

Ondernemingsnummer VME: 0809.586.843

Datum AV: 06/07/2022

Locatie AV: Het Elzenhof, Kerkplein 3 te 2650 Edegem

Aftekenen aanwezigheidslijst : 18u15

Aanvang AV: 18u30

Einde AV:

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 20 van de 60 eigenaars, 3750 van de 10000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstreckte meerderheid)

Voorzitter: ..Theuns Michel

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: Mevr. Schenkels

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2021-2022 (volstreckte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen.

Er zullen nieuwe afrekeningen volgen want de vergoeding voor de commissaris van de rekeningen werd nog niet opgenomen in de huidige afrekeningen. Indien u uw eindafrekening toch reeds betaald zou hebben, gelieve dan het verschil met de nieuwe eindafrekening te betalen.

Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2022-2023 (volstreckte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.

Begroting 2022-2023 : 69.185€/jaar of 5.765,42€/maand

Voorstel: Voorschotten aanpassen aan de begroting.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2021-2022 (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2022-2023 (volstreckte meerderheid)

Mevrouw Schenkels stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2022-2023

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

7. Kwijting aan de RVM (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

8. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

9. Reservekapitaal:

1. Opbouw reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreckte meerderheid)

Voorstel: 10.000€, verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2022-2023 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

2. Opbouw (wettelijk) minimum reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)

Voorstel: 2.376€, verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2022-2023 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: Dit punt moet niet meer gestemd worden want punt 9.1 werd goedgekeurd.

10. Evaluatie vaste leveranciers

Offertes vragen aan andere ruimingsfirma's.

Er zijn geen opmerkingen over vaste leveranciers.

11. (Her)verkiezing Raad van Mede – Eigendom (volstreckte meerderheid)

De opdrachten van de raad van mede-eigendom, met als voornaamste taken een controlerende en adviserende opdracht naar de syndicus toe, worden door de syndicus verduidelijkt. Tevens wordt erop gewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom verslag moeten uitbrengen aan alle mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Kandidaat 1: Dhr. Jongsma

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord

Kandidaat 2: Dhr. Theuns

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord

Kandidaat 3: Mevr. Schenkels

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord

Kandidaat 4 : Dhr. Gatsou

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord

Kandidaat 5: Mevr. Willems Heleen

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord

12. Gedwongen inning van gemeenschappelijke kosten – rappelprocedure – (gerechtelijke) invordering – sanctiebeding – privatieve aan-, doorrekening van deze kosten aan de achterstallige mede-eigenaar(s): Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)

Bij het niet (tijdig) betalen, binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van een (extra) opvraging, van de periodieke provisie(s), de oproeping tot betaling van het aandeel in het reservekapitaal of van een (tussentijdse) afrekening, wordt door de syndicus per email of gewone post een betalingsherinnering verzonden.

Bij niet betaling binnen de 14 kalenderdagen na het versturen van de eerste herinnering, wordt een tweede herinnering verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 8,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Bij niet-betaling na deze tweede herinnering binnen de 8 kalenderdagen, wordt per email of gewone post een derde herinneringsbrief verstuurd. De administratiekost hiervoor, naar rato van 15,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Bij gebreke aan vrijwillige betaling binnen de 8 kalenderdagen na het versturen van de derde herinnering, zal een aangetekende aanmaning/ingebrekestelling verzonden worden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 45,00 Euro, zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) aangerekend worden door de syndicus.

Vanaf het verzenden van de aanmaning/ingebrekestelling lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar(s) verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet.

-Wordt na het verstrijken van een termijn van 8 kalenderdagen na het versturen van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling, nog niet spontaan betaald, dan is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem/hen verschuldigde bedragen, verhoogd met de gerechtelijke interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding (zie hierna) die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, voor de bevoegde rechtbank te doen dagvaarden.

De syndicus behoeft hiervoor geen voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

-Alle kosten, waaronder onder meer, na verrekening van de eventuele toegekende rechtsplegingsvergoeding, advocaatkosten, gedingkosten, kosten syndicus (met een minimum van 150€) alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van 150€, die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, worden in de privatieve afrekening ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

-Alle kosten (o.m. erelonen, dagvaardingskosten, administratiekosten, opzoekingskosten gerechtsdeurwaarder, enzovoort) dienen te worden voorgefinancierd door de vereniging van mede-eigenaars, waarna ze, indien een positieve gerechtelijke uitspraak of een tussen partijen bekomen buitengerechtelijk akkoord voorligt, door de syndicus worden teruggevorderd van de eigenaar(s) die in gebreke is/zijn gebleven.

Bij de terugvordering zal rekening worden gehouden met een eventueel in de gerechtelijke uitspraak aan de VME toegekende rechtsplegingsvergoeding en/of met de toepasselijkheid van de dwingende wet op de gedwongen mede-eigendom.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

13. Wettelijke 3-jaarlijkse verlenging mandaat syndicus (volstrekte meerderheid)

De vergadering beraadslaagt over de verlenging van het mandaat van de syndicus volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Voorstel: Verlenging van het mandaat voor een periode van 3 jaar volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

De syndicus bedankt de vergadering voor de verlenging van het mandaat.

14. Ondertekening nieuw contract syndicus (volstrekte meerderheid)

De vergadering beslist unaniem dat de voorzitter het mandaat krijgt om het nieuwe contract met de syndicus te ondertekenen.

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord.

15. Schouwen i.f.v. ecodesign-eisen: Toelichting/stand van zaken : Bespreking (geen stemming)

Er werd gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de huidige toestand van de ketels en rookkanalen. In dit onderzoek is de mogelijke draagkracht van de bestaande schachten onderzocht om met de tijd de overgang van atmosferische ketels naar condenserende ketels toe te laten. Ook werd er in dit onderzoek nagegaan of een volledige overgang naar condenserende ketels nodig was of dat er eventueel een hybridemodel kon worden uitgewerkt. Dit hybridemodel geeft de eigenaars de mogelijkheid om elk op zijn of haar eigen tempo de omschakeling naar een condenserende ketel uit te voeren.

Het onderzoek bestaat uit 3 verschillende delen:

- In de eerste plaats werd er in de privatieve kavels een keteltest uitgevoerd om de huidige toestand van de ketels te kennen. Hierbij werd ook de huidige aansluiting naar het rookgasafvoerkanaal onderzocht.
- In de tweede plaats werden de rookgaskanalen onderzocht. Hierbij werden de locatie en de afmetingen onderzocht.
- In de derde plaats werd er gekeken dat er zowel privaat voldoende ruimte en voorzieningen waren alsook de mogelijkheden in de schouwen zelf om een eventuele renovatie van het systeem uit te voeren.

Resultaten inspectie individuele ketels

Voortgaand op de verbrandingsresultaten van de meeste ketels mogen we besluiten dat de meeste ketels nog een aanvaardbare verbranding kennen terwijl de fabrikant voor dit type ketel een end-of-life aangeeft van 12 jaar. Het belangrijkste criteria in dit dossier is echter niet de verbrandingskwaliteit, maar het risico bij defect waarbij een component van dit type ketels vervangen moet worden.

Sinds 2015 is de productie van gesloten atmosferische ketels op vraag van Europa gestopt en wordt de productie van vervangonderdelen systematisch afgebouwd. Onderdelen worden hierdoor schaarser en duurder. Bovendien zal door de continue verstrenging van de heersende ecodesignnormen de vraag naar condenserende ketels stijgen en de inzet vanuit de fabrikanten om te blijven investeren in de productie van onderdelen voor een verouderd type ketel sterk verminderen, waardoor onderdelen mogelijk de komende jaren nog minder beschikbaar zijn. Dit gegeven creëert onzekerheid over de effectieve duurtijd waarbinnen elke schouw kan blijven fungeren. Het is afwachten tot één schakel uitvalt waarbij het ganse systeem stilvalt. Het uitvallen van één ketel waarvoor geen onderdelen meer beschikbaar zijn, zet namelijk een definitieve omschakeling naar condenserende ketels in gang en aldus ook een renovatie of aanpassing van de schouwen. Condenserende ketels zijn door hun verschil in werking niet te combineren met atmosferische ketels en vragen een aanpassing van het bestaande rookkanaal gelet op de eigenschappen van hun rookgassen.

Resultaten inspectie schouwen

Zoals in de intro aangehaald spreekt men hier over een Bemal systeem met atmosferisch drukverschil (trek) of over een onderdruk CLV.

Deze type schouwen zijn enkel voorzien voor (gesloten) atmosferische ketels. De rookgassen van de huidige ketels hebben een hoge temperatuur (140°) waardoor de rookgassen pas gaan condensereren in de buitenlucht nadat ze de schouw hebben verlaten. Omdat condenserende ketels een veel lager

rookgastemperatuur (40°) kennen, gaan deze rookgassen deels condenseren in het toestel zelf en deels in de schouw.

De huidige rookgaskanalen zijn niet voorzien voor deze vochtige rookgassen in overdruk, de mogelijkheid om hier direct een condensatietoestel op aan te sluiten is dus uitgesloten. Er bestaan wel verschillende manieren om de schouw aan te passen naar een geschikt rookgasafvoerkanaal voor condensatieketels. De twee meest voorkomende manieren zijn om te gaan tuberen met een liner uit kunststof of een inoxen tubering met vaste buis.

Besluit : Gebouw is conform regelgeving en normen

Met uitzondering van kavel 2.14 waarbij een condenserende ketel werd geplaatst via een tubering in het ventilatiekanaal dat voorzien is voor de verluchting van de keuken op de eerste verdieping en enkele ketels die geen goede verbranding kennen (maar geen risico betekenen voor bewoners), mogen we concluderen dat de meeste kavels nog een goed werkende ketel hebben.

Echter dient de VME waakzaam te zijn over het aangeduide risico bij calamiteiten.

Om die reden adviseren wij een renovatie van de huidige installatie op termijn en dit maximaal uit te stellen tot 2025 gelet op de huidige leeftijd van de ketels en de actuele tendensen inzake energieprijzen.

Bovendien adviseren wij de VME het opstarten van een spaarplan voor deze mogelijke globale renovatie. In tegenstelling tot het merendeel van de gebouwen die wij onderzoeken, kent VME Parkzicht geen logische planmatige opbouw waarbij techniek en architectuur op een pragmatische manier met elkaar verweven werden. Drie belangrijke zaken worden hierbij genoemd:

1. Teveel toestellen kennen tevens een intern rook/luchtkanaal dat via verlaagde plafonds een aansluiting bekomen met de schachten, terwijl in de logica van een efficiënte flow van aan en afvoer een ketel bijna altijd in een aanpalende zone van een schacht wordt ondergebracht.

Bovenop de kost bij een renovatie van ketels en schouwen zal door de huidige opbouw een bijkomende kost ontstaan voor het openen en opnieuw opbouwen van verlaagde plafonds met inbegrip van een gedwongen vervanging van de huidige ingebouwde rookgaskanalen in het desbetreffende plafond. Een kost die vermeden had kunnen worden indien schacht en cv-lokaal aanpalend werden ontworpen.

2. Om zekerheid te bekomen of een omschakeling naar een condenserende ketel mogelijk is in elk appartement zal er voor aanvang van een aanbesteding onderzoek moeten verricht worden naar de restruimte in de verlaagde plafond. Bij condenserende ketels is er immers een wettelijke minimale hellingshoek voor "horizontale" rookgasafvoerleidingen om het condenswater in het kanaal te laten afvloeien naar de ketel. De kans bestaat aldus dat er nog bijkomende ingrepen dienen uitgevoerd te worden om de omschakeling mogelijk te maken.

3. Bij gesloten ketels wordt steevast geadviseerd te werken met CLV's die centraal wordt opgebouwd tussen twee of meerdere kavels om de centrale CLV optimaal te benutten in zijn functie. Planmatig zou het gebouw 8 CLV's kunnen bevatten indien er tussen 2 kavels of per ingang 1 CLV geplaatst werd met een capaciteit tussen 6 en 8 ketels wat gangbaar is voor een CLV met gesloten ketels. Echter moeten we constateren dat het gebouw 15 CLV's kent met een capaciteit van slechts 3 tot 4 ketels per CLV. Compleet onlogisch als investering, maar bovendien ook nog belastend naar de toekomst toe omdat bij renovatie alle 15 CLV's dienen getubeerd te worden met hetzelfde beperkte aantal ketels waardoor de prijs per kavel immens hoger zal liggen dan gangbaar.

Om die reden adviseren wij een spaarplan over een termijn van 2 tot 3 jaar.

Oplossing omschakeling in de tijd

Gelet op de dimensies van de schachten is het mogelijk de collectieve schachten te tuberen. Sommige fabrikanten leveren kant en klare modules op maat, maar op de markt zijn er voldoende alternatieve producten om universele rookafvoersystemen te koppelen met ketels van het type C. Aangezien er een gedwongen afvoer en aanzuiging van lucht reeds aanwezig is in het gebouw zal de omschakeling naar condensatieketels een relatief kleine ingreep zijn, behoudens de genoemde knelpunten.

Hybride model

Er is in dit dossier ook onderzocht of er de mogelijkheid bestaat om een hybridemodel toe te passen. Hierdoor kunnen eigenaars op eigen tempo een ketel vervangen en aansluiten op de extra schouw die voorzien is voor condensatieketels.

Er is echter in de technische kokers onvoldoende ruimte om zulke tweede schouw te voorzien.

De optie om de kanalen te voorzien voor zowel de huidige HR ketels als nieuwe condensatieketels is ook onderzocht. De huidige schouw is niet opgebouwd om een combinatie van de twee verschillende type ketels te ondersteunen.

Raming der werken

Om de verschillende oplossingen en de gehele werken budgettair correct in te schatten is verder onderzoek nodig. Op basis van huidige gegevens budgetteren wij de totaliteit der werken (ketels en schouwen) met inbegrip van condenserende ketels uit de “middenklasse” op 7.250 € per kavel daar waar we normaliter actueel een budget zouden aanreiken van 6.000€ per kavel.

1. Goedkeuring werken (2/3^e meerderheid)

Bijkomende offertes opvragen met optie inox flexibele buizen

Stemming : De Av gaat unaniem akkoord om de werken te laten uitvoeren.

2. Goedkeuring verdere studie (inclusief aanbesteding) door adviesbureau Plan B (volstrekte meerderheid)

Er werd een offerte gemaakt door de firma Plan B voor de studie (inclusief aanbesteding) uit te voeren.

Deze offerte bedraagt 23.764,40€ inclusief btw

Voorstel : Goedkeuren offerte Plan B voor de verder studie uit te voeren inclusief aanbesteding.

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord.

Bij negatieve stemming :

Gezien de negatieve stemming op dit punt zal de syndicus niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor de fouten, nalatigheden, gebreken, foutieve verwerking en/of afwerking van deze werken, noch over de uitgevoerde betaling(en) aan betrokken aannemer(s). Hij zal ook niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de gevolgen en de kosten verbonden aan deze fouten en de rechtzetting daarvan.

3. Goedkeuring financiering verdere studie (volstrekte meerderheid)

Voorstel : het reservekapitaal mag volledig gebruikt worden voor de kosten in de schouwenrenovatie en het overige bedrag zal verdeeld worden volgens de aandelen per appartement en CR.

Stemming : De Av gaat unaniem akkoord.

4. Goedkeuring opbouw reservekapitaal voor uitvoering werken (volstrekte meerderheid)

Voorstel : Extra reservekapitaal sparen voor de schouwenrenovatie van 7.650€/maand verdeeld volgens de verdeelsleutel appartementen + CR beginnende in augustus 2022 gedurende voorlopig 1 jaar.

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord.

16. Schilderen van trappenhallen : Bespreking

1. Goedkeuring werken (2/3^e meerderheid)

Er werden 3 offertes opgevraagd :

Firma Rosso BV : 28.360€ exclusief btw

Firma Sels BV : 20.370€ exclusief btw

Firma Schilderwerken AS : 25.286,76€ exclusief btw

Voorstel : De schilderwerken mogen niet uitgevoerd worden.

Stemming : De av gaat met meerderheid van stemmen akkoord.

2. Goedkeuring uitvoerende firma (volstrekte meerderheid)

Voorstel : Firma Sels

Stemming : niet meer van toepassing

3. Goedkeuring financiering (volstrekte meerderheid)

Er is nog een bedrag van 4.500€ te verdelen dat werd gerecupereerd bij de firma Hooyberghs.

Verdeling kosten :

Stemming : niet meer van toepassing

17. Fysieke controle van de garageboxen op aanwezigheid van een stopcontact aangesloten op de gemeenschappelijke meter : Bespreking plan van aanpak + stemming (volstreekte meerderheid)

Er zal een fysieke controle uitgevoerd worden van elke garagebox. Er zullen een aantal datums voorgesteld worden zodat u een keuze kan maken wanneer de controle kan uitgevoerd worden.

Er werd reeds meermaals gevraagd dat elke eigenaar zich in regel moet stellen indien er een stopcontact in zijn/haar garagebox aanwezig is en deze is aangesloten op de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen. Hij/zij moet deze laten aansluiten op zijn privatieve meter door een elektricien.

Voorstel : Er zal een mail uitgestuurd worden naar alle eigenaars van een garagebox dat zij op een bepaalde dag/uur toegang moeten verlenen tot hun garage en berging om dit te controleren.

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord.

18. Buitengevel/terrassen laten reinigen : Bespreking + stemming (2/3^e meerderheid)

Er werden 2 offertes opgevraagd voor het reinigen van de buitengevel/terrassen van het gebouw.

Offerte firma Rosso bedraagt 7.220€ exclusief btw

Offerte firma Target Cleaning bedraagt 2800€ exclusief btw

Voorstel : Firma Target Cleaning het niet laten uitvoeren

Stemming : De AV gaat met meerderheid van stemmen akkoord.

19. Omvormen autostaanplaatsen 27 en 28 tot afgesloten garageboxen : Bespreking + goedkeuring voorstel (4/5^e meerderheid)

De eigenaar van staanplaatsen 27 en 28 stelt de vraag of hij van beide autostaanplaatsen garageboxen mag maken.

Voorstel : De staanplaatsen mogen omgebouwd worden tot garageboxen maar alle kosten moeten door de eigenaar zelf betaald worden. Ook indien er voor de brandveiligheid zaken moeten uitgevoerd worden moeten deze betaald de betreffende eigenaar. Ook als er beschadigingen aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen moeten deze door deze eigenaar betaald worden.

Stemming : De AV gaat met meerderheid van stemmen niet akkoord met het voorstel.

20. Wijzigen aandelen en statuten i.f.v. omvormen autostaanplaatsen 27 en 28 tot afgesloten garageboxen : Bespreking + goedkeuring voorstel (unanimiteit)

Vermits een autostaanplaats 10 aandelen heeft in het geheel van het gebouw en een garagebox 15 aandelen zullen de statuten ook aangepast moeten worden. Deze kosten vallen volledig ten laste van de eigenaar die deze werken wil uitvoeren.

Stemming : Dit is niet meer van toepassing vermits het vorige punt niet werd goedgekeurd.

21. Fibernetwerk : Bespreking + goedkeuring voorstel (2/3^e meerderheid)

Het Fibernetwerk is een nieuw glasvezelnetwerk dat bliksemsnel en superstabiel internet zal aanbieden.

Fiberklaar zal een voorstel uitwerken om dit binnen te brengen in het gebouw, dit voorstel is er momenteel nog niet.

Zij zullen via de gemeenschappelijke delen het binnen brengen tot op elke verdieping en dit is momenteel volledig gratis als er tenminste voldoende eigenaars intekenen per gemeente.

Indien hier geen toestemming gegeven wordt om dit te laten uitvoeren en je dit later toch nog zou wensen te laten uitvoeren, zullen de kosten zelf gedragen moeten worden.

Voorstel : Glasvezelnetwerk mag wel binnen gebracht worden en mag lopen over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Stemming : De AV gaat met meerderheid van stemmen akkoord.

22. Graffiti muur speeltuin : Bespreking (geen stemming)

Er werd graffiti aangebracht op de muur aan de speeltuin gelegen aan de overzijde van de VME.

Deze muur is geen eigendom van de VME daardoor kan de syndicus hier geen acties voor ondernemen.

23. Rapportage – overleg Stad Mortsel : Bespreking (geen stemming)

Mijnheer Van Deuren heeft in naam van de VME de stad Mortsel gecontacteerd i.v.m. bepaalde problemen.

Hij heeft contact gehad met Gert Willems & Leen Wouters van de stad Mortsel. Hieronder kan u de verschillende punten die werden besproken terugvinden.

Overleg - Stad Mortsel & RvM 22 november 2021

Stad Mortsel: Gert Willems & Leen Wouters

RvM: Guy Van Deuren **Aandachtspunten omgeving appartementen hoek Ridder Van Ranstlei / Antwerpsestraat** Doel van het gesprek: bespreken van problemen en afspraken maken Verslag: Guy Van Deuren **Ondergrondse container** Lediging:

- Plaatsing op 1 mei zonder vast schema van lediging in eerste instantie, maar 'uitproberen' dus veel sluikestort. Nadien werd een vast schema ingesteld (dinsdag en donderdag), hoewel het juist in het weekend is dat er veel gebruik gemaakt wordt van ondergrondse container.

- Sindsdien continu problemen:

- Container vol en niet tijdig geledigd, hoewel op afstand vaststelling van toestand

- Beschadiging container, vervanging

- Wisselingen in schema van ophaling, wegvallen van ophalingen • Werkwijze IGEAN = creëren van problemen of instandhouden Sluikstort:

- Deels ten gevolge van gedrag bewoners in de omgeving

- Deels ten gevolge van systematiek

- Regelmatig gecontroleerd en opgehaald door Stad Mortsel / enkele boetes / zeer beperkte communicatie (enkel hoera-berichten Stad Mortsel en IGEAN) • Enkel beterschap bij plaatsing camera Reiniging:

- Geurhinder voor appartementen in nabijheid (plaatsing van container is dichtbij)

- Eerste vraag naar reiniging - onmiddellijke respons • Tweede vraag naar reiniging / kattenbak en uitwerpselen - werkorder eind oktober, intussen 22 november en er werd enkel hoogstens geveegd, geen reiniging... *IGEAN dient zich te houden aan de systematische lediging van de container. Stad Mortsel zet zich in om het sluikestort aan te pakken - opruimen, boete voor sluikestort, beveiligd desgevallend de omgeving met een camera ... Stad Mortsel zet zich in voor goede communicatie, mede om gebruikers van de containers te informeren en te sensibiliseren naar goed gebruik. Bewoners Parkzicht melden systematisch sluikestort en andere problemen.*

Onderhoud omgeving

Bij creatie Parkzicht is er (onrechtstreeks) grond afgestaan (door alle eigenaars) aan Stad Mortsel. Hierdoor kon Stad Mortsel een speeltuintje creëren. Wederdienst is het systematisch onderhoud. Echter ...

1 De straat versus privé-domein Het is een probleem dat al ruim 10 jaar bestaat zonder echte verbetering. Appartementen zijn in gebruik genomen vanaf oktober 2010. We zijn nu 11 jaar verder en het blijft blijkbaar onduidelijk voor Stad Mortsel waar het publiek domein is en waar privé-domein is ... Ondanks contacten - personeelsleden Stad Mortsel die de straat onderhouden, klachten, contacten technische dienst, communicatiedienst Mortsel ... blijft het duren.

Reiniging straat met veegwagens, men nam "straat" en "parkeerplaatsen" niet mee. We bedoelen hiermee de straat (nr 1 t/m 9), en de parkeerplaatsen gelegen in dit straatgedeelte. Branden onkruid op voetpaden en parkeerplaatsen. Men neemt onze voetpaden en parkeerplaatsen niet mee.

Bladeren verwijderen. "Straat" en "parking" wordt niet meegenomen.

Zie staat van goten aan voetpaden, groei groene plekken ...

Recentste voorval: bladeren & reiniging op woensdag 17 november. Cf Foto's en werkwijze.

2 Hagen en groenblokken

In het verleden werd dit door een privé-firma gedaan (2 x per jaar ?) Nu is dit Stad Mortsel, maar dit jaar werd dit vergeten op het moment dat ze de speeltuin wel deden.

3 Speeltuin en glijbaan / trap

Het bord van Stad Mortsel versus de realiteit ...

De speeltuin en glijbaan / trap worden amper onderhouden. Het gevolg is dat mensen uit de buurt dit deels opnemen (noodgedwongen).

Verder zijn er problemen, door jongeren, rondhangen aan glijbaan, speeltuin, regelmatig gebruik voetzoekers, 's nachts mensen met zaklampen op berm?

4 Voetpad en verluchtingsgaten

Vanuit eigenaars / syndicus: twee maal per jaar reiniging, onkruidverwijdering. Vanuit Algemene Ledenvergadering: besluit om uitstekende verluchtingsroosters aan te passen.

Verzakking ter hoogte van inkom nr 9.

Nood aan: Schema onderhoud speeltuin, hagen, groenblokken, straat, parkeerplaatsen ter opvolging.

Er wordt gesteld dat binnen Stad Mortsel aangegeven wordt dat “straat” en “parkeerplaatsen” openbaar domein zijn en mee betrokken worden in systematische reiniging. Vanuit de kant van de bewoners wordt dit niet ‘h’erkend. We zien regelmatig dat bij reinigingsactiviteiten, men stopt aan het begin van de ‘straat’ en de parkeerplaatsen niet meeneemt. We gaan er vanuit dat niet alle activiteiten even gecoördineerd worden uitgevoerd.

Het onderhoud van hagen en speeltuin werd in het verleden gedaan door een privé-firma in opdracht van de Stad Mortsel. Vanaf dit jaar was dit de Stad Mortsel zelf die dit op zich nam, maar het vergeten was en slechts na herinnering het op zich nam.

De afspraak werd gemaakt dat Stad Mortsel een onderhoudsplan zou bezorgen aan RvM Parkzicht (niet op datum omdat dit planningsgewijs niet mogelijk is, maar per periode). Er ligt de vraag om het onderhoud van de Ridder van Ranstlei steeds te combineren met onderhoud “straat”, parkeerplaatsen en speeltuin, zodat dit steeds een geheel vormt.

Bij overlast door jongeren of problemen op de berm, is de enig mogelijke aanpak het verwittigen van de politie. Het voetpad wordt 2x per jaar onderhouden door de bewoners (organisatie via syndicus). De verluchtingsroosters worden op hoogte gebracht door de bewoners, en de verzakking ter hoogte van nr 9 wordt aangepakt door de Stad Mortsel. Eerste stap zijn het in orde brengen van de verluchtingsroosters waarna de verzakking aangepakt wordt.

24. Rapportage geurdetectie : Bespreking plan van aanpak + stemming (2/3^e meerderheid)

De firma Delex heeft op 04/04/2022 een geurdetectie uitgevoerd in appartement A2.01 omdat daar steeds een kookgeur vrijkwam als ze in appartement A1.01 aan het koken waren. Het appartement op de derde verdieping A3.01 heeft geen last van kookgeuren.

Er werd rook geblazen in de afzuigkap van app. A1.01 in app. A2.01 komt er enorm veel rook uit de afzuigkap. Via een opening in de zijkant kan de firma Delex in de valse ruimte kijken. Zij zien dat de flexibel van de afzuigkap waar deze in de schacht gaat deze los zit in de schacht, naast de flexibel is de schacht open en zo komt de geur in het appartement A2.01 terecht.

Oplossing : De flexibel moet volledig correct worden aangesloten op de schacht van de afzuigkappen. Indien de hinder blijft aanhouden moet er nagevraagd worden of het mogelijk is op dit soort dampkappen terugslagkleppen te plaatsen.

Er moet voor dit punt niet gestemd worden want het is een privaat probleem.

25. Mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om eventuele werken goed te keuren die moeten gebeuren volgens het verslag van de geurdetectie om dit op te lossen : Bespreking + stemming (2/3^e meerderheid)

Dit is niet van toepassing want het gaat over een privaat probleem.

26. Rapportage ventilatierapport : Bespreking plan van aanpak + stemming (2/3^e meerderheid)

Er werd nog geen ventilatierapport opgemaakt, dit moet nog gebeuren, er zal een offerte opgevraagd worden.

27. Mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom en syndicus om eventuele werken goed te keuren die moeten gebeuren volgens het ventilatierapport : Bespreking + stemming (volstrekte meerderheid)

Dit punt moet niet gestemd worden, eerst een offerte opvragen wat dit gaat kosten.

28. Kuisen van de ondergrondse parking + inrit : Bespreking + stemming (volstrekte meerderheid)

Er werd een offerte opgevraagd bij de firma Oxi-Cleaning.

Zij voeren de volgende werken uit :

- Vegen en stofzuigen
- Vloeren reinigen
- Spinrag verwijderen
- Garagepoort reinigen
- Schakelaars en brandblusapparaten reinigen
- Stof verwijderen
- ...

Kostprijs : 1.580€ exclusief btw

Stemming : De AV gaat unaniem akkoord.

29. Vervangen van bestaande videofoon, Ridder Van Ranstlei 7 : Bespreking + stemming (2/3^e meerderheid)

Er werd een offerte opgevraagd bij de firma Tech Solutions, bij de firma DVE Service en bij de firma Elektom.

De goedkoopste offerte is deze van de firma DVE Service

Voorstel : Nieuwe videofooninstallatie laten plaatsen door de firma DVE Service.

Dit punt kan niet gestemd worden want er is niemand aanwezig van ingang 7.

30. Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

- Volgende vergadering op de agenda zetten om aan huurders via eigenaars een bepaald bedrag te laten betalen telkens er iemand in of uit het appartement gaat.

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

X

SYNDICUS

X

VOORZITTER