

Sitzungsprotokoll von der Generalversammlung der Eigentümer von den Domänen „Les Tamaris“ und „Les Portes du Soleil“, Mitglieder von der F.V.V. mit gleichem Namen, die am 02. November 2017 im Saal L’Ardaillon in Vias abgehalten wurde.

► **1) Empfang:** unter der Aufsicht von Herrn Francis MAILLART wurde die Anwesenheitskontrolle sowie die Überprüfung der Vollmachten (Mandate) durch die 10 sich freiwillig gemeldeten Mitglieder der F.V.V. (=ASL) auf 5 Tische verteilt. Die dafür ausgedruckten Listen sind nach Namen sortiert. Die anwesenden oder vertretenen Personen wurden in den Listen eingetragen, und deren Stimmzettel mittels eines Stempels für gültig erklärt.

Der Präsident, Jean-François DUCHENNE eröffnete die Sitzung um 09 Uhr 28.

► **2)** Zu Beginn der Sitzung gedachte Herr DUCHENNE, zusammen mit den Anwesenden, der verstorbenen Mitglieder.

Die eingeladene Bürgermeisterin von Portiragnes, Frau Gwendoline CHAUDOIR war verhindert.

Herr Jordan DARTIER, Bürgermeister von VIAS hat uns mit Freude empfangen und uns im Saal L’Ardaillon begrüsst. Was die Beherbergungszahl angeht, ist VIAS die zweitgrösste Seebadstation von Europa. Am Küstenstreifen wurde damit begonnen, den Dünenkamm wiederherzustellen. Es bleiben noch zwei Kilometer zu verwirklichen, was während den 6 Monaten der Nebensaison im Lauf von mehreren Jahren durchgeführt wird. Juristisch ist die Sache sehr kompliziert, wenn man die Anzahl der Beteiligten bedenkt.

► **3)** Die Sitzung wurde im Beisein von den 6 Mitgliedern vom Verwaltungsrat eröffnet, und zwar von den Herren Jean-François DUCHENNE, Präsident vom Verwaltungsrat, Freddy DERBAIX Vize-Präsident, Roland VAN ASBROECK, Sekretär, und von Frau Nicole VANDEBROECK, Kassenwart, sowie von den Herren Philippe HASTIR und Serge VAN DER EECKEN, Mitglieder vom Verwaltungsrat; wie auch von Herrn Jean LATIL, Vertreter vom Kabinett des Wirtschaftsprüfers FL AUDIT, und von Herrn Philippe CANDEL und Frau Catherine CANDEL-MARTIN, Vertreter vom Buchführungs-Büro CANDEL-MARTIN.

o Herr R. VAN ASBROECK wurde als Sitzungssekretär ernannt.

o Folgende Besitzer meldeten sich freiwillig als Stimmenauszähler: Claude SIMON (PSM04), Margareth KAISER (TA31), Marie-Louise VAN HERCK (PSI01), Hervé DEBROUX (TA15), Michel LOUIS (TR04), BILA Jean-Claude (PSO10), Jean GASPARD (PSC08), BAIX Maryse (PSA02), RICHERT Hildegarde (PSJ08) und BLANCKE Christine (PSL05).

o Wir haben keine Bemerkungen bezüglich des Sitzungsprotokolls von unserer gewöhnlichen G.V. in 2016 erhalten. Wir bitten die Anwesenden, diesem zuzustimmen.

o Herr Latil meldete, dass er die schon vor Beginn der G.V. eingeworfenen Wahlzettel aus den Urnen herausgeholt hat. Danach hat er sie in den zwei Urnen wieder reingesteckt.

► 4) Herr DUCHENNE fährt fort und stellt den Tätigkeitsbericht vom vergangenen Haushaltsjahr vor.

4.1) EINE WUNDERBARE DOMÄNE

Mit einem Haus der Eigentümer.

Alle sind gebeten, so gut wie möglich, alle Anstrengungen zu unternehmen, um die Häuser, die Sport- und Spielanlagen, wie auch das Wegenetz zu verbessern.

Viele positive Bewertungen sind auf Google zu finden. Die systematischen Verunglimpfungen der Qualität, die von einigen Eigentümern auf Facebook veröffentlicht wurden, sind sicherlich nicht geeignet, um Mieter anzuziehen.

4.2) DIE SCHWIERIGKEITEN IM HAUSHALTSJAHR 2016-2017

(a) Aktion gegen die F.V.V.

Sieben Eigentümer haben im Jahr 2015 beim Bezirksgericht von Béziers eine Klage gegen den Verwaltungsrat erhoben. Dies unter dem Vorwand wegen Unregelmässigkeiten bei den Abstimmungen und der Stimmzählung in der G.V. von 2014; und mit dem Zweck, diese G.V. zu annullieren und 2.000€ von der F.V.V. zu reklamieren.

Diese Angelegenheit wird im Frühjahr 2018 plädiert werden.

Es sei daran erinnert, dass die Mitglieder vom Verwaltungsrat mit absoluter Rechtschaffenheit handeln.

(b) Beschwerde wegen Lärmbelästigung

Eine Beschwerde wurde von einem Eigentümer gegen TGA (Lamy) und die FVV eingereicht.

Der ernannte Experte hat mehrmals akustische Messungen gemacht.

Er stellte seine Schlussfolgerungen und Vorschläge vor. Ihm zufolge gibt es keine direkte Wechselwirkung von der FVV, die also logischerweise nichts damit zu tun hat.

(c) Die Sport- und Spielanlagen

EINE AUSGEHANDELTE ABMACHUNG ZWISCHEN TGA UND DER F.V.V.

- Die FVV hat die Dienstleistung in 2015 angenommen (aussergewöhnliche Generalversammlung).
- TGA verpflichtete sich für Investitionen für die Saison 2016.
- Das zweite Nutzungsjahr in 2017 war ein voller Erfolg.

Ein Win-Win Projekt. Günstig für beide Parteien. Die beheizten Bäder wurden stark besucht.

(d) Die Gelände-Abtretungen

Die in 2002 geordnete Geländeabtretung ist endlich abgeschlossen worden.

Es handelt sich um einige Wegepartien (ex Lamy Sud), einige Grund-Dienstbarkeiten (Fussgänger-Zugänge, Briefkästen, Eingangstore und Schlupftüren, Wasserverteilung, Telefonnetz/ Stromnetz).

Ausnahme: das Anbringen eines Daches über dem Müllabstellraum. Die Lamy-Gruppe hat sich dazu verpflichtet, diese Arbeit vor der nächsten Hochsaison zu verwirklichen.

4.3) ANZAHL DER TEILNEHMER AN DER G.V. VON 2017

Herr Francis MAILLART kündigt die Anzahl der Teilnehmer an:
141 Besitzer sind anwesend; und 552 Besitzer haben sich vertreten lassen.
Also insgesamt 693 Stimmberechtigte, d.h. 87,72% der Besitzer.
Die Versammlung ist also beschlussfähig.

► 5) DIE „LAUFENDE“ VERWALTUNG

5.1) DAS WEGENETZ

(a) Die grösseren Schäden und gefährlichen Zustände müssen behoben werden.

- Die vom Experten Pelletier hervorgehobenen Punkte, die im Abtretungsprotokoll vermerkt wurden, sind repariert worden
- Jedoch sind gewisse Strassen-Einstürze noch immer möglich, da sie von der Bodenstruktur und von den Erdbewegungen in Portiragnes-Plage abhängig sind
- Das gleiche trifft auch für die Wasserverluste zu

(b) ERDF: wegen den dauernd wiederkehrenden Problemen, ist eine neue Leitung gelegt worden

(b) Unterhalt der Abwässer-Kanalisationen

- Allgemeiner Unterhalt
- Bei den Rohrreinigungen hat der damit beauftragte Unternehmer an gewisse Stellen Betonteile gefunden, die von verschiedenen Privatbaustellen stammen!

- Besondere Eingriffe

Viele Eingriffe mussten an Häuser-Gruppen gemacht werden, um Kanal-Verstopfungen zu beseitigen (Dringlichkeit – schnelles Eingreifen). Die Kosten dafür werden auf die betroffenen Lose aufgeteilt. Dadurch entsteht eine zusätzliche Arbeitsbelastung für den Verwaltungsrat; insbesondere für unseren Vize-Präsidenten, der die Eingriffe koordiniert, sowie für unseren Kassenwart.

5.2) DIE GRÜN-ANLAGEN

(a) Unterhalt der neuen Anpflanzungen

- Neu-Anpflanzungen von Bäumchen
- 2 Jahre Garantie

(b) Der Hecken- und Baumschnitt

Da das Wachstum in dieser Gegend äusserst schnell ist, muss daher regelmässig geschnitten werden. Jedoch ist es unser Ziel, in den Domänen eine üppige Grün-Anlage zu wahren. Die Privathecken tragen zur Verschönerung der Domänen bei, leider sind sie oft zu nahe an den Strassenrändern angepflanzt worden.

Die Besitzer von den Eckhäusern sind besonders angesprochen, da deren Hecken die Sicht versperren können, und daher eine Gefahr darstellen. An mehrere Besitzer wurden Mahnungen erteilt.

(c) Die Bemerkungen bezüglich des Zeitpunktes von den Arbeiten, sowie wegen des entstehenden Lärms sind berücksichtigt worden, und wurden an die beauftragten Unternehmer weitergeleitet.

(d) Die in den Kiefern lebenden Prozessionsraupen sind besonders für Kinder und Haustiere gefährlich. Sie können Allergien auslösen, die manchmal tödlich enden können. Da der Verwaltungsrat nicht auf die Bäume in den Domänen verzichten will, wurde beschlossen, die Kiefern auf Kosten der F.V.V. dagegen behandeln zu lassen.

5.3) DIE SICHERHEIT

(a) Es wurden häufige Pannen an den aus dem Jahre 2009 angebrachten Lesegeräten für die Öffnungs-Chips festgestellt. Da der Dienstleister nicht in der Lage war, diese Pannen zu beheben, und wegen des veralteten Materials, wurde die Anlage neu überdacht: es wurden neue Lesegeräte angebracht, die mit Richtfunk verbunden wurden. Die Registrierung der Chips wurde zentralisiert und die Aktualisierung der Tore und Schlupftüren erfolgt in Echtzeit. Andere Möglichkeiten und technische Verbesserungen sind jetzt gegeben. Zeitlich begrenzte Eingangs-Codenummern wurden von unserem Sekretär an alle verteilt; dies solange bis die Chips neu registriert worden waren. Praktisch alle vorhandenen Chips sind inzwischen neu registriert worden. Das Prinzip der Codenummern wird aus Sicherheitsgründen aufgegeben, da zu viele Codenummern an Drittpersonen weitergegeben wurden.

Die Kosten für die neuen Lesegeräte betragen 12.238 €.

Die Öffnungszeiten der Schlupftüren werden automatisch an die Winterperiode angepasst: sie sind von 21:00 bis 07:00 Uhr geschlossen.

(b) Wir verfügen über 11 Überwachungs-Kameras, die mit den Eingangstoren und Schlupftüren verbunden sind.

(c) Der Wachdienst in der Hochsaison: wir haben die gleiche Gesellschaft wie TGA dafür genommen, jedoch mit getrennten Verträgen. Die Dienstleistung entspricht der gewünschten Qualität.

(d) Ein Mitglied vom Verwaltungsrat nimmt an den Koordinations-Sitzungen vom Gemeinderat teil

(e) Das Anbringen eines Defibrillators

Er wurde auf Wunsch mehrerer Besitzer angebracht. Er ergänzt die Notfallausrüstung von TGA. Er ist 24Std/24Std für alle, wettergeschützt, unter dem Vordach des Hauses der Eigentümer PSM06 zugänglich. Er steht unter Kamera-Aufsicht um einen Missbrauch zu vermeiden.

(f) Es wurden zusätzliche Feuerlöscher angeschafft

(g) Eine jährliche Kontrolle von den Ausrüstungen wird durch eine zugelassene Firma ausgeführt, wie z.B. die Hydranten: deren Zugangsmöglichkeit und deren Wasserdruck.

Die Hydranten wurden neu gestrichen. Deren Lageplan wurde der Gemeinde und der Feuerwehr zugestellt. Ein Besuch der Feuerwehr in unseren Domänen hat stattgefunden.

5.4) DIE BELEUCHTUNG

Die alten Laternen wurden damals durch neue Lichtköpfe mit Sparlampen ersetzt. Manche Hecken sind zu hoch und verdecken gewisse Laternen. Wir erinnern die betreffenden Eigentümer daran, dass sie deren Hecken vorschriftsmässig herunterschneiden sollen.

Einige unzureichend beleuchtete Stellen, besonders in den Hauptalleen, wurden durch das Erhöhen der Maste, und/oder durch das Anbringen von doppelten Lichtköpfen verbessert. Der Umtausch durch LED-Lampen aus der zweiten Generation wird schrittweise durchgeführt.

5.5) INTERNET

Zu Ende Juni 2017 waren 610 Lose angeschlossen.

Die Bereiche in den Domänen, die anfänglich nicht mit Kupferleitungen verbunden waren (Bungalows und TS), und die zwischenzeitlich über drahtlose Verbindungen verfügten, sind in 2016 mit Glasfaser ausgerüstet worden. Um die Besitzer mit Kupfer-Anschlüsse nicht zu benachteiligen, wurde der Datenfluss von den privilegierten Benutzern der Glasfaserverbindungen an dem von den Kupfer-Anschlüssen angepasst.

Wir erinnern daran, dass es andere Stellen gibt, wo nicht genug, oder zu schwache Leitungen liegen, und wofür es bisher keine Lösung gibt.

Verschiedene Möglichkeiten sind in Betracht zu ziehen:

- der Gebrauch von drahtlosen Verbindungen. Dadurch können jedoch Störungen verursacht werden, wenn sie zu zahlreich oder sich zu nahe an andere benachbarte Sender befinden;
- die Domänen schrittweise mit Glasfaser ausrüsten, oder alles in einem Zuge zu verwirklichen.

5.6) DER WASSERVERBRAUCH

Die Rechnungen für den Wasserverbrauch werden jährlich an die Besitzer geschickt. Aber die F.V.V. muss monatlich den Vorschuss für die Gesamtheit der Lose vorstrecken (+/- 140.000€ pro Jahr). Ausser einige Ausnahmen, sind alle Einzelzähler inzwischen umgetauscht worden. Die Mietzähler werden zweimal pro Jahr abgelesen (Anfang Juni und Mitte September), und die Rechnungen werden, im Prinzip, zu Ende Oktober an die Eigentümer geschickt. Die Lyonnaise des Eaux hat uns dieses Jahr schon wieder die Abrechnungen mit Verspätung zugestellt. Deswegen können die Weiterberechnungen an die Besitzer nur mit Verzögerung erfolgen. Soeben erhielten wir die Rechnungen. Sie wurden an die in der G.V. anwesenden Besitzer verteilt. Die übrigen werden per Post verschickt.

Jedes Jahr müssen wir leider feststellen, dass gewisse Zahlungen mit Verzögerung getätigt werden, was eine bedeutende Zusatzarbeit für den Verwaltungsrat verursacht.

Bei einem Hausverkauf

- Falls gewünscht wird, dass OCEA eine Zwischenrechnung beim Hausverkauf machen soll, so werden 150€ für das Ablesen berechnet. Der Verwaltungsrat zieht es daher vor, dass:
- falls vor dem 31. Dezember verkauft wird, dann wird die Rechnung an den neuen Besitzer geschickt,
- und für die Verkäufe ab dem 01. Januar, an den bisherigen Eigentümer.

Es bleibt eine Sache für den alten und den neuen Besitzer, dass sie sich den Rechnungsbetrag aufteilen, je nach dem Index-Zwischenstand beim Hausverkauf.

Das Wasserverteilungsnetz von der Lyonnaise des Eaux (SUEZ)

Die Abweichungen zwischen SUEZ/Lyonnaise des Eaux gegenüber von OCEA

Mittlere Differenz 2009-2014: + 10%

In 2015 festgestellt : + 37%

Die begründeten Abweichungen:

Kanalreinigungen - Test der Hydranten - Bewässerung der allgemeinen Bepflanzungen -
Zeitverschiebung zwischen den Ablesedaten der Hauptzähler und der Einzelzähler.

Die Verluste und der Wasserverbrauch werden vom Verwaltungsrat im Auge gehalten

Drei Hauptzähler wurden nacheinander ersetzt. Ein zweiter Aussenzähler wurde angebracht, aber zurzeit ohne Ablesemöglichkeit, dies trotz mehrerer Anfragen an die Lyonnaise des Eaux.

Der stündliche Mindestverbrauch, hatte sich im Februar 2016 normalisiert. Aber im Januar 2017 wurden neue Verluste festgestellt und abgedichtet.

Die projizierten Diagramme zeigen eine deutliche Verbesserung im Februar und März 2017.

Neue Hilfsmittel, die dem Verwaltungsrat zur Verfügung gestellt wurden, ermöglichen die Lecks zu finden. Sobald neue Lecks entdeckt werden, so werden die betroffenen Besitzer sofort durch unseren Verwalter, Herrn Philippe HASTIR, benachrichtigt.

5.7) DIE VERANSTALTUNGEN

DEREN ZWECK: ein besseres Zusammenleben

- Festessen von den Eigentümern (wurde in 2016 kritisiert, und daher im September 2017 nicht mehr weitergeführt)

- Die Ostereier-Suche (sehr stark besucht)

- Das Boccia-Turnier (pétanque)

DIE MITTEL DAFÜR:

Die freiwilligen Helfer, die finanzielle Eigenständigkeit: die Einnahmen decken die Ausgaben.

Der neue Verwaltungsrat muss entscheiden, ob diese Veranstaltungen, weiterzuführen sind, oder nicht. Hierüber wird abgestimmt.

5.8) DIE INFORMATIONSMITTEL.

Seit der Gründung unserer FVV, befindet sich das gesamte nötige und zweckmässige Informationsmaterial auf unserer Internet-Website. Hinzu kommen die 5 Informationsnotizen, die dieses Jahr herausgebracht wurden. Diese wurden durch Frau GUISEN (auf niederländisch) und Herrn REUTER (auf deutsch) übersetzt. Der Versand der Mitteilungen erfolgt so schnell wie möglich per E-Mail.

Die Unterlagen stehen auch während den Öffnungszeiten im Haus der Besitzer zur Verfügung.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Informationen werden ausnahmslos weitergegeben.

5.9) DIE EINGRIFFE VOM VERWALTUNGSRAT

- Bei 34 Eigentumsübertragungen hat unser Sekretär die Notarämter dokumentiert.
- Unser Vize-Präsident hat 53 Bauanträge gemäss unserer internen Funktionsordnung analysiert und beantwortet.
- Es mussten 18 Eingriffe am privaten Abwassernetz koordiniert werden. Diese Arbeiten, die nicht zu den Aufgaben des Verwaltungsrats zählen, erfolgten auf Basis des freien Willens.
- Es mussten 17 Hecken, die an Wegekrenzungen stehen, heruntergeschnitten werden.
- Die Koordinierung der 3.977 neu zu programmierenden Zugangs-Chips.
- Die Koordinierung des Umtauschs der 785 Wasserzähler war eine langfristige Arbeit. Es traten viele Probleme auf (falschherum montierte Zähler, Lecks, Versicherungen...).
- Benachrichtigung der Eigentümer bei Entdeckung von Wasserverlusten.
- Zustellung von mehr als 220 Mahnschreiben per E-Mail oder per Post für die bis Februar noch offenstehenden Forderungen; also bis zur Hälfte von unserem Arbeitsjahr.
- Überwachung der 43 Zahlungsaufforderungen per Rechtsanwalt für die grösseren Rückstände.

5.10) DIE LASTEN UND DEREN ZAHLUNGEN

Der letzte Beitragsaufruf erfolgte am 15. November 2016. Wir müssen jedoch viel zu oft feststellen, dass mit Verspätung gezahlt wird. Dadurch entstehen Mehrarbeiten wegen den 220 zu sendenden Mahnschreiben. Danach werden die Akten an unserem Rechtsanwalt übergeben, um die Eintreibungsverfahren einzuleiten: 43 Fälle im März, sowie 3 laufende Aktionen vor dem Gericht.

5.11) DIE INTERNE FUNKTIONS-ORDNUNG

Viele ordnungsgemässe Anfragen für Bauarbeiten an den Losen wurden an die FVV gemacht, für gültig erklärt und angenommen. Wir bedauern jedoch die viel zu vielen „wilden“ Arbeiten (nicht genehmigte oder nicht vorschriftsmässige Arbeiten), was Auseinandersetzungen mit der Nachbarschaft zur Folge hat. Es wurde auch lautes Arbeitsgeräusch während den Ruhezeiten festgestellt.

Der Heckenschnitt wird noch zu oft vernachlässigt zum Nachteil der Sicherheit (unübersichtliche Kreuzungen, überwachsene Laternen...).

► 6) VORLAGE DER WICHTIGSTEN FINANZ-KENNZAHLEN

Herr Candel legte die wichtigsten Finanzzahlen von unserer Vereinigung in einem synthetischen Format vor. Die Einzelheiten befinden sich auf unserer Website:

<http://www.asltps.eu/upload/Comptes annuels 2016-2017 PLAQUETTE.pdf>

Die Konten sind ausgeglichen.

F: Welche Erklärung für die Differenz von 30.000€ für den Wasserverbrauch in 2016; +/- 50€ wurden an alle Lose für das Restwasser berechnet?

A: Es gibt Jahre mit einem Bonus, andere dagegen mit Soll-Endziffern. Die Vorschüsse sind zeitlich versetzt, da die Ablesungen der Hauptzähler und der Einzelzähler nicht zeitgleich erfolgen. Es gab sogar ein Jahr, wo nur 3 Trimester berechnet wurden, was einen Negativbetrag von 44.000€ für die Weiterberechnung zur Folge hatte.

Es war sogar nötig, dass unser Wirtschaftsprüfer bei der Lyonnaise des Eaux eingreifen musste, um gewisse Rechnungen zu bekommen.

F/A: Die Umtauscharbeiten der Wasserzähler sind schlecht durch OCEA ausgeführt worden (Lecks, falschherum montierte Zähler...). → Unmöglich zu kontrollieren wegen dem geringen Personalbestand.

F: Es wurden einige Erläuterungen zu den Arbeiten in den Domänen (26.000€ + 30.000€) gewünscht. Auch für die Honorare sowie für die aussergewöhnlichen Honorare.

A: Die Honorare betreffen die normalen Dienstleistungen des Wirtschaftsprüfers, des Buchführungs-Büros, sowie die von unserem Anwalt.

Die aussergewöhnlichen Honorare decken die Kosten für die Gerichtsverfahren, die jedoch an die betreffenden Besitzer weiterberechnet werden.

Was die Arbeiten betrifft, so handelt es sich um die Eingangstore, um diverse Unterhaltsarbeiten, um den Umtausch von Lampen... Die Arbeiten „Gartenarbeit und Sauberkeit“ betreffen die allgemeinen Grünanlagen, sowie die Mülleinsammlung in den Domänen.

Es wurden 30.000€ für Neuanpflanzungen in den Grünflächen ausgelegt.

► 7) BERICHT VOM WIRTSCHAFTSPRÜFER

Herr Jean LATIL entschuldigt die Abwesenheit seines Kollegen, Herrn CHABERT und legte den Bericht über die Konten 2016-2017 vor. Er hatte keine Bemerkungen zu machen, was die Aufrichtigkeit und die Übereinstimmung der jährlichen Kontenstände betrifft. Auch nicht über die vom Verwaltungsrat gemachten Informationen im Verwaltungsbericht, sowie über die an die Besitzer geschickten Unterlagen bezüglich der Finanzlage und des jährlichen Kontenstandes.

Der Bericht, so wie auch die vorhergehenden, befinden sich auf der Website von der FVV:

<http://www.asltps.eu/upload/Rapport ASL 2016-2017 CAC.pdf>

► 8) DIE VERSCHIEDENEN ABZUSTIMMENDEN BESCHLÜSSE

8.1) VORSTELLUNG DES HAUSHALTSPLANS 2017-2018

Herr DUCHENNE stellte das neue Budget vor, welches eine Fortführung von den vorhergehenden ist. Er erläuterte die einzelnen Posten, die den Eigentümern in der Wahlaufforderung vorgelegt wurden.

Herr DUCHENNE weist auf die bedeutenden Kosten hin, die für den Versand der Postsendung an die Besitzer entstehen, die uns ihre E-Mail-Adresse nicht mitgeteilt haben: 5,50€ pro Wahlaufforderung, wo noch die Kosten für das Drucken und für die Umschläge hinzukommen.

Gewöhnliche Sendungen kosten jeweils 1,10€

Wir bitten diese Besitzer, uns ihre E-Mail-Adresse mitzuteilen, falls sie darüber verfügen.

F: Was ist mit dem „Reservebeitrag für Sonderfälle“?

A: Dieser Beitrag ist für den Fall vorzusehen, dass der Verwaltungsrat nicht mehr in der Lage wäre, seine Rolle auszuüben (z.B. Flugzeugabsturz); oder es würde entschieden werden, einen beruflichen Domänen-Verwalter einzusetzen. Dieser Betrag wird nicht gefordert, sondern dient nur, um im Notfall die Einberufung einer neuen Generalversammlung einzig allein für diesen Punkt zu vermeiden.

8.2) ZUSTIMMUNG FÜR DIE KONTEN 2016-2017

mit Übertrag des Überschusses von 5.163€ zum Reservefonds.

8.3) ENTLASTUNG FÜR DEN WIRTSCHAFTSPRÜFER

8.4) ENTLASTUNG FÜR DEN VERWALTUNGSRAT FÜR SEINE VERWALTUNGSABEIT

8.5) VERFOLGUNG DER SCHLECHTEN ZAHLER

8.6) ORGANISATION VON VERANSTALTUNGEN FÜR EIN BESSERES ZUSAMMENLEBEN

Alle Veranstaltungen (Ostereier-Suche, Flohmarkt, kulturelle Aktivitäten, Boccia-Turnier, Gala-Essen der Besitzer) haben zum Ziel, das gute Zusammenleben in unseren Domänen zu fördern, sie entsprechen 0,25% von unserem Budget. Wegen den gemachten Bemerkungen, bittet der Verwaltungsrat, dass sich die Besitzer zur Weitführung oder dem Wegfall von diesen Veranstaltungen entscheiden.

8.7) GLASFASERNETZ IN UNSEREN DOMÄNEN

Herr DUCHENNE erläuterte kurz den Werdegang und die Entwicklung vom Telefon- und Internet-Netz in unseren Domänen seit 1990.

Das „Kupfer“-Leitungsnetz ist korrodiert und hat daher regelmässig Pannen und Unterbrechungen zur Folge. Der Datenfluss ist begrenzt und das Netz kann die zukünftigen Erweiterungen nicht mehr aufnehmen.

Falls nichts unternommen wird, dann könnte alles verlorengehen und wir würden demnächst ohne Internet sein.

Glasfiber bietet weitere Möglichkeiten und neue Dienste an.

Falls alles in einem Zuge gemacht würde, so wäre dies kostengünstiger gegenüber von einem stückweisen Einsatz im Fall von Pannen.

Dieses Budget muss von einer absoluten Mehrheit zugestimmt werden, also 50% aller Lose + 1.

- Das Gesamtbudget hierfür wird auf weniger als 750.000 € geschätzt, davon 100.000 € als Deckungs-Reserve und 50.000 € als "Standard"-Budget (Saldo 600.000 €, also 760 € inkl. MwSt. pro Los). Wegen seiner hohen Kosten, muss dieser Vertrag vom neuen Verwaltungsrat geprüft, verhandelt und beschlossen werden. Ein Bankdarlehen muss aufgenommen werden, welches von der gewünschten Kreditlaufzeit abhängig sein wird.

Die tatsächliche Amortisierung ist langfristig (> 30 Jahre).

VORSCHLAG: + 200€/pro Los in 2017-2018

Idem in 2018-2019, 2019-2020, 2021-2022

Finanziert wird mittels eines Bankdarlehens von 475.000 €.

Bericht von Herrn Laurent MORELLE (Eigentümer und Kandidat für den Verwaltungsrat)

Das Glasfaser-Projekt wirft viele Kommentare in den sozialen Netzwerken auf, weshalb es angebracht ist, einige Korrekturen und zusätzliche Erklärungen zu geben.

Wir haben viele Probleme mit Telefonleitungen. Herr Morelle kontrollierte den Datenfluss mit Hilfe von PREMS: er ist unzureichend. Die Ursache davon ist der Zustand vom Kupfernetz und die Feuchtigkeit.

Die WiFi-Antennen:

Die Lösung über WiFi-Sender ist nicht haltbar: alle Geräte arbeiten in den gleichen Frequenzen und stören sich gegenseitig.

Das 4G-Netz (= die vierte Generation von den Standards für die Mobiltelefonie):

Seit der Abschaffung der Roaming-Gebühren, befürworten einige die Verwendung von 4G. Die Pauschalgebühren der Abonnements sind jedoch auf 5 oder 10 Gb / Monat begrenzt. Die Reserven sind daher schnell überschritten und führen zu einer Erhöhung der GSM / Mobilfunkrechnungen. Darüber hinaus gibt es nur zwei GSM-Antennen in Portiragnes-Plage. Dies führt in der Hochsaison zu einer Sättigung der Netze, da dann der Datenfluss auf 300 Personen aufgeteilt werden muss. Angesichts der wenigen Benutzer in der niedrigen und der mittleren Saison, sind die Betreiber nicht geneigt, in den Einsatz von zusätzlichen Antennen zu investieren.

Die Satelliten:

Satellitenübertragungen erfordern große Antennen und sind mit dem gleichen Problem von 10 Gb-Quoten konfrontiert. Außerdem sind Abonnements teuer.

Das Glasfaser-Netz:

Es garantiert eine Beständigkeit beim Gebrauch von Internet und ermöglicht andere Signale zu übertragen, wie das Fernsehen (was schließlich das Verschwinden der Rechen- und Satellitenantennen von unseren Dächern möglich machen würde). Es ermöglicht auch den Einsatz vieler anderer Anwendungen (z.B. Türsprechverbindungen mit den Eingangstoren). Telefonieren wird weiterhin möglich sein.

Obwohl die Geschwindigkeit des Datenflusses vom Kupfer- und vom Glasfasernetz gleichwertig ist, so sind die Störungen im überdimensionierten, feuchtigkeitsempfindlichen Kupfer-Netzwerk an den Kontaktstellen viel zahlreicher.

Die Eingabe-Quoten werden weiterhin von den Nutzern geteilt, sie werden aber nicht unter 10 Mb / s fallen.

F: Müssen nicht mehrere Dienstleister konsultiert werden, wenn 200€/Jahr innerhalb von 4 Jahren zu zahlen sind?

A: Der ausscheidende Verwaltungsrat hat zu diesem Problem schon Vorarbeit geleistet und ein maximales Budget festgelegt, welches nicht überschritten wird. Es wurden keine Verpflichtungen eingegangen. Falls die Ergebnisse der Abstimmung günstig ausfallen, so liegt es an dem neuen Verwaltungsrat, die möglichen Lösungen zu prüfen, verschiedene Lieferanten zu konsultieren und den günstigsten davon zu nehmen (Qualität / Preis-Verhältnis).

Wenn wir heute keine Entscheidung treffen, so wird auf der nächsten Generalversammlung wieder darüber zu stimmen sein.

F: Wäre es nicht möglich, eine finanzielle Intervention bei L'Ami Soleil zu beantragen, die fast 350 Häuser vermietet?

A: Die Häuser gehören nicht Lamy, also müssen die Eigentümer investieren. Dadurch entsteht ein Mehrwert für die Häuser und die Domänen.

Es sei auch noch bemerkt:

- Betrüger, die das Abonnement ihrer Nachbarn nutzen: 14 gleichzeitige Verbindungen wurden an ein und dasselbe Abonnement festgestellt!
- dass viele Besitzer, die bereits mit Glasfaser ausgestattet sind (TS und Bungalows) gegen deren Einsatz in anderen Häusern stimmten!

9) VORSTELLUNG DER NEUEN KANDIDATEN

Der Rücktritt von 3 Kandidaten nur zwei Tage nach der Veröffentlichung der letzten Informationsnotiz wurde zur Sprache gebracht. Die Verwendung der Wörter "Die Wendehälse" hat Reaktionen sowohl von den betreffenden Kandidaten als auch von vielen anwesenden Eigentümern zu Folge gehabt. Diese Worte scheinen unangebracht und schockierend zu sein.

→ BASTOS SANTOS Urbano Carlos: es gibt noch viel zu tun.

→ CASSART Léon: eine Erneuerung ist nötig.

→ DE KEGEL Karel: wünscht eine Verschönerung der Domänen zu Gunsten der Mieter.

→ GODEFROID Jean-Marie: kennt die Domänen seit 25 Jahren als Mieter und seit 7 Jahren als Eigentümer. Er führt ein aktives soziales Leben, was für die Domänen nützlich sein kann. Sein Ziel: ein gutes Zusammenleben.

→ ISTACE Bénédicte: kennt die Domänen seit mehreren Jahren. Sie sucht den Fortschritt, das gute Zusammenleben, und wünscht die Besitzer besser kennenzulernen. Aktiv im sozialen Leben. Wird ihre Erfahrungen den Domänen zur Verfügung stellen.

→ MARIUS Jeannine: Eigentümerin seit vielen Jahren. Sie ist acht Monate pro Jahr in den Domänen anwesend. Verfügt über viele freie Zeit, um administrative Hilfe vor Ort zu leisten.

→ MORELLE Laurent: Er hat den Fehler in seinem Bericht bezüglich der Geschwindigkeit des Glasfasernetzes eingesehen. Seine Stärke liegt im technischen Teil (Glasfaser und Sicherheit), und er sorgt sich um das Wohlbefinden der Menschen bei der Arbeit.

F: Was passiert mit den Stimmen für die Kandidaten, die zurückgetreten sind?

A: Die Stimmzettel bleiben gültig, aber die Stimmen für diese Kandidaten werden nicht berücksichtigt.

► 10) DAS EINSAMMELN DER STIMMZETTEL

Ein letzter Aufruf wird um 11Uhr53 an alle gemacht, die ihre Stimmzettel noch nicht abgegeben haben.

Nachdem abgestimmt worden ist, werden die Urnen mit den Stimmzetteln (für die Abstimmungen der Entschließungen, sowie für die Kandidaten für den neuen Verwaltungsrat) zur Auszählung gebracht. Unter der Aufsicht von Herrn LATIL, beginnen die Stimmzähler mit der Auszählung.

► 11) BERICHT VON HERRN JORDANE LAMY

Er dankt der FVV dass er das Wort ergreifen kann.

Er stellt den Anwesenden den Direktor des Lamy Standortes in Portiragnes, Herrn Geoffrey RAHIER, vor.

- Er erinnert an die Investition in Partnerschaft. Es ist eine Herausforderung für die Zukunft. Der Anstieg der Mieteinnahmen im Jahr 2017 (10% im Vergleich zu 2016) gleicht den Anstieg des Lastenbeitrags von 500 € aus. Der Erfolg war erst in dieser Saison spürbar, da der enge Zeitplan von 2016 es nicht erlaubte, die neuen Anlagen rechtzeitig bekannt zu machen.

- Kritik ist subjektiv.

Die Bewertungsformulare der Mieter wurden von 432 Teilnehmern ausgefüllt. Die ausführlichen Ergebnisse können auf der ASL-Website eingesehen werden.

Die Gesamtnote beträgt 7,4 - das Ziel für 2018 ist 8.

Die Vorwürfe betreffen die mangelnde Professionalität des Personals, die nicht immer korrekte Reinigung sowie die Veralterung einiger Häuser. Um letzteres zu beheben, kann Herr Geoffrey RAHIER die Besitzer für die Verbesserung der Häuser beraten (Klimaanlage, Wohnqualität ...). Es wird auch möglich sein, einen "Qualitätsmanager" einzuschalten, der von Lamy angeworben würde. Der Mietmarkt entwickelt sich ständig weiter. Und die Konkurrenz aus Spanien wird spürbar.

- Externe Bewertungen werden projiziert.

→Booking.com hebt Schwachstellen hervor (Sauberkeit, Komfort). Diese Website ist am zuverlässigsten, da die Bewertungen sich auf die Mieter nach Bestätigung ihrer Reservierung beschränken.

→Trip Advisor: Jeder kann eine Meinung abgeben, auch die Besitzer.

→Facebook: Viele unproduktive Meinungen, sogar von einigen Besitzern.

F: Bei ihrer Rückkehr, stellten einige Besitzer fest, dass die Brandmelder abgeschaltet worden waren. Das ist gefährlich und kriminell!

A: Dieser Punkt soll nach jeder Abfahrt überprüft werden.

F: von Herrn WIKLIN: Wie steht es mit der Überdachung des Müllabstellraums?

A: Herr LAMY findet die Frage gegenstandslos.

Angesichts der unhöflichen Kommentare, die auf der PORTAM-Site bezüglich der LAMY-Gruppe gemacht werden, wird Herr LAMY die Fragen dieser Vereinigung nicht mehr beantworten. Auf deren Website sind keine positiven Meinungen zu finden; es wurden auch keine vorherigen Befragungen an Lamy gemacht.

► 11) ANDERE ANGESCHNITTENE PUNKTE

→Der Zugang zu den Kriechkellern

Wir erinnern daran, dass der Zugang zu den Kriechkellern jederzeit möglich sein muss. Dies ist eine Verpflichtung, die im Kauf-Akt der Häuser steht. Denn bei dringenden Eingriffen, wie z.B. bei Kanalverstopfungen oder bei Wasserlecks, ist dies unbedingt notwendig.

Die Zugangsschlüssel können im Empfangsbüro von L'Ami-Soleil hinterlegt werden. Sie können auch am Verwaltungsrat abgegeben werden, welcher sie in einem versiegelten Umschlag im Hause der Besitzer aufbewahren wird.

→Die Briefkästen

Zusätzliche Briefkästen anzubringen wäre im Moment sehr schwierig. Auch ist schwer festzustellen, wer einen Briefkasten besitzt (bei Hausverkauf, bei Aufteilung ...). Gewisse Kästen sind nicht mehr in Gebrauch und könnten neu verwendet werden. Wir bitten alle Besitzer, uns die Nummer ihrer Kästen mitzuteilen, sowie zu sorgen, dass deren Name auf den Kästen vermerkt wird. Die nicht zu identifizierenden/ungebrauchten Kästen könnten dann an andere zugeteilt werden.

→Dank der Feststellung von einem Besitzer konnte das Störgeräusch der Wärmepumpe dieses Jahr gedrosselt werden.

→Der Zugang zum Becken im Bad von Portes du Soleil wurde durch das Anbringen einer Stufenleiter erleichtert.

→Der Wachdienst in der Hochsaison: die FVV und TGA nahmen dafür die gleiche Gesellschaft, aber mit getrennten Verträgen und getrennter Zahlung des Dienstes.

→Die Kosten für Veranstaltungen sind vorgesehen.

→Der Hundekot

Es wird daran erinnert, dass die Hunde an der Leine gehalten werden müssen. Besser ist es, wenn sie ihr Geschäft ausserhalb der Domänen verrichten. Der Hundekot muss von den Besitzern aufgesammelt werden.

→Der Heckenschnitt und die Anpflanzungen

Alle Jahre müssen wir darauf hinweisen, dass die interne Funktionsordnung eingehalten werden muss. Dies um Gefahren wegen herüberhängende Hecken und Sträucher zu vermeiden.

Da nichts mehr zur Debatte steht, verlassen viele Teilnehmer den Saal. Unter der Aufsicht des Wirtschaftsprüfers fahren die Stimmzähler mit der Auszählung fort.

Herr VAN ASBROECK dankte den letzten noch anwesenden Teilnehmern und meldete, dass das noch nicht beglaubigte Abstimmungsergebnis noch am gleichen Tag am Haus der Besitzer angeschlagen wird, und schloss die G.V. um 16Uhr44 ab.

Die vom Wirtschaftsprüfer, Herrn LATIL für gültig erklärten Wahlergebnisse befinden sich auf der nächsten Seite.

11) ABSTIMMUNGS-RESULTAT VON DEN 141 ANWESENDEN UND DEN 552 VERTRETENEN

→ Abgestimmte Beschlüsse durch die 691 Stimmzettel

693 Wahlberechtigte, wovon 2 Besitzer, obwohl anwesend, nicht gewählt haben. Also wurden nur 691 Stimmzettel ausgezählt.

	ABZUSTIMMENDE PUNKTE (AUF 691 STIMMEN)	DAFÜR	DAGEGEN	STIMM-ENTHALTUNG	UNGÜLTIG
1	Billigung des Sitzungsprotokolls von der G.V. vom 02. November 2016	625	45	21	0
2	Zustimmung für die geprüften Konten und Übertrag des Bonus zum Reservefonds	624	39	28	0
3	Entlastung für die Mitglieder vom Verwaltungsrat bezüglich der Kontenführung und der Verwaltungsarbeit	600	63	28	0
4	Entlastung für den Wirtschaftsprüfer	610	50	31	0
5	Buchhalterische Verrechnung: jede Zahlung an die FVV deckt zuerst die ältesten Rückstände	618	45	28	0
6	Beibehaltung der individuellen Berechnung diverser Kosten für Zahlungsmahnungen oder Einschreibepost zu pauschal 20,00€. Es geht nicht, dass die Gesamtheit der Besitzer für die Abwesenheiten oder Versäumnisse aufkommen muss	580	91	19	1
7	Zustimmung für das voraussichtliche Budget 2017-2018, ausser Gesamt-Glasfasernetz (1.000€ Lasten plus eine Reserve von 200€ falls die Verwaltung die gleiche wie in den vergangenen Jahren bleibt)	519	140	31	1
8	Bestätigung des Projekts um das Glasfasernetz in einem Zuge zu realisieren (<i>absolute Mehrheit dafür</i>) mittels eines jährlichen Zusatzbeitrags von 200.00€ für die Perioden 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 und 2020-2021	428	246	17	0
9	Bestätigung der Vollmacht am Verwaltungsrat um die schlechten Zahler gerichtlich zu verfolgen, und ihnen 50€ für die Erteilung der Zahlungsbefehle zu berechnen	640	35	16	0
10	Bestätigung von Ihrem Wunsch, um weiterhin Veranstaltungen zu organisieren (Ostereier-Suche, Boccia-Turnier, kulturelle Aktivitäten, Galaabend der Besitzer, Trödelmarkt)	571	87	32	1

→ Wahl der Mitglieder vom Verwaltungsrat, auf 686 Stimmzettel

693 Wähler, wovon 7 Besitzer nicht für den neuen Verwaltungsrat gestimmt haben, obwohl sie anwesend oder vertreten waren. Es gab auch 14 ungültige Stimmzettel.

Mitglieder vom scheidenden Verwaltungsrat

1	VANDEBROECK Nicole	539	gewählt
2	DERBAIX Freddy	517	gewählt
3	HASTIR Philippe	539	gewählt
4	VANDER EECKEN Serge	353	gewählt

Neue Kandidaten

5	BASTOS SANTOS Urbano Carlos	325	
6	CASSART Léon	132	
7	DE KEGEL Karel	69	
8	DUPONT Albert	-----	
9	GODEFROID Jean-Marie	389	gewählt
10	ISTACE Bénédicte	350	gewählt
11	MARIUS Jeannine	153	
12	MORELLE Laurent	388	gewählt
13	STORDEUR Jacques	-----	
14	WILKIN Maurice	-----	

GESAMTSTIMMEN FÜR DIEKANDIDATEN**3.754****und 1.034 Stimmen-
Enthaltungen und 14 ungültig**

Folglich sind alle zur Abstimmung vorgelegten Punkte angenommen, anwendbar, und für alle Eigentümer bindend.

Roland VAN ASBROECK, Sitzungssekretär

Jean-François DUCHENNE, Präsident