

**Proces-verbaal  
Algemene Vergadering  
Vereniging van mede-eigenaars  
Garagecomplex Flora KBO.: 0843.225.555**

Datum: 14 maart 2025 om 17.30 uur

Plaats: Parkhotel, Albert Dumontlaan 30 te 8660 De Panne

Volgende punten op de dagorde worden behandeld:

**Ondertekening van de aanwezigheidslijst en vaststelling van het quorum.**

|                   |                         |                   |
|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Aanwezig:         | 31 van de 111 eigenaars | 43 / 157 aandelen |
| Vertegenwoordigd: | 27 van de 111 eigenaars | 40 / 157 aandelen |
| Afwezig:          | 53 van de 111 eigenaars | 74 / 157 aandelen |
| Quorum:           | 58 van de 111 eigenaars | 83 / 157 aandelen |

Meer dan 50 % van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd  
Minstens 50 % van de aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

**1. Organisatie van de vergadering:**

• **Aanduiding voorzitter van de Algemene Vergadering**

Voorzitter van de vergadering : de heer Demarbaix

De heer Demarbaix wordt unaniem verkozen als voorzitter van de Algemene Vergadering.

• **Aanduiding van de secretaris en stemopnemer van de Algemene Vergadering**

Secretaris van de vergadering : de syndicus

Stemopnemer van de vergadering : de syndicus

De syndicus wordt verkozen als secretaris en stemopnemer van de Algemene Vergadering.

2. Goedkeuring van de eindafrekening en goedkeuring rekeningen periode 01/01/2024-31/12/2024. De rekeningen werden gecontroleerd en goedgekeurd door de commissaris van de rekeningen Dhr. Demarbaix Eric.

De postkosten zijn de wettelijk bepaalde Aangetekende uitnodiging voor de Algemene Vergadering en deze kunnen niet individueel gedragen worden, maar door de mede-eigenaars.

De afrekeningsfactuur van de architect, een gemandateerde vertegenwoordiger vraagt om zeker belangenvermenging te vermijden.

De raad van mede-eigendom zal hier in de toekomst op toezien dat geen belangenvermengingen zouden plaatsvinden.

De rekeningen worden unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

3. Goedkeuring van de balans/boekhouding 01/01/2024-31/12/2024.

De balans/boekhouding wordt unaniem goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

4. Goedkeuring van de begroting 01/01/2025-31/12/2025. Zelfde budget als 2024 (€ 55,00/garage en € 49,50/aangelande). € 8.530,50

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met het voorgestelde budget. De opvraging van het budget zal samen met het versturen van dit verslag gebeuren.

5. Reservekapitaal: voorstel tot opvraging € 40.000,00 (sparen voor de toekomst)

- Stand reservekapitaal:
  - o Garageboxen: € 29.472,78
  - o Aangelanden: € 2.621,78

a. Bespreking

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de opvraging van € 40.000,00 voor de eigenaars van de garages. (€ 290,00 per garage)

Het reservefonds van de aangelanden hetzelfde bedrag zoals vorige jaar namelijk € 190,00.

b. Periode van betaling

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met het versturen van de opvraging samen met het verslag.

6. Kwijting aan commissaris van de rekeningen voor de periode van 01/01/2024-31/12/2024

- Dhr. Eric Demarbaix

Dhr. Eric Demarbaix krijgt unaniem kwijting van de Algemene Vergadering.

**7. Verkiezing van een nieuwe commissaris van de rekeningen voor de periode 01/01/2025-31/12/2025**

- Dhr. Eric Demarbaix

Dhr. Demarbaix Eric wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen door de Algemene Vergadering.

**8. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor de periode van 01/01/2024 – 31/12/2024.**

De leden van de raad van mede-eigendom zijn:

- Dhr. Van Ghelluwe Luc

De heer Van Ghelluwe Luc krijgt unaniem kwijting door de Algemene Vergadering.

- Dhr. Demarbaix Eric

De heer Demarbaix Eric krijgt unaniem kwijting door de Algemene Vergadering.

**9. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom tot aan de volgende AV: stemming.**

- Dhr. Van Ghelluwe Luc

De heer Van Ghelluwe Luc wordt unaniem herkozen door de Algemene Vergadering.

- Dhr. Demarbaix Eric

De heer Demarbaix Eric wordt unaniem herkozen door de Algemene Vergadering.

**10. Kwijting aan de syndicus voor het beheer 01/01/2024-31/12/2024.**

De syndicus (INTERSERVICE BV) krijgt unaniem kwijting van de Algemene Vergadering

**11. Verkiezing van de syndicus Agence Interservice BV (Wettelijk vertegenwoordiger Luysen Nicolas BIV 501416) voor de volgende periode van 1 jaar tot aan de volgende Algemene Vergadering met behoud van huidig tarief. € 2,50/garage/mnd of €2,50/aangelande/mnd.**

Agence Inter Service BV wordt unaniem herkozen door de Algemene vergadering als syndicus.

De voorzitter van de A.V Dhr. Demarbaix krijgt de opdracht van de A.V. om namens de VME het contract (courante CIB voorwaarden) met de syndicus te ondertekenen.

**12. Evaluatie lopende contracten en leveranciers.**

Brandverzekering:

Baloise

Rechtsbijstand: D.A.S.

Bank:

Argenta

Schoonmaak: F&V Bouwteam

Elektriciteit:

Engie Electrabel

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met alle lopende vaste contracten.

**13. Asbestinventaris (Wettelijke verplichting)**

In 2025 moeten alle residenties over een asbestinventarislijst beschikken. Hierbij worden een aantal stalen door een gespecialiseerde firma afgenomen en onderzocht. Aan de hand van de stalen en het onderzoek wordt een inventaris afgeleverd.

De kostprijs bedraagt € 756,25 incl. btw.

De Algemene Vergadering keurt unaniem de opmaak van het wettelijk verplichte attest goed.

**a. Financiering**

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om dit attest te betalen met het reservefonds.

**14. Toetredingsbijdrage € 500,00 per standplaats in Res. Ebise + jaarlijkse bijdrage staanplaatsen Res. Ebise**

**a. Bespreking**

De Res. Ebise gebruikt de gronden van het garagecomplex Flora voor alle parkeerplaatsen. De slijtage aan het tarmac ligt hoger dan van 2 voertuigen.

Alle aangelanden betaalden allemaal een 1x-lige bijdrage tot toetreding tbv. € 500,00 voldoen.

De jaarlijkse kosten van het onderhoud van het complex wordt ook voor een stuk gedragen door alle aangelanden volgens de provisiebijdrage aangelanden.

De Gemeente De Panne betaalde ook zijn bijdragen voor de toetreding aan het garagecomplex. Er zijn dus precedents in deze situatie.

Om deze reden zijn de eigenaars binnen het garagecomplex dat het ook normaal is dat Res. Ebise ook hun nodige bijdragen tijdens het jaar voldoet.

De Res. Ebise is vandaag op de Algemene Vergadering vertegenwoordigd en neemt kennis bij verslag van het standpunt van de Algemene Vergadering

**b. Beslissing**

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de het hierboven gesteld. De parkings dienen allemaal hun bijdrage te voldoen, alsook deel te nemen aan de courante kosten van het garagecomplex.

De Algemene Vergadering geeft mandaat aan de raadsleden indien eventueel juridische stappen moeten worden ondernomen.

**15. Verslag van technische elementen of elementen van onderhoud**

**a. Hondenpoep op het terrein**

De firma die instaat voor het onderhoud van het terrein maakt de melding dat steeds vaker en meerdere plaatsen van het garagecomplex gebruikt worden als hondentoilet. Het garagecomplex is geen hondenweide en al zeker geen hondentoilet. Heb respect voor uw buurt en mede-eigenaars. Het is dan ook verboden om een hond zijn behoefte op het terrein te laten doen! Als het accidenteel toch gebeurt, treedt op als goede huisvader en ruim dit op!

De syndicus vraagt dat als het wordt opgemerkt, de persoon in kwestie aan te spreken, of de syndicus op de hoogte te brengen van de 'eventuele' dader.

De Algemene Vergadering vraagt of op het groen gedeelte door de gemeente een boeteplakkaat kan worden geplaatst. De syndicus doet navraag.

**b. Vraag tot mogelijkheid installatie stopcontact in privatieve garage nummer 60**

De eigenaar van Garage 60 stelde de vraag of hij een stopcontact in zijn garage mag installeren voor het opladen van een voertuig.

De huidige elektriciteitskast van de algemene delen is onvoldoende sterk om hiervan een aftakking te maken naar een privatieve garage met individuele teller.

Het volledige perceel moet worden opengebroken.

Hier vandaag geen mogelijkheid toe.

Het laden van batterijen zonder bewaking is ook gevaarlijk.

De Algemene Vergadering beslist unaniem dat geen uitbreidingen en of dergelijke installaties mogen worden gerealiseerd op vandaag.

**16. Lezen en ondertekenen van de notulen.**

De Algemene Vergadering werd om 18 U 50 beëindigd.

De syndicus bedankt u voor uw aanwezigheid en medewerking.

Handtekening syndicus  
Dhr. Luyssen Nicolas

Handtekening voorzitter  
Dhr. Demarbaix

Ondertekening van de notulen van de AV door de aanwezige eigenaars



Handwritten signatures of owners in blue ink, including names such as:   
 - Top left: [Signature]  
 - Top center: [Signature]  
 - Top right: [Signature]  
 - Middle left: [Signature]  
 - Middle center: [Signature]  
 - Middle right: [Signature]  
 - Bottom left: [Signature]  
 - Bottom center: [Signature]  
 - Bottom right: [Signature]  
 - Far right: [Signature]  
 - Far bottom right: [Signature]