Bouwverven, Postbus 3, 2170 BA Sassenheim, Afd. Technische Voorlichting, Tel.: 071-3083400, Fax. 071-3083273, Internet: [www.sikkens.nl](http://www.sikkens.nl). Dit blad wordt als dat noodzakelijk is zonder kennisgeving gewijzigd. Bij het verschijnen van een nieuwe versie van dit blad komt deze uitgave te vervallen.