

RESIDENTIE WELLINGTON
Hendrik Consciencelaan 3
8660 DE PANNE

KBO 0833.535.153

JAARVERSLAG ACTIVITEITEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

01/10/2018 – 30/09/2019

Dit verslag komt tegemoet aan een wettelijke verplichting in voege sedert 01/01/2019.

- Leden :
 - Dhr. Pol Devaere (voorzitter), mandaat verlengd AV 10/11/2018
 - Dhr. Tom Mestdagh, aangesteld BAV 29/06/2019
 - Dhr. Frank Vlaeminck, aangesteld BAV 29/06/2019

- Vergaderingen RVME :
 - 06/04/2019
 - 11/05/2019
 - 25/05/2019
 - 10/08/2019
 - 21/09/2019
 - 12/10/2019
 - 16/11/2019

Algemene omschrijving der activiteiten van de RVME :

- Vergaderingen RVME + opmaak verslagen.
- Formuleren van antwoorden op diverse vragen van mede-eigenaars, deel uitmakend van transparant beleid.
- Voorbereiden van de AV + BAV's in functie van opmaak van de agenda.
- Opmaak tweetalige Powerpoint presentaties als leidraad tijdens AV en BAV's (NIEUW)
- Opmaak van het beleid met als doel op middellange/ lange termijn kostenbesparend en kosten beheersend het onderhoud en de herstellingen uit te voeren van de gemeenschappelijke delen van de residentie.
- Voorbereiden projecten ter uitvoering (inventarisatie der problemen, zelfstudie omtrent het gestelde probleem, opmaak gepast lastenboek, opvragen offertes, evaluatie der offertes +

screenen uitvoerders + formuleren stemadvies, contacten met aannemers/leveranciers, enz.).

- Meetings met aannemers/uitvoerders voor opmaak van offertes.
- Werfvergaderingen met architecten, uitvoerders, enz. ter voorbereiding en uitvoering der projecten.
- De Raad vervult behalve haar wettelijk opgelegde controlerende taak, eveneens een ondersteunende taak, aanvullend aan de activiteiten van de syndicus.
- Doel is samenwerken, en dat lukt heel goed naar ieders tevredenheid.

Vorbereide projecten, reeds goedgekeurd door de mede-eigenaars tijdens AV of BAV's

- Nieuwe chauffageketels : traject van opvragen offertes tot uitvoering.
- Aanwerven conciërge : uitdiepen contractvoorwaarden, begeleiding/coaching tijdens proefperiode.
- Afbakening takenpakket conciërge : op vraag van een mede-eigenaar wordt hierover een duidelijk standpunt geformuleerd, en meegedeeld tijdens BAV van 29/6/2019
- Brandpreventiedossier : communicatie met brandweer, uitwerken dossier, agenderen ter uitvoering (gefaseerd).
- Brandcentrale met detectie- en alarm meldapparatuur, later te koppelen met bijvoorbeeld liftnoodmodule, gasdetectiecentrale, sprinklers, enz.
- Brandcompartimentering in kelder met branddeuren en wanden + conciërgewoning.
- Opmaak meer jaren beleidsplan + voorstel voor opbouw reservefonds.
- Probleemstelling gevelrenovatie : inwinnen adviesverslag.
- Probleemstelling dakisolatie : zie oorspronkelijke deadline 01/01/2020, project ondertussen uitgebreid met de nodige herstellingen wegens infiltraties, nieuwe wettelijke deadline dakisolatie is 01/01/2021 : omwille van aanzienlijke kostenbesparing op middellange termijn worden al deze werken in één keer uitgevoerd.
- Liften : Aanstellen nieuw liftbedrijf "De Lift BVBA" voor het onderhoudscontract en de wettelijke dringende herstellingen (met concurrentieclausule om woekerprijzen voor herstellingen te voorkomen).
- Renovatie van de conciërgewoning, vermits deze na 41 jaar niet meer voldeed aan de hedendaagse normen.
- Samen aankoop branddeuren als toegang van elk privaatief (geen stemming nodig).

Vorbereide projecten, niet goedgekeurd door de mede-eigenaars tijdens AV of BAV's

- Hangkast in inkomhal met cijferslotsleutelkluisjes.

Projecten momenteel reeds in voorbereiding

- GDPR : Voorbereiden privacy beleid, enz.
- Huishoudelijk reglement : er worden voorstellen geformuleerd, deze worden mee opgenomen tijdens de opmaak van het nieuwe RIO.
- Liften : Volledige audit werd uitgevoerd met inventarisatie van alle gebreken die op middellange termijn dienen opgelost te worden.
- Moderniseren en conformeren Statuten (= basisakte + reglement van mede-eigendom) + opmaak totaal nieuw RIO (= reglement van mede-eigendom).
- Opmaak van een website voor en door onze VME (in eigen beheer).

Initiatieven niet ter goedkeuring aangeboden op AV of BAV

- Marktstudie prijzen wettelijke liftcontroles + aanstellen BTI i.p.v. Vinçotte.
- Volledige update/wedersamenstelling liftendossier + digitalisatie.
- Digitaliseren archief VME (liftdossier, PID, historiek verslagen AV's, BAV's, RVME's, enz.).
- Vervolledigen bouwplannenbestand (via bouwdossier gemeente) + digitaliseren.
- Opmaak digitaal archief, aanpasbaar en toegankelijk voor/door leden + syndicus.
- Herstelling van de waterverzachter door de fabrikant met originele onderdelen, om de installatie terug te brengen in originele staat en goede werking, waardoor de facto deze terug als nieuw is. Huidige onderhoudsfirma wordt niet meer gevraagd.
- Post interventie dossier : Centraliseren van alle beschikbare gegevens + digitaliseren.

Voor de volledige inhoud van de onderwerpen of projecten die tijdens een AV of BAV behandeld zijn, verwijzen we graag naar de respectievelijke verslagen hiervan die u van de syndicus hebt ontvangen. In de toekomst zal u over nog meer informatie kunnen beschikken, van zodra de VME website zal klaar zijn.