Residentie "Hoesnaek"

ALGEMENE VERGADERING VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 17/06/2023

Erik Marnef, Raymond Cornelis, Philip Neerinckx

Ondernemingsnummer: BE 0660.874.460

- ALGEMENE COMMUNICATIE VME HOESNAEK 19/11/2022

  Prioriteit 1:

  Vochtprobleem en vochtschade in keuken cafetaria via terras Rita. Aannemer Dilbeco beweert dat het terras bouwtechnisch niet in orde is. De bouwheer nam contact op met Carrobel. Wij als VME moeten de richtlijnen volgen van de architect.

  Volgens de architect zal het raam moeten verwijderd worden en de slab tussen de chape en de dorpel/terras moeten vervangen worden.

  Hierdoor zal ook een gedeelte van de binnenvloer moeten verwijderd worden.

  Op zich geen sinecure, maar als de vochtschade moet opgelost worden, is er geen andere oplossing.

  Erik heeft bij de firma TTC gepolst of er nog voldoende tegels voor de flat van Rita beschikbaar zijn (M101). Helaas geen zelfde tegels meer beschikbaar. In de kelder van Hoesnaek liggen wel nog enkele tegels per flat. Daar wordt nog naar gekeken.

  To do: Raymond stuurt e-mail naar architect, bouwheer, John, aannemer en Carrobel: vragen om opdracht te geven om werken te coördineren en uit te voeren.

  Alsook vermelden in e-mail dat de huidige situatie problemen geeft bij de bewoners en potentiële nieuwe huurders.

Prioriteit 2:

Verslag brandweer brandveiligheid

Uit het verslag van de brandweer is gebleken dat er nog meerdere problemen opduiken wanneer er een brandoefening wordt uitgevoerd:

lift, gsm-signaal, branddeuren, centrale gasklep, ventilatie, buitendeuren, rookkoepels.

3 x dubbele branddeuren slepen => Van Overstraeten.

Megavolt (rookkoepels + groene knop achter glas) + Begelec (1363€) + Van Overstraeten (350€): opdracht moet gegeven worden door bouwheer.

Deze zaken moeten dringend aangepakt worden, zo niet komt onze erkenning in gevaar binnen een bepaalde termijn.

Prioriteit 3:

2 kantelramen 1e verdieping

De offerte van Luckx bedraagt 3.800€ + BTW. We hebben geen andere offertes gevraagd, omdat we bij dezelfde firma wilden blijven die de ramen geplaatst heeft.

Prioriteit 4:

waterverzachter

3 offertes hebben we ontvangen. De prijzen liggen nogal uiteenlopend, van 2.120€ bij Aqua-group en 3.900€ tot 4.700€ bij Leuckx.

Conclusie

Het voorstel tijdens het overleg was om de eerste 2 prioritaire punten aan te pakken.
Deze prioritaire punten werden overgemaakt aan de betrokken partijen; de bouwheer, de architect, de betrokken aannemers en de uitbater. De verantwoordelijkheid ligt grotendeels bij de bouwheer, ook wat betreft de betaling van de werkzaamheden.
Alles wordt door de VME-raad goed voorbereid: de offertes opvragen, de aannemers bevragen naar oorzaken en oplossingen, ... Maar de bouwheer moet de opdrachten geven.
We proberen in eerste instantie de lasten en de kosten te verhalen op de bouwheer, maar het zal niet eenvoudig zijn. Het blijft mogelijk dat we, als VME-leden, een gedeelte van de kosten zelf zullen moeten dragen.
Omdat we willen behoeden dat de kosten voor de mede-eigenaars mogelijks niet allemaal in éénzelfde jaar moeten worden gedragen, hebben we daarom prioriteiten bepaald.

- Situatie vandaag

Prioriteit 1 : Vochtproblemen in cafetaria, keuken en kelder

- Vocht probleem keuken

Herstelling werd gebeurd na verschillende vergaderingen met de diverse partijen ; architect , ramenleverancier , vloerder , chapist en aannemer. Uiteindelijk bleek de dakbedekking van het terras zwakke punten te hebben . Het voorstel was de slabben degelijk vast kleven en andere nieuwe bredere slab over kleven langs de muurzijden van flat. Probleem zou onder controle moeten zijn.

- Waterinsijpeling kelder

Waterinfiltratie verwarmingslokaal: Verschillende centimeters water in lokaal + tegen gipswand fitness ruimte

- Op 2 plaatsen werden stenen uitgekapt met chape en isolatie in technische ruimte; deze holtes kwamen snel vol met water te staan. + water in de liftkoker
- Aan de buitenkant van de muur van de inrit werd hoge waterdruk vastgesteld, na een boring vanuit afvoergeul voor garagepoort door de betonnen inrit muur.
- Infiltratieput wordt steeds gevuld bij regenval, gezien het water van de drie regenwaterputten niet gebruikt wordt. Het water dat uit de infiltratieput loopt kan onvoldoende snel weg tussen de voorgevel en de keermuur van de inrit en veroorzaakt door de waterdruk de infiltratie in het technisch lokaal.

- Prioriteit 2: VERSLAG "BRANDVEILIGHEID "

Volgende opmerkingen werden gemaakt na de evacuatie oefening : bij brandalarm

- Moet de lift automatisch naar gelijkvloers gaan en liftdeuren automatisch openen: Begelec + Schindler
- Moet de inwonende woonassistente een gsm signaal ontvangen; Opgelost !
- Moet de gasklep automatisch sluiten; Opgelost !
- Moet de ventilatie automatisch stoppen; Solar Palau + Begelec
- Moeten de buitendeuren met groene noodknop kunnen opengaan; Megavolt
- Moeten de rookkoepels opengaan na druk op knop (1 rookluik werkte niet); Opgelost !
- 3 x dubbele branddeuren slepen ;Opgelost !

De uitbatingsvergunning stond op het spel

- Prioriteit 3: Warmteprobleem

mogelijke betaalbare oplossing is het plaatsen kantelramen op de bovenverdieping, 2 kantelramen 1e verdieping . Wat doen we ermee?
Firma: Luckx uit Sint Pieters Leeuw
Bedrag: circa 4.000€ excl. BTW, circa 4.840€ incl. BTW, Circa 285€ per eigenaar
Akkoord voor uitvoering vorig jaar werd " on hold " gezet

Opmerking mede eigenaar : zonnewerend glas in dat kantelraam. Syndicus : totaalplaatje screens zal zeker 50.000 € zijn. Elke andere oplossing zal ook veel geld kosten. Ook airco is veel in verbruik, dan moet je zonnepanelen zette. Gewoon ventilator zetten? Warme Lucht geeft ook afkoeling. Moet ventilatie aangesloten worden op brandalarm? Eerst testen met ventilatoren alvorens beslissing te nemen. Bedoeling is om temperatuurextremen te vermijden. Met folie kan glas breken. Patrick Duyck kijkt na voor grote ventilator uit te lenen.

- Prioriteit 4: WATERVERZACHTER MOGELIJKHEDEN

Gemeenschappelijke waterverzachter op inkom:

- Er moet een algemene waterteller geplaatst worden op de inkom
- Een waterverzachter verbruikt spoelwater + zout
- Spoelwater moet verdeeld worden over bewoners
- Het water over de ganse site wordt ontkalkt
- Zout bij vullen op 1 plaats
- Eenvoudiger naar onderhoud
- Kost zout : +350 € + circa 150€ onderhoud / jaar

Individuele waterverzachter:

- Wordt geplaatst in de flat
- Werk zowel voor warm als koud water.
- Bewoner is verantwoordelijk voor zout bijvulling
- Individueel onderhoud
- Kost zout : +25 + circa 100€ onderhoud / jaar

Hoe groot is de noodzaak ?

Opmerking mede-eigenaar : wij hebben al een privé waterverzachter. Aan kranen en toestellen zie je dat er veel kalk in water zit. Indien waterverzachter individueel geplaatst zijn toestellen en kranen uit gemeenschappelijke ruimten niet aangesloten. Met de kost van enkele individuele heb je al een gemeenschappelijke waterverzachter. Huurder gaat niet zelf zout bijvullen. Toch gaan voor gemeenschappelijke waterverzachter.
Stemming : iedereen voor centrale waterverzachter. We gaan nog verschillende offertes vragen
Opmerking mede-eigenaar : Freddy : kan deze zelf installeren, liefst met groot volume.
Onderhoudscontract? Enkel als hij geen zout meer verbruikt. Te bekijken met Freddy.

- Overzicht Uitgevoerde activiteiten door VME

  Verstopping afvoer : Regina moet dit melden in huishoudelijk reglement, indien oorzaak kan ontdekt worden zou dit kunnen gefactureerd worden aan betreffende huurder

- Definitieve oplevering : moet nog altijd gebeuren

  Moet binnen de 10 jaar gebeuren, volgens architect niet, alles moet eerst opgelost zijn.

- Organiseren nieuwe klusjesdag

  - Afplakken buitenmuur rond inkom nutsvoorziening kabels
  - Plinten vastmaken in gangen
  - Tuinwerken ?
  - Coating op ijzer aan de inrit van de garages (2de laag)
  - Afvoerbuizen uitblazen en uitkuisen ??(toestel huren)
  - Regenwaterput : wie kan water gebruiken ?
  - 2 x waterput reinigen om vastlopen van pomp te voorkomen
  - Gipskarton platen inkorten + schilderen wanden in kelder
  - Bijwerken + schilderen deuren in kelder
  - Schilderen van refter
  - Installatie regenwaterkraan aan inkom garage
  - Vervangen kraan regenwater terras

  Voorstel : 19 augustus 2023

- Overzicht TO DO lijst VME
- Syndicus: veel zaken zijn niet uitgevoerd die oorspronkelijk wel voorzien waren in de plannen
- Huurbezetting: momenteel 17 bewoners 100% bezetting
  Dankzij Regina
- Kwijting door commissaris van werkingskapitaal
- Kwijting door commissaris van reservekapitaal
- Werkingskapitaal
  Bestemd voor: jaarlijkse brandverzekeringspolis, jaarlijkse verzekering BA v/d raad VME, vergoedingen voor raadsleden, vergoedingen expertises
  Periodieke betalingen: jaarlijks
  Beheer en vordering door syndicus
  Jaarlijks overzicht door syndicus op Algemene Vergadering
  Het bedrag kan jaarlijks geëvalueerd worden
  Opmerking syndicus : blokpolis en rechtsbijstand met 10% gestegen. We gaan met 1 dossier naar bouwheer gaan en hem vragen dit te betalen.

Huidig bedrag gemiddeld 430€ per jaar. Nieuw voorstel 470€ per jaar
Stemming : iedereen akkoord met nieuw voorstel

- Reservekapitaal

  Bestemd voor : vernieuwing v/h verwarmingssysteem, herstelling of vernieuwing v/d lift, herstelling van leidingen of metertellers, leggen van nieuwe dakbedekking
  Periodieke betalingen: jaarlijks
  Beheer en vordering door syndicus
  Jaarlijks overzicht door syndicus op Algemene Vergadering
  Het bedrag kan jaarlijks geëvalueerd worden

  Huidig bedrag gemiddeld 80€ per jaar. Nieuw voorstel 100€ per jaar
  Stemming : iedereen akkoord met nieuw voorstel

- Opmerkingen mede-eigenaars

  Opmerking Pieter : container in garage voor vuilzakken wegens stank bij warm weer. Vraag stellen aan T4Q om container te zetten alsook om onkruid

  Meldsysteem werkt niet naar behoren, de bel komt wel aan maar je kan de voordeur niet opendoen vanop afstand. Je ziet niemand, je hoort niemand, je kan er niet in spreken....

  Syndicus : om de 5 jaar ventilatie (50 €) + onderhoud warmtewisselaar (50€). Te betalen door huurder of bewonende mede-eigenaar. VME-bestuurder gaat gezamenlijke prijs laten maken om kost te drukken.
  Opmerking : niemand als eigenaar kan binnen in flat.

  Betaling leegstand. Bedrag was uiteindelijk wel betaald.
  Je moet individueel je betalingen opvolgen, geen andere oplossing mogelijk.
  Bij verlaten huurder van de flat zelf je tellers gaan opnemen zowel in de kelder als in berging privatieve flat.

- Taken voorzitter, commissaris, syndicus

- Herverkiezing VME

  Geen kandidaten

- Einde vergadering