

ZUIDGERICHT APPARTEMENT MET GROOT TERRAS EN PRACHTIG DUINENZICHT OP TOPLOCATIE!



OMSCHRIJVING

Zuidgericht appartement met groot terras en prachtig duinenzicht op toplocatie!

Ontdek dit schitterend gelegen gelijkvloers appartement met een ruim terras en een adembenemend zicht op de Westhoekduinen. Dankzij de zuidgerichte oriëntatie geniet je van zon van s morgens tot laat in de namiddag.

De ligging is absoluut ideaal: heel rustig, op het einde van een doodlopend straatje, en toch slechts 200 meter van zee en strand. De mooie gevelbreedte van 5,36 m zorgt voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijk licht.

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

Het appartement bestaat uit een inkomhal, lichte en ruime woonkamer met groot schuifraam en zijraam voor maximale lichtinval, een ruime keuken, apart toilet, badkamer en twee volwaardige slaapkamers. Het grote terras biedt een uniek uitzicht op de duinen en de gemeenschappelijke tuin.

Hoewel het appartement zich in originele staat bevindt, biedt het enorm veel potentieel, met een kleine renovatie maak je hier een stijlvolle kustparel van op een topligging.

Renovatieplicht.

Daarbovenop zijn een grote ondergrondse berging én een ondergrondse parkeerplaats inbegrepen in de prijs ! Een topgelegen appartement met 2 slaapkamers en parking voor slechts 265.000, een koopje aan zee !

Energie certificaat

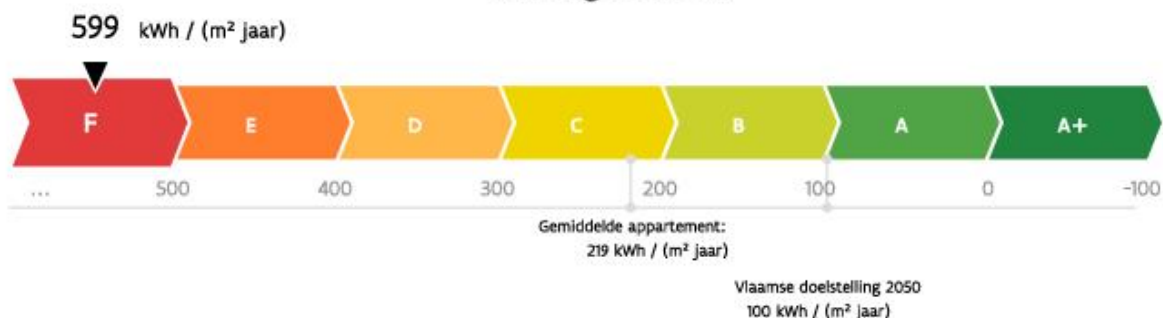


August Vermeylenlaan 12 bus G002, 8660 De Panne

appartement | oppervlakte: 58 m²

certificaatnummer: 20251027-0003719888-RES-1

Energie label



Stedenbouwkundige informatie

Voorkooprecht : **Nee**

Bouwvergunning verkregen : **Ja**

Dagvaarding en herstellvordering : **NEEN**

Verkavelingsvergunning : **Nee**

Bestemming : **Woongebied**

G-score : **Klasse A**

P-score : **Klasse A**

Erfgoed : **Nee**



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

— UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



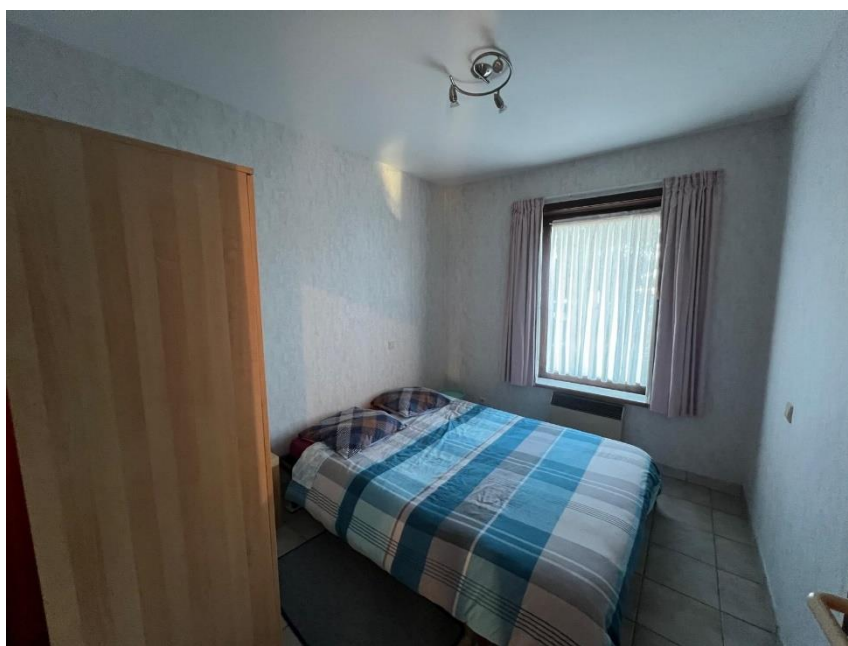
IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



BE 0458 249 279 - BA + borgstelling AXA Belgium polisnummer 730.390.160 – BIV 501.175
058/23.17.80 - 0477/350.353 – info@immogroup-s.be – Lombardsijdestraat 11 8620 Nieuwpoort

IMMO GROUP-S

— UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



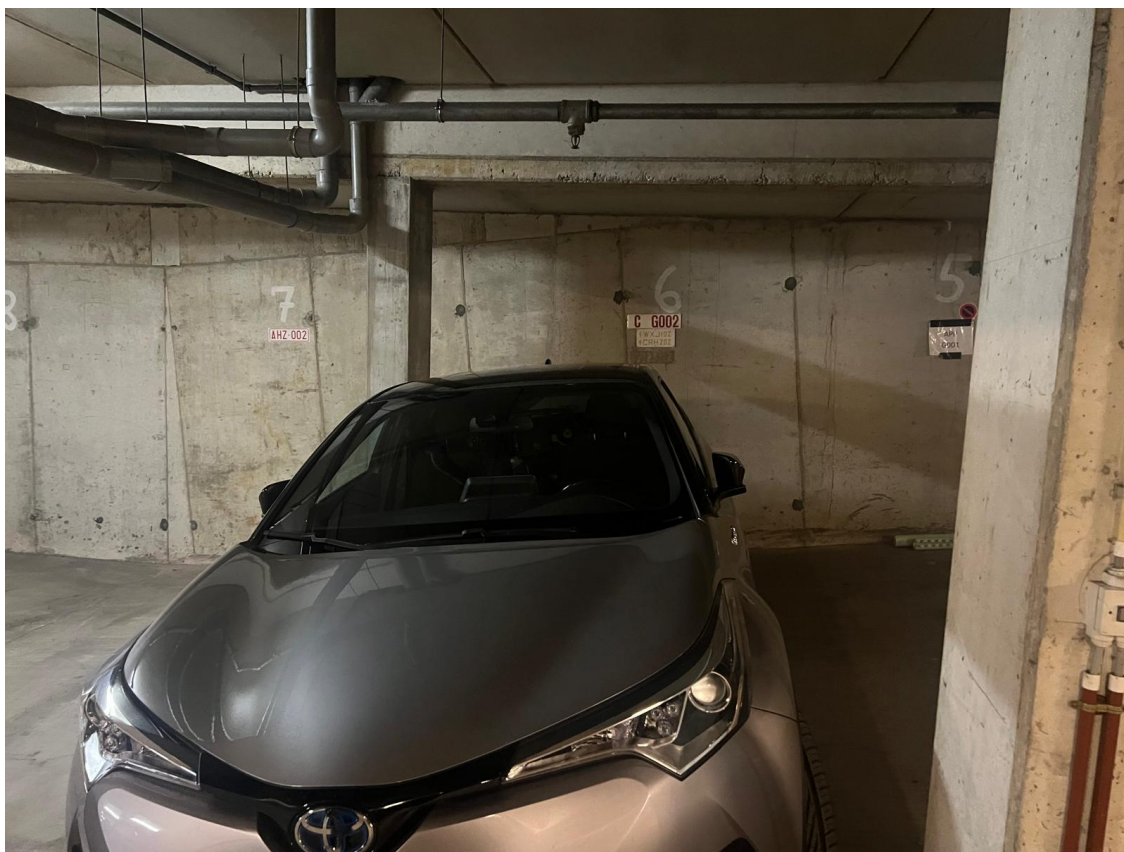
IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER



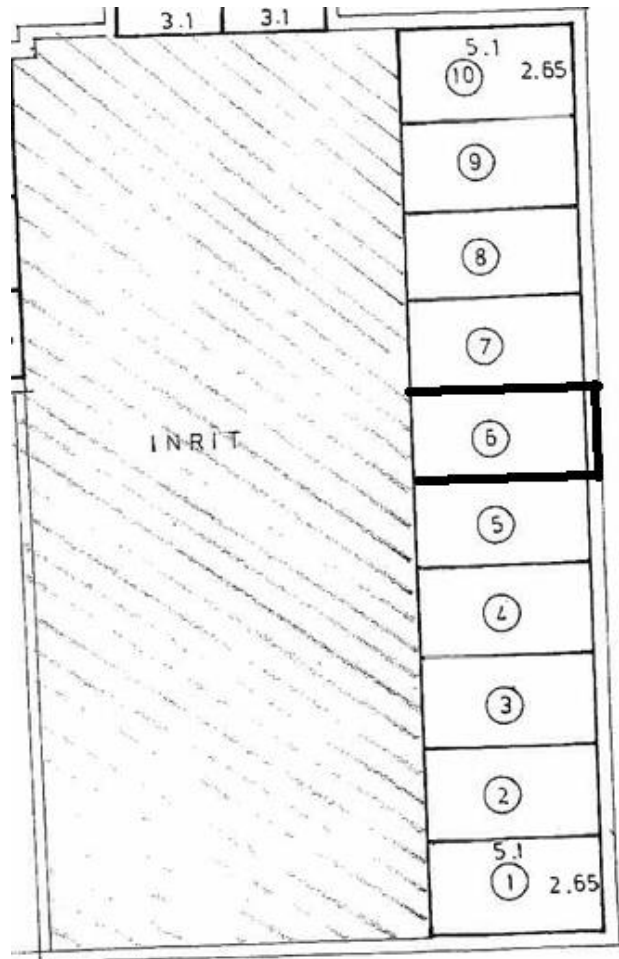
IMMO GROUP-S

UW IMMOPARTNER

PLAN :



UW IMMOPARTNER



IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

Algemeen

Prijs : **€ 265.000 inclusief appartement, parking en berging**

Aantal slaapkamers : **2**

Aantal badkamers : **1**

Adres : **Augsut Vermeylen Laan 12 8660 De Panne, Residentie Zonedunne**

Bewoonbare opp. : **60m²**

Voorgevel : **5,80 m**

Bouwjaar : **1984**

Renovatie plicht : **ja**

Asbest : **neen**

Elec : **niet conform**

Financiële info

Syndicuskosten : € + / - 1.200 / jaar

Taks 2° verblijf : € 1.100 per jaar

Onroerende voorheffing : + / - € 800/ jaar

Verkoop onder verkooprechten : 12% op verkoopprijs + aktekosten

PRAKTISCHE INFO

AANKOOP

Bij akkoord over onroerend goed en prijs is verkoop gesloten.

VERKOOPOVEREENKOMST

Het akkoord wordt vastgelegd in een onderhandse verkoopovereenkomst. Indien gewenst wordt een ontwerp bezorgd aan Uw notaris ter goedkeuring, voor de ondertekening. Bij ondertekening dient een voorschot betaald te worden van 10% op de verkoopprijs per overschrijving.

NOTARIËLE AKTE

De notariële akte wordt verleden maximaal 4 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Betaling van de aankoopsom min het reeds betaalde voorschot plus de verkooprechten en aankoopkosten bij het verlijden van de notariële akte. Bij het verlijden van de notariële akte bent U eigenaar en gaat het genotsrecht (tenzij anders overeengekomen) en het eigendomsrecht over van verkoper naar koper.

Inlichtingen Syndicus

Betreft : Residentie Zonnedune ; Inlichtingen syndic verkoop CG002 + P06 + Berging
Ons Kenmerk : 2025/01848

Geachte,

Wij verwijzen naar uw aangetekend schrijven van 24.10.2025.

Namens de V.M.E. Zonnedune hebben wij de eer U hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door U gevraagd in toepassing van artikel 3.94 – §1 van het burgerlijk wetboek.

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal;

Het aandeel in het werkkapitaal bedraagt €1.736,00.
Het aandeel in het reservekapitaal bedraagt €4.090,72.

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen;

De achterstal in de bijdragen is nihil.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

De opgevraagde inzetten in het reservekapitaal zijn allemaal vereffend.

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

Gelieve deze documenten in bijlage te vinden.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd;

Gelieve dit document in bijlage te vinden.

IMMO GROUP - S

U W I M M O P A R T N E R

Namens de V.M.E. Zonnedune hebben wij de eer U hieronder de inlichtingen te bezorgen zoals door U gevraagd in toepassing van artikel 3.94 – §2 van het burgerlijk wetboek.

1. **De kosten van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;**

In bijlage sturen wij U kopie van de notulen van de Algemene Vergadering dd. 21.06.2025.

2. **Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;**

Zie 1.

3. **Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;**

De Algemene Vergadering heeft op heden geen enkele beslissing genomen met betrekking tot het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten.

4. **De door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, tengevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;**

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen tengevolge van geschillen.

Wat uw bijkomende vragen betreft geven wij hieronder de volgende inlichtingen;

- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.
 - Er is een EPC-attest van de gemeenschappelijke delen aanwezig.
 - Er is geen postinterventiedossier met betrekking tot de gemene delen aanwezig.
 - Er is geen stookolietank aanwezig.
-

Verslag Algemene Vergadering VME Zonnedune dd. 20/06/25 om 15u in Hotel Donny, Donnylaan 17 te De Panne

1. Ondertekenen aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 34.000 / 50.000

Eigenaars: 19 / 29

De algemene vergadering kan geldig beslissen.

2. Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering.

Dhr. Herregods is kandidaat-voorzitter van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

3. Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group-S is kandidaat secretaris van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

4. Nazicht en goedkeuring afrekening.

De rekeningen werden voorafgaand aan de algemene vergadering nagezien door de commissaris van de rekeningen Dhr. Knockaert. Onderstaand vindt u zijn verslag terug:

IMMO GROUP - S

U W I M M O P A R T N E R

Aan de leden van de algemene vergadering Zonnedune
Kopie aan syndicus en leden van de raad mede-eigendom Zonnedune

Betreft: controle van de rekeningen Zonnedune 2024-2025

Geachte leden van de algemene vergadering Zonnedune,

Overeenkomstig met mijn aanduiding op 15/06/2024 als Commissaris van de rekeningen 2024-2025, heb ik na de digitale ontvangst van de boekhoudkundige stukken op 27/05/2025 een controle van de rekeningen Zonnedune uitgevoerd.

Eerst een nazicht van alle facturen ten opzichte van de juiste kostenplaats in het aankoopdagboek.

Vervolgens heb ik alle documenten betreffende leverancier Elektriciteit algemene delen, namelijk ELINDUS uitgeplozen. Het is een kluwen van betalingen en terugstortingen verdeelt over "A-B, C-D-E", "10 -12" en één keer "10-12-14-16". Uiteindelijk denk ik dat het toch allemaal klopt.

Bij vergelijk van bewegingen zichtrekening ten opzichte van facturen, heb ik 3 onduidelijkheden waargenomen. Na antwoord op mijn mail voor duiding naar de syndicus, zijn deze zaken opgeklaard.

- betreffende overgangsperiode geboekt in 2023-2024, betaald in 2024-2025
- een factuur betaald in 2 keer welke mij ontgaan was
- een kwartaal betaling waarvan 1/3 geboekt in 2024-2025 en 2/3 in 2025-2026. Deze dient opgevolgd te worden door de Commissaris van de rekeningen 2025-2026.

Op de spaarrekening zijn er 3 stortingen geweest, waardoor deze is gestegen van 25.120,96€ naar 55.260,31€.

Verder heb ik geen onregelmatigheden vastgesteld. Bijgevolg sluit ik af met een positief advies aan de leden van de algemene vergadering om het boekjaar 2024-2025 goed te keuren.

Groeten
Peter Knockaert
Commissaris van de rekeningen Zonnedune 2024-2025

Op een aantal zaken wordt dieper ingegaan:

- Rechtzetting van Elindus: rekenden eerst 21% aan, werd gecorrigeerd naar 6%.
- Grote kost elektriciteit in blok AB vorig jaar (zie verslag): voorschotten en werd intussen afgerekend.
- Een eigenaar stelt zich de vraag over de kost van de vertaling. Het gaat over een vertaling naar het frans. Te stemmen op de algemene vergadering van volgend jaar.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

5. Kwijting aan de raad van mede-eigendom.

De raad bestaat uit de heren Herregods, De Baere, Derwael en Van Den Briel. Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

6. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

De commissaris van de rekeningen, Dhr. Knockaert, vraagt kwijting voor zijn geleverde taak. Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

7. Kwijting aan de syndicus.

De syndicus, Immo Group – S, vraagt kwijting voor zijn geleverde taak. Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

- Eigenaars vragen meer proactiviteit van de syndicus.
- Eigenaars merken op dat het lang wachten is op het resultaat van het renovatiemasterplan. Dhr. Herregods geeft toelichting.
- Eigenaars vragen meer communicatie.

8. Verkiezen van de raad van mede-eigendom.

De heren Herregods, De Baere, Derwael en Van Den Briel zijn opnieuw kandidaat.

8.01. Verkiezen van Dhr. Herregods als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

8.02. Verkiezen van Dhr. De Baere als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

8.03. Verkiezen van Dhr. Derwael als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

8.04. Verkiezen van Dhr. Van Den Briel als lid van de raad van mede-eigendom.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

9. Aanstelling commissaris van de rekeningen.

Dhr. Knockaert is opnieuw kandidaat voor de functie van commissaris van de rekeningen. Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

10. Renovatiemasterplan.

10.01. Toelichting.

Op de algemene vergadering van vorig jaar werd unaniem beslist om de studie Renovatiemasterplan toe te kennen aan Core.

- Op 17/10/2024 vond een eerste bijeenkomst plaats met Core, de RME en de syndicus in verband met de offerte. Het verslag van deze samenkomst werd bezorgd aan alle eigenaars.
- Op 22/11/2024 vond de opstartvergadering plaats en een eerste rondgang. Na deze vergadering werd informatie opgevraagd bij de eigenaars (afrekeningsfactuur elektriciteit) die wij van veel eigenaars mochten ontvangen.
- Op 28/01/2025 (punctie van dak en gevel), 3/4/2025 en 8/5/2025 vonden nog bijkomende rondgangen plaats met het oog op verzamelen gegevens, gebouwconditiemetingen, verwerken gegevens, opmaak renovatiemasterplan.
- Een eerste versie van het verslag van Core is onderweg en wordt door CORE aan de syndicus en RME voorgesteld eind augustus voor opmerkingen en desnoods aanpassingen.
- Zodra de eindversie klaar is, wordt die aan de mede eigenaars bezorgd via het portaal in het vooruitzicht van een buitengewone algemene vergadering.
- Dhr. Barbière en Dhr. Jacques vragen aan de syndicus of hij de eerste versie van het verslag mag ontvangen.

10.02. Datum BAV.

De BAV gaat door op zaterdag 18/10/25 om 14u in hotel Donny. Op deze BAV zal ook het spaarprogramma besproken worden. Dit is voornamelijk een informatieve vergadering.

- Problematiek van schimmel bij Dhr. Van Damme te hernemen op de BAV. Vooraf aan Core vragen om nogmaals langs te komen zoals zij besproken had met Dhr. Van Damme. Idem voor problematiek bij eigenaar Van Den Briel onder de schouw.
- Aan de syndicus van residentie Westduin vragen om zoveel mogelijk gegevens te bekomen van de renovatie van Westduin. Dhr. Knockaert is eigenaar van een garage in Westduin en kan deze informatie bekomen.
- Eigenaars vragen om het verslag van Core ruim op voorhand te mogen ontvangen zodat zij zich kunnen voorbereiden op de BAV.

11. Verwijderen grote boom achteraan bij C&D

Vraag van een eigenaar of de grote spar aan de achterkant van het gebouw (bij C) kan verwijderd worden. De spar is zeer groot geworden, belemmert het zicht en zonlicht en is bovendien niet streekeigen.

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

Er werd een kapvergunning aangevraagd bij de gemeente (nog niet ontvangen).

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

Indien de vereiste meerderheid wordt behaald en ook een kapvergunning wordt bekomen van de gemeente zal een streekeigen struik / boom geplaatst worden.

12. Goedkeuren RIO.

Er werd een ontwerp reglement van interne orde opgesteld. Dit ontwerp werd aan alle eigenaars gemaild en is ook terug te vinden op het eigenaarsportaal. Aan de eigenaars werd gevraagd om aanpassingen en opmerkingen te bezorgen en verschillende voorstellen werd bezorgd.

Er wordt gestemd over het ontwerp van RIO dat werd bezorgd aan de eigenaar. Ontvangen voorstellen worden overlopen en beslissingen hierover (toevoegen aan RIO, toelichting of hernemen op komende AV) wordt opgenomen in het verslag.

Stemresultaat aan het einde van het verslag.

Voorstellen eigenaars betreffende het ontwerp RIO

Punt 2 : Gebruik van de gemene delen - Gebruik tuin

Nu staat er in het ontwerp RIO: "Dit privaat genot omvat enkel het wandelen en het rusten in het voor hen voorbehouden gedeelte, met uitdrukkelijke uitsluiting van elke activiteit die de andere bewoners zou kunnen hinderen (lawaaï, rook, huishoudelijke activiteiten) of harmonie en het uitzicht van de tuin zouden kunnen schaden. (BA) "

Bemerking van eigenaar: Het afbakenen van het privaat gedeelte is niet voorzien in dit reglement, dus verzoeken wij om de omheining van 2 appartementen te laten verwijderen. Deze beslissing was trouwens al besproken op een vorige eigenaarsvergadering, zie verslagen van 2023. De eigenaars van deze appartementen hadden zich ook geëngageerd om een oplossing te vinden nl verwijderbare omheining en geen vaste omheining te gebruiken. Tot nu toe werd er geen gevolg aan gegeven.

Verslag AV 2022, onder varia:

Eigenaars van het gelijkvloers hebben het exclusief genot van de tuin. Dit betekent niet dat er door deze eigenaars een vaste omheining geplaatst mag worden. Voorstel dat momenteel getolereerd wordt dat de eigenaars een tijdelijke omheining gebruiken (dus enkel wanneer zij aanwezig zijn). Dit punt wordt hernomen op de volgende algemene vergadering en geëvalueerd.

- Hernemen ter stemmen op een komende algemene vergadering.

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

Punt 5. Huisdieren

Bemerking van eigenaar: Kunnen de eigenaars van honden groot of klein, na hun wandeling op het strand of in de duinen, bij het betreden van de gemeenschappelijke delen uit respect voor de medebewoners en de poetsploeg het vele zand die naar binnen werd gebracht door de viervoeters vlug effe opkuisen. (de houten trappen worden hier grondig door beschadigd)

Dit wordt ook in punt 6 vermeld, wat correct en logisch is. Maar wij wensen dit ook te laten opnemen in het luik HUISDIEREN.

- Dit zal zo toegevoegd worden aan het RIO.

Punt 9. Uitzicht van het gebouw

Bemerking van eigenaar: Misschien in het reglement opnemen dat de klassieke verhuur- en verkoopaffiches wel toegestaan zijn.

- Dit zal zo toegevoegd worden aan het RIO.

Diverse

- De syndicus deelt mee: vroeger had je de statuten; dit is de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde. Het reglement interne orde dat nu opgesteld wordt is een samenvoeging van delen van het reglement met mede-eigendom en het reglement inwendige orde. Hierin worden ook de beslissingen van de algemene vergaderingen in genoteerd. Mevr. Heymans vraagt meer uitleg hierover in de inleidende beschouwing en wenst dat duidelijk vermeld wordt welk document door dit reglement interne orde vervangen wordt.
- Het RIO kan aangepast worden met een beslissing van de AV.
- Bespreking punt 7: klein droogrek mag, maar niets over balustrade hangen. Zo toe te voegen aan de RIO.
- Aantal leden van de raad. Verwijderen uit het RIO.
- Beter taak van de raad vermelden in het RIO.
- Vermelden in het RIO dat eigenaars de raad in CC van hun mail aan de syndicus mogen zetten.
- Verschillende van onderstaande punten (oa 9) zijn gewoon wettelijke punten.
- Pagina 16: 'inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars' staat foutief.

1)	Algemene vraag		Waarom voegen we de laatste stand van de wetgeving (mede-eigendom) niet toe , of een verwijzing naar de link waar deze te vinden is ?	
2)	Pagina 2, titel "Inleidende beschouwing"	*	Toevoegen : <u>Deel I</u> , vóór de titel toevoegen (want er is een Deel II)	

3)	Suggesties ==>	*	Toevoegen dat dit reglement interne orde het oude dd. Annuleert en vervangt. ----- En toevoegen dat dit reglement interne orde niets wijzigt aan het bestaande reglement van mede-eigendom, behalve de punten die door de wetgeving werden aangepast (bijvoorbeeld vereist quorum voor bepaalde wijzigingen, blijken gewijzigd te zijn t.o.v. wat in oud reglement mede-eigendom staat) dat bij interpretatieproblemen tussen dit nieuwe reglement van interne orde en het oude reglement van mede-eigendom, m. b.t. <u>niet</u> door de wet gewijzigde punten, het oude reglement van mede-eigendom voorrang heeft ? ----- Waarom niet vermelden dat voor punten die niet uitdrukkelijk behandeld worden in dit reglement interne orde er verwezen wordt naar de toepasselijke wetgeving ?	==> (gewijzigde inhoud) relatie <u>tussen het nieuw reglement interne orde enerzijds en het oud reglement van mede-eigendom, resp. het oude reglement interne orde vraagt om verduidelijking</u> : in oud reglement van mede-eigendom staat welke de vereiste % van stemming zijn, deze <u>zijn</u> niet altijd gelijk aan deze van het huidige reglement interne orde, en dat heeft wellicht met gewijzigde wetgeving te maken. Vraag : kunnen we dit zomaar wijzigen via het reglement interne orde , of moet dat via wijziging reglement mede-eigendom ? Dit reglement interne orde vermeldt immers, in deel 2 (wettelijke bepalingen) niet alle punten die in het oude reglement van mede-eigendom werden vermeld, bijvoorbeeld wordt er hier nergens gesproken over de Brand verzekering (zie hoofdstuk VII van het bestaande/oud reglement van mede-eigendom) <u>Bij verkoop van appartement is het wenselijk dat de documenten (akte/mede-eigendom/interne orde) transparant en begrijpelijk zijn.</u>
4)	pagina 3, Gebruik van de tuin, 1e alinea (een beetje herformuleren ?)	*	... De bewoners van de appartementen op het gelijkvloers zullen per appartement het privaat genot hebben van ieder een gedeelte van de tuin over de ganse breedte van hun appartement en met een diepte van 10 meter. Voor de appartementen 0,1 en 0,10 geldt dit genot van de tuin en de diepte van 10 m ook m.b.t. de tuin aan de zijkant van hun appartement.	
5)	aansluitend bij het vraag i.v.m. de tuin (verwijzing naar vorige reglement interne orde, waar	*	waarom vermelden we niets meer over "de wijze van het gebruik van de appartementen" (zie punt III,8,1,1,, pagina 17 oude versie reglement interne orde ?). Dit onderwerp	

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

	dit samen met de tuin vermeld wordt)		weliswaar ook aan bod in het oude reglement van mede-eigendom (+/- alinea 2 op pagina 2)	
6)	vraag i.v.m. sleutels van appartement bij de syndicus deponeren	*	waarom wordt er niets meer vermeld over het feit dat de eigenaars ervoor moeten zorgen dat de syndicus steeds een sleutel moet hebben voor toegang tot het appartement ? Lijkt logisch, vermits de syndicus ook de watermeter komt opnemen in de appartementen in afwezigheid van de bewoners. Dit punt is wel vermeld in reglement mede-eigendom, bij punt 2 "Privatieve delen", pagina 2, maar zou ook nuttig zijn te vermelden in reglement interne orde.	
7)	punt 6 : Netheid van het gebouw	*	er mag geen linnen te drogen gelegd worden in geen enkel deel van het gebouw, met inbegrip van de terrassen . <u>Vraag</u> : sluit dat ook een klein droogrek uit op de terrassen , ze liggen toch aan achterzijde en kunnen niet echt storend zijn op deze locatie ? Sanctie voor wie er zich niet aan houdt ?	
8)	Vragen bij Deel 2, wettelijke bepalingen	*	Het is verwarrend dat de meeste punten die hier vermeld worden voorheen opgenomen waren in het reglement van mede-eigendom, nu in het reglement interne orde. Maar het reglement mede-eigendom moet toch bij authentieke akte aangepast worden, hoe zit dat juist ?	
9)	vraag bij punt 16 (pagina 8)		alinea 1 is verwarrend : enerzijds is meer dan 50 % aanwezigheid nodig om geldig te beraadslagen, anderzijds is 75 % voldoende. Lijkt niet logisch, maar er zal wel een reden zijn, begrijpen het niet.	

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

10)	opmerking bij punt 25, raad van mede-eigendom	*	waarom wordt er een vast aantal leden (4) vermeld ? Waarom niet een min. en een max. vermelden ? Bijv. minimaal 4, maximaal 7 (of iets anders)	
		*	Aub. uitdrukkelijk toevoegen in dit reglement dat de raad als <u>opdracht heeft om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert</u> , onverminderd artikel 3.91 ? Dit stond in het reglement van mede-eigendom uitdrukkelijk vermeld, maar de relatie oud reglement mede-eigendom/nieuw reglement interne orde is niet duidelijk meer.	
		*	Waarom niet toevoegen dat indien mede-eigenaars punten voor aanpassing/verbetering/algemene opmerkingen doorspelen aan de syndicus, zij de leden van de Raad in copie van hun mailwisseling vermelden : dit vergemakkelijkt de taak van de Raad die op deze wijze direct geïnformeerd wordt van mogelijke verbeteringspunten of problemen.	
		*	graag ook dat de Raad, telkens zij stappen bepaalde stappen zetten/kennis nemen van.. , die de gemeenschap aanbelangen, tussentijds aan de mede-eigenaars informeert per mail	
	aanpassing formulering =>	*	op pagina 16, onderaan, voorlaatste zin : Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig verslag over de uitoefening van zijnn taak. Hoeft niet toegevoegd te worden : "inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars", vermits zij het verslag krijgen ?	

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

11)	Opmerking i.v.m. verzekeringen		het oude reglement mede-eigendom vermeldt uitdrukkelijk de verzekeringen voor het gebouw die geregeld worden via de syndicus. Hier is nergens nog sprake van. Misschien geen probleem, maar daarom is het goed de relatie tussen oud reglement mede-eigendom en dit reglement interne orde te verduidelijken.	
12)	Vraag in verband met rechtsvorderingen		waarom wordt er niets meer vermeld in verband met het punt "geschillen", zie III 12,1,, pagina 18 oud reglement => het is wellicht wettelijk gewijzigd, maar kan er niet naar verwezen worden hoe geschillen, volgens wetgeving moeten lopen ?	

13. Onderhoudswerken.

De syndicus polst bij de eigenaars of er onderhoudswerken dienen te gebeuren:

- Eigenaar Heymans vraagt om te informeren wanneer Devetro langskomst voor de noodverlichting.

14. Evaluatie van de leveringscontracten.

Dekien	Schoonmaak gemene delen
Inter West	Tuinonderhoud
BG	Slotenmaker
Devetro	Elektricien
AG Insurance	Verzekering
Beernaert	Verzekeringsmakelaar
Bohn	Vertaling
KBC	Bank
Elindus	Elektriciteit gemene delen
Aquaduin	water
KBC	Bank

14.01. Tuinonderhoud

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

De firma Inter West staat in voor het tuinonderhoud maar dit loopt niet goed. Na bespreking met de raad, hun advies : Werken met andere tuinfirma. Specifiek kale zones beter verzorgen door dichtere beplanting en betere bescherming.

Na aanvraag offertes is er gekozen door de raad om met de firma Blanckaert te werken. Te evalueren op de komende AV.

Vragen aan de firma Blanckaert wat kan gedaan worden voor de kale zones.

Er mag ook niet vergeten te worden om te snoeien aan het omheining bij het wandelpadje.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

Mevr. Knockaert zal in contact gebracht worden met de tuinfirma.

14.02. Poetsen gemene delen

Flanders Cleaning had ons geïnformeerd dat zij eind 2024 stopten met hun activiteiten en dus ook het schoonmaken van residentie Zonnedune. Ter vervanging werden offertes opgevraagd bij drie bedrijven waar ook Westduin offertes opvroeg (aangezien vuilnisdienst gemeenschappelijk gebeurt). Er was overleg met de raad. Zowel VME Zonnedune als VME Westduin hebben de poetsopdracht toegekend aan de firma Dekien.

Planning: vakantieperiode: 1 maal volledig per week / buiten vakantieperiode: 1 week volledig andere week inkom.

Evaluatie van samenwerking met Dekien: Feedback van de eigenaars? Eigenaars zijn tevreden.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

- Er zullen, na overleg met Westduin, containers worden geplaatst.
- Vragen aan poetsfirma om ook de keramische tegels te reinigen.

15. Begroting werkkapitaal en reservefonds.

15.01. Begroting werkkapitaal.

Voorstel begroting werkkapitaal: 47.355 €

Voorstel opvraging provisie algemene onkosten: 58.000 €

- Tuin aanpassen 4.000 € naar 3.000 €.
- Budget elektriciteit AB van 1.200 € aanpassen naar 500 €.

IMMO GROUP - S

U W I M M O P A R T N E R

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

15.02. Reservefonds

Het reservefonds bedraagt einde boekjaar 95.959,09 €. Het voorstel is om het reservefonds te verhogen met + 50.000 €.

Als men stemt voor dan is men akkoord om te verhogen met 50.000 €.

Als men stemt tegen dan wenst men te verhogen met 36.000 €.

Er wordt gestemd. Stemresultaat aan het einde van het verslag.

16. Varia

- Afsluiten watertellers bij afwezigheid.
- Datum volgende AV: zaterdag 20 juni 2026.

Einde algemene vergadering om 18u20 .

Stemresultaten

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 34.000,00/34.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/34.000,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 34.000,00/34.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/34.000,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 34.000,00/34.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/34.000,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 26.100,00/32.800,00 aandelen - 79,57 %

Tegen: 6.700,00/32.800,00 aandelen - 20,43 %

Onthouding: 1.200,00/34.000,00 aandelen - 3,53 %

Resultaat stemming punt 08.01: Voor

Voor: 32.800,00/32.800,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/32.800,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.200,00/34.000,00 aandelen - 3,53 %

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

IMMO GROUP - S

UW IMMO PARTNER

Voor: 32.800,00/32.800,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/32.800,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.200,00/34.000,00 aandelen - 3,53 %

Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 32.800,00/32.800,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/32.800,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.200,00/34.000,00 aandelen - 3,53 %

Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 30.700,00/30.700,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/30.700,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 3.300,00/34.000,00 aandelen - 9,71 %

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 31.500,00/31.500,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/31.500,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 2.500,00/34.000,00 aandelen - 7,35 %

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 14.000,00/24.350,00 aandelen - 57,49 %

Tegen: 10.350,00/24.350,00 aandelen - 42,51 %

IMMO GROUP - S

————— U W I M M O P A R T N E R

Onthouding: 3.700,00/34.000,00 aandelen - 10,88 %

Blanco: 5.950,00/34.000,00 aandelen - 17,50 %

Resultaat stemming punt 12: Voor

Voor: 16.100,00/19.000,00 aandelen - 84,74 %

Tegen: 2.900,00/19.000,00 aandelen - 15,26 %

Onthouding: 9.050,00/34.000,00 aandelen - 26,62 %

Blanco: 5.950,00/34.000,00 aandelen - 17,50 %

Resultaat stemming punt 14.01: Voor

Voor: 28.050,00/28.050,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/28.050,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 5.950,00/34.000,00 aandelen - 17,50 %

Resultaat stemming punt 14.02: Voor

Voor: 25.900,00/25.900,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/25.900,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 2.150,00/34.000,00 aandelen - 6,32 %

Blanco: 5.950,00/34.000,00 aandelen - 17,50 %

Resultaat stemming punt 15.01: Voor

Voor: 25.650,00/25.650,00 aandelen - 100,00 %

IMMO GROUP - S

————— U W I M M O P A R T N E R

Tegen: 0,00/25.650,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 8.350,00/34.000,00 aandelen - 24,56 %

Resultaat stemming punt 15.02: Tegen

Voor: 14.300,00/34.000,00 aandelen - 42,06 %

Tegen: 19.700,00/34.000,00 aandelen - 57,94 %

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

Verslag Bijzondere Algemene Vergadering VME Zonnedune dd. 18/10/25 om 14u in Hotel Donny, Donnylaan 17 te De Panne

Ondertekenen aanwezigheidslijst.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen:	33.150,00/50.000,00	-	66,30 %
Eigenaars:	19/29	-	65,52 %

De algemene vergadering kan geldig beslissen.

Aanstellen voorzitter van de Algemene Vergadering.

Dhr. Herregods is kandidaat-voorzitter van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.

Immo Group-S is kandidaat secretaris van deze algemene vergadering en wordt unaniem verkozen.

Toelichting renovatiemasterplan door Core

De presentatie en het renovatiemasterplan van Core FM wordt overlopen en toegelicht.

Analyse bestaande toestand

De algemene toestand van het gebouw is goed. De aandachtspunten zijn;

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

- Waterinsijpeling garages ; het volledig afgraven om het lek te zoeken zal niet de meest kostefficiënte manier van behandelen zijn. Het afleiden van het water aan steunbalk met goot zal het meest kost efficiënt zijn. (Wel gat dicht bij poort op te vullen)
- Loodafdichtingen daken ; loodafdichtingen na te zien door dakwerker, syndicus geeft opdracht (E 0201)
- C G001 ; is een condensprobleem, geen actieve waterinfiltratie
- Trapleuning en veiligheid, trapleuning is aan te passen conform de wetgeving

Asbesthoudend onderdak dient op termijn vervangen te worden als men zonnepanelen wenst te plaatsen of het dak wenst bij te isoleren. Wel verplicht iedere 10 jaar een nieuwe attestering "asbest Gemene delen" te doen.

Brandveiligheid zijn sommige zaken aangewezen (maar niet automatisch verplicht) ;

- Opstellen van instructies/informatiefiches voor de bewoners-aanwezigen en brandweer.
- Het aanbrengen van evacuatieplannen minstens in de inkomhall
- Het vervangen van de deuren van de individuele appartementen naar RF-deuren met een minimum resistentie van 30minuten. (privatief)
- Het voorzien van blusdekens in de appartementen (privatief)

Energetische toestand ;

- gebouwlabel gemene delen komt eraan.
- Dakisolatie en gevelisolatie voldoet niet aan norm 2050
- Gene isolatie vloer en enkel glas in gemene delen

Voorstel van een mogelijke aanpak

- 2025-2027 +- 19.000 € / app
 - o Brandveiligheid
 - o Dakisolatie
 - o Privatieve EPC's
- 2029-2030 +- 4.000 € / app
 - o Buitenschrijnwerk
 - o Isolatie plafonds garage
 - o Zonnepanelen installeren
- 2040 +- 40.000 € / app
 - o gevelisolatie

De firma CORE FM zal een nieuw EPC gemene delen maken met de effectieve metingen. Aansluiten kunnen de privatieve appartement ook een EPC laten opmaken.

Opmerking Syndicus

- Geen dossier bekomen van syndicus Inter Service i.v.m. renovatie Westduin

IMMO GROUP - S

UW IMMOPARTNER

Vragen van eigenaars

- Vraag van dhr. Willaert ; recuperatie van regenwater mogelijk ? Kan evt. voor gemene delen.
- Dhr. Barbière stelt zich de vraag of we niet kunnen wachten en sparen om uiteindelijk alles samen uit te voeren. Wat zijn evt. de individuele zaken die privaatief kan gebeuren ?
- Wat is het algemeen sentiment om in te gaan op een grote renovatie ?

Als er nog vragen zijn kan u deze doorsturen naar de syndicus die ze zal bundelen met de RME.

Het dossier zal verder voorbereid worden in de RME wordt hernomen op de volgende Algemene Vergadering.

Opstellen spaarplan

Op de vorige AV werd beslist 36.000 € per jaar te sparen.

In het voorstel van werken voor een totaal van 1,8 M over 15 jaar zou dat ongeveer 120.000 € / jaar bedragen of +- 4.200 € / app / jaar.

Er wordt hier geen beslissing over genomen, te hernemen op de volgende AV.

Punt aangebracht door eigenaar Ruppel: Toestemming plaatsen airco zonder buitenunit

Eigenaar Ruppel B 0101 ; Vraag toestemming 2 roosters 15cm voor de plaatsing van een inwendige warmtepomp.

Na het versturen van de uitnodiging vraagt eigenaar Heymans E G001 toestemming om een warmtepomp te plaatsen met buitenunit, zij het op termijn, in synergie met het renovatiemasterplan.

Er wordt hier geen beslissing over genomen, te hernemen op de volgende AV.

Varia

- Datum volgende AV: zaterdag 20 juni 2026.

Einde algemene vergadering om 16u30.