

01/03/2025

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan +35 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 01/03/2025 van 10h00 tot 11h30  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	31.00	27
	waren vertegenwoordigd	32.00	30
	waren afwezig	23.00	21
	<b>totaal</b>	<b>86.00</b>	<b>78</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester  
Stemopnemer : Dhr Wim Vermeulen  
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 02/03/2024

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

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

Afrekening 14 werd nagezien door Etienne Desamblanckx. Het verslag van dit nazicht is gepubliceerd.

Er zijn twee te weerhouden opmerkingen :

- De kosten van de syndicus zijn in 4 jaar tijd met 50% gestegen. Van 4.100 euro in 2021 naar 6.061 euro in 2024 (\*)
- Herstel/vernieuwing van privatieve aftellers voor elektriciteit is na te zien. Er zit een fout in.

Mits rekening te houden met de opmerkingen keurt de vergadering de rekeningen goed.

E. Desamblanckx blijft rekeningcommissaris.

(\*) Vanaf Januari 2024 werden administratiekosten in rekening gebracht à rato van 92 euro per maand. Dit is afgerond 13 euro per garage per jaar en dekkende portkosten, enveloppes, papier, rekeningafschriften en de webpagina.

### 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Wim Vermeulen (gar 9), Bernard Verbeke (gar 37) en Bert Demeulemeester (gar 81) worden unaniem verlengd.

### 6. Reglement van interne orde (RIO)

Unanieme toelating om tijdelijk geld van de reservefondstrekening aan te wenden bij een tijdelijk tekort op de lopende rekening.

Er ontstaat een discussie over het opladen van elektrische voertuigen (zowel auto's als fietsen) in de garages zelf. Gezien enerzijds het brandgevaar en anderzijds het feit dat het elektriciteitsnetwerk niet voorzien is op het vermogen dat het opladen van auto's vereist wordt beslist dat opladen van voertuigen NIET wordt toegelaten.

## 7. Brandverzekering

Sinds de "stabiliteitsprocedure" van de gemeente kan de VME geen brandverzekering meer verkrijgen.

Makelaar Callant deed een marktbevraging met volgende voorwaarden :

- een vrijstelling van 5.000 euro voor de dekking BA gebouw
- de normale vrijstelling voor de waarborgen brand-, water-, storm- en glasschade.

Aan de volgende maatschappijen werd een voorstel gevraagd : BDM, Baloise, B'Cover, AXA en Allianz met aanvullend Ethias, AG, HDI.

## 8. Elektriciteit: privé garages

\* Unaniem akkoord om voor de elektriciteit die in de privaatieve garages wordt verbruikt 80 cent/KWh aan te rekenen.

\* Mogelijks zal een keuringsattest vereist worden voor de elektrische installatie. Een positief attest zal niet verkregen worden voor de bestaande en door de schoringwerken beschadigde installatie.

Er ligt een offerte voor van Elektro Power. Andere worden gevraagd.

De vergadering geeft volmacht aan de raad om hierover te onderhandelen en aansluitend vernieuwingswerken toe te wijzen.

Financiering met het reservefonds.

## 9. Afsluiting garagecomplex en plein, nabeschouwingen

Op de vorige vergadering was het complex nog afgesloten.

Waar het probleem - volgens het verslag van studie bureau SCES - enkele lokale zwakke punten betrof en als zeker niet onder de Terrazza eiste de ingenieur van de gemeente (S. Gussé) een volledige ondersteuning.

Er was een voorstel van Refort dat 120.000 euro zou kosten.

Debaillie, projectontwikkelaar en mede-eigenaar, werkte een oplossing uit voor 60.000 euro plus BTW. Het gemeentebestuur stemde in met deze oplossing. Er werden in het ganse complex extra schoringen geplaatst. De schoringen zijn in bruikleen voor 5 jaar. De prijs, 72.600 euro, werd betaald met het reservefonds.

Het burgemeesterbesluit werd op 28/6/2024 opgeheven. Het complex was 7 maanden afgesloten.

Daarnaast werd, in het zoeken naar oplossingen, aan diverse studie bureau's en aannemers in totaal 16.543 euro betaald, allemaal gedragen door het reservefonds.

## 10. Diversen, voorstellen van eigenaars / huurders

- De eigenaar van garage 84 deelt mee dat de rechterzijmuur bovenaan overhelst naar rechts, naar de helling die auto's toegang geeft naar het complex. Het vreemde is dat aan die muur niets is te zien.

Aan de grens tussen de plafondplaat en de zijmuur is er regelmatig lokale afbrokkeling van het beton.

De syndicus zal een ingenieur vragen dit te bekijken. Desgevallend wordt in de garage een bijkomende stutting geplaatst.

- Aan de inkom van het complex zal een bordje 'Opladen voertuigen niet toegelaten' worden opgehangen.

- Reservefonds : De uitgaven voor ondersteuning hebben het reservefonds van 114.000 euro naar 25.000 euro gezakt.

Vergadering beslist om vanaf nu opnieuw te sparen ten belope van 8.600 euro per jaar, i.e. 100 euro per garage.

- Te agenderen voor 2026 : De voorwaarden voor een verlenging van de huur voor de schoren. Bij plaatsing werd een termijn van 5 jaar afgesproken.

## 11. Verlenging mandaat syndicus

De vergadering stemt in om dit (vergeten) agendapunt toe te voegen.

Het mandaat van de syndicus verviel immers op deze vergadering.

De vergadering beslist unaniem om het mandaat te verlengen met één jaar. Ze geeft een volmacht aan de raad van mede-eigendom om de voorwaarden van die verlenging te bepalen.

**Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.**

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 01/04/2025

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 01/07/2025

*voor de syndicus, Frank Rouseré*

Informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op [www.laplage.be/syndic/tennisparkgaragecomplex](http://www.laplage.be/syndic/tennisparkgaragecomplex).

c. o. v. 