

04/09/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars LACODAM GARAGECOMPLEX, franselaan +11 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 02/09/2023 van 10h30 tot 12h30
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		26.00	24
waren vertegenwoordigd		58.00	53
waren afwezig		34.00	30
totaal		118.00	107

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Frank Delaere
Stemopnemer : Dhr Roger Theylaert
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 03/09/2022

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

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 18 (1/8/22-31/7/23) is door de rekeningcommissaris nog niet nagezien. Dit zal in de loop van de herfst gebeuren. Goedkeuring van de afrekening wordt verdaagd naar de volgende vergadering. Tenzij er andere kandidaten opdagen zal Joost Schets rekeningcommissaris blijven.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Paul Van den Bergh (gar 20), Roger Theylaert (gar 32), Wim Kygnee (gar 45) en Frank Delaere (gar 100) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 1 jaar.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassing.

8. Waterinsijpeling

Garages 98 tem 88 : Na vragen bij betrokken eigenaars of zij afgelopen jaren infiltraties water hebben vastgesteld.

Garages 99, 100 en 101 : Het is niet duidelijk of er intrede van water is door de naad achtergevel-vloerplaat, dan wel van hogerop gelegen garages via de zijmuur of een combinatie van beide.

Garage 102 en 103 : Tussen beide garages zit een open verticale naad waarlangs vrij veel water binnenvloeit.

Garages 104 tem 117 : Het is niet geweten of er door de achtermuur water binnenkomt. Zeker is wel dat er water binnen vloeit van de hoger gelegen garages 100 tem 103.

Voor de garages 100 tem 103 zal een oplossing worden gezocht via extra verdichting en/of opvang.

De eigenaar van garage 7 meldde waterinfiltraties. Onderzoek wees uit dat het sporen zijn van olie waarmee de poort werd gesmeerd.

9. Opladen elektrische auto's

Bij aanvang worden enkele objectieve bedenkingen geformuleerd:

- Uit gesprekken met een keuringsorganisme blijkt dat het opladen via een gewoon huishoudelijk stopcontact wordt ontraden. In de recente aanpassing van het AREI van toepassing vanaf 1/11/2022 is het opladen via een huishoudelijk stopcontact zelfs verboden.
- Er werd geen voorafgaand advies gevraagd aan de brandweer.
- Op verschillende stroomkringen van de garages zijn meer dan de toegelaten stopcontacten volgens het AREI aangesloten. Afwijkingen bij (her)keuring enkel mogelijk voor installaties geplaatst voor 1/06/2020 en indien kan aangetoond worden dat er geen risico is van overbelasting. Moeilijk aantoonbaar indien iedereen vrij mag beslissen om zijn wagen op te laden.
- Een systeem waarbij iedereen vrij mag beslissen of hij al dan niet zijn wagen oplaadt is onbeheersbaar. Vroeg of laat zal dit aanleiding geven tot het afschakelen van (een) individuele kring(en) en mogelijk zelfs tot de afschakeling van de hoofdzekering waarbij het volledig garagecomplex wordt afgesloten.
- In overeenstemming met de regels van goed vakmanschap brandveiligheid "thema opladen van elektrische voertuigen in parkings" van de VZW Fireforum kunnen volgende extra te nemen maatregelen verwacht worden :
 - Uitbreiden van de installatie met een automatisch branddetectiesysteem
 - Op basis van een risicoanalyse en een ventilatiestudie het voorzien van een RWA (rook- en warmteafvoer) systeem met gewongen ventilatie en/of een sprinklersysteem.
 - Voorzien van een noodstop op een gemakkelijk bereikbare plaats (afpraak te maken met de brandweer) waarbij de laadpunten bij brand kunnen worden afgesloten cfr recente aanpassing in het AREI
 - Aanvullend op hierboven: Er moet een koppeling voorzien worden tussen het branddetectiesysteem en de elektrische installatie zodat bij een detectie van brand in de nabijheid van het laadpunt onmiddellijk de spanning van de laadpunten wordt afgeschakeld (cfr recente aanpassing in het AREI)
 - Compartimentering te voorzien + aanduiding van de evacuatiemogelijkheden
 - Afspraken te maken met brandweer en/of extern bedrijf om bij problemen een brandend voertuig te kunnen evacueren.

In alle redelijkheid kan dus besloten worden dat het opladen van een elektrisch voertuig in de garages zelf NIET aan te raden is en vooral OP EIGEN risico geschiedt.

Er volgt een langdurige discussie met voor- en tegenstanders waarna een stemming (*) volgt over de vraag : "Mag er, zoals de installatie in het complex vandaag is, opgeladen worden of niet?"

* Stemmen ja : 10 eigenaars met 10 aandelen

* Stemmen neen : 61 eigenaars met 67 aandelen (Bauwelinckx, Beckers, Bouckaert, Buyens, Buysschaett, Coorevits, d'Hondt, De Bakker, de Bel, de Borger, de Lepeleire, decloedt, decloedt, Delaere, Delboux, Depotter, Depuydt, Dumortier, Fiers, Garin, Geldof, Ghuhs, Glorieux, Govers, Gubel, Halewyck, Hemmer, IVGE, Januarius, Kuppens, Koot, Kygnee, Lamproye, Lebon, Leenen, Maes, Maes, Malfrois, Mans, Maris, Mas, Meeus, Nijs, Pierloz, Pinte, Poncin, Quartier, Reyser, Schets, Scheys, Schilderman, Smets, Theylaert, Van Crombrugge, Van den Bergh, Van Geertsom, Vandeputte, Verbeke, Vrancken, Walbers, Wulbrecht)

* Onthouden zich : 8 eigenaars (de Cock, de Groote, de Meyst, de Pessemier, Deketelaere, Imrode, Laplage vastgoed, Rodim)

Besluit : Het is (tijdelijk) niet toegelaten om elektrische auto's in de individuele garages op te laden.

De syndicus zal laten onderzoeken onder welke voorwaarden (technisch en financieel) het opladen wel mogelijk zou kunnen zijn.

(*) Er waren veel volmachten zonder expliciet standpunt omtrent dit agendapunt. Alle volmachten werden vooraf,

voorafgaand aan de vergadering arbitrair verdeeld onder de aanwezige eigenaars.

10. Toegang tot het complex / tijd "open" van de poort

De bestaande tijd "open" niet wijzigen.

11. Diversen

* De verlichting blijft 8' branden. De tijd herleiden naar 4'.

* De brandhaspels en -blussers, de noodverlichting en de brandcentrale werden sinds de indienstneming nog nooit nagezien/gekeurd. Dit zal asap gebeuren.

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 04/10/2023

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 02/01/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Informatie over deze en eerdere vergaderingen is gepubliceerd op www.laplage.be/lacodamgaragecomplex.