

**V**ereniging van mede-eigenaars residentie Sandpiper I & II  
Zeedijk 101 - Kapellelaan 2-4  
8660 DE PANNE  
Ondernemingsnr. 0831.431.441

**ALGEMENE VERGADERING VAN DE EIGENAARS OP  
12 MEI 2018  
NOTULEN**

Vaststelling quorum:

- Er zijn 6.401 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 10.000 aandelen.
  - Er zijn 71 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 128 eigenaars.
- De algemene vergadering kan geldig zetelen en bindende beslissingen nemen.

**1. Aanduiding van een mede-eigenaar als voorzitter**

De heer Pattou wordt unaniem verkozen als voorzitter van deze algemene vergadering.

**2. Afrekening gemeenschappelijke kosten 2018**

**2.1. Aanduiding van een commissaris voor de controle van de rekeningen**

Mevrouw Vanpoucke wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

**2.2. Verslag van de controle en goedkeuring**

De rekeningen werden vooraf nagezien door de commissaris voor de controle van de rekeningen. Het verslag van de commissaris vindt u terug op het einde van de notulen. Na verduidelijking en bespreking van de belangrijkste rekeningnummers wordt de afrekening van de gemeenschappelijke kosten voor het jaar 2018 (01/01 t.e.m. 31/12/2018) door de algemene vergadering unaniem aanvaard en goedgekeurd.

**3. Financiële toestand**

**3.1. Bespreking en goedkeuring balans**

De algemene vergadering keurt de balans per 31/12/2018 unaniem goed.

**3.2. Begroting budget 2019 (regelmatige en bijzondere kosten)**

De algemene vergadering keurt onderstaande budgetten unaniem goed:

- Gewoon werkkapitaal: € 154.000,00
- Reservefonds:

- Toestand Reservefonds op 31/12/2017 :

- Sandpiper I : 976.595,74 + 3.666,45 intresten
- Sandpiper II : 412.981,94 + 4.131,98 intresten
- Sandpiper garages : 6.333,07 + 1.196,92 intresten

**4. Kwijting aan de syndicus en aan de raad van mede-eigendom en aan de commissaris van de rekeningen**

De syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen bekomen kwijting voor het beheer over het boekjaar 2017 (01/01-31/12).



**5. Verlenging mandaat syndicus**

Het mandaat van de syndicus wordt unaniem met drie jaar verlengd.

**6. Evaluatie van de leveringscontracten - beslissing wijziging firma onderhoud lift**

Water	IWVA
Electriciteit	ELECTRABEL
Onderhoud gemene delen	PICO BELLO
Controle lift	AIB VINCOTTE
Onderhoud lift	SB LIFTEN
Onderhoud tuin	WESTGAZON
Telefoon lift	PROXIMUS
Verzekering	AG INSURANCE
Controle brandblusapparaten	F.P.C.
Afvalcontainers	VAN GANSEWINKEL (Renewi)

Tijdens het afgelopen jaar werden meerdere klachten geformuleerd tov de liftfirma SB Liften. De syndicus heeft voorstellen ontvangen van de firma's Kone Liften, Thyssen Krupp en 'De Lift'.

	SP I per lift	SP II per lift
SB LIFTEN	475 €	475 €
THYSSEN KRUPP	1.196 €	1.022 €
KONE LIFTEN	995 €	847,83 €
DE LIFT	880 €	790 €

Iedere firma die een voorstel van onderhoud gedaan heeft meldt dat er werken zullen moeten uitgevoerd worden die noodzakelijk zijn voor een goede werking van de lift. De prijs van deze werken is afhankelijk van de firma die zal aangeduid worden voor het onderhoud. De gemiddelde prijs per lift bedraagt +/- 5.000 €. Dit zal verder bestudeerd worden door de leden van de raad van mede-eigendom en indien nodig uitgevoerd worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming voor het wijzigen van de onderhoudsfirmas van de lift :

JA STEMMEN : 4.757/5.496 = 86,55 %

NEEN STEMMEN : 739/5.496 = 13,45 %

ONTHOUDING : 905/6.401

De algemene vergadering geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het aanduiden van de nieuwe liftfirma.

De algemene vergadering beslist unaniem om de overige lopende leveringscontracten met één jaar te verlengen.

**7. Toelichting lopende gerechtelijke procedures**

- De procedure met de mede-eigenaars De Heer en Mevrouw Carton-Di Maria werd volledig door de VME gewonnen en er werd geen hoger beroep ingesteld door Carton-Di Maria.
- De procedure met mede-eigenaar Toubeau (zie verslag AV 2017) is nog steeds hangende voor het vredegerecht van Veurne. Meester Dawyndt heeft de conclusies gemaakt en de zaak wordt behandeld op 19/06/2018. In de loop van de zomer van 2018 zal er een vonnis geveld worden.

## 8. Bespreking uitgevoerde renovatiewerken Sandpiper II + komende renovatiewerken Sandpiper I in aanwezigheid van architect Deconinck

De heer Deconinck is aanwezig op de vergadering en geeft volgende uitleg :

De renovatiewerken aan residentie SANDPIPER II zijn vlot verlopen, mede dank zij het feit dat de betonherstelling in omvang meeviel. De stelling rond het hoofgebouw kon reeds ruim voor de voorziene einddatum verwijderd worden.

Om reden dat de voorziene totaalcost niet zou overschreden worden, werd in overleg met het technisch comité beslist om de muren in splitbetonblokken te reinigen door zandstralen. Dit resulteerde in een volledige opfrissing van het gebouw.

De gevelreiniging werd niet ab initio voorzien en opgenomen in het bestek om reden dat de kostprijs van de renovatiewerken een heikel punt is en hiermee de totaalcost van de renovatiewerken kon gedrukt worden.

Het wegnemen van de L-vormige fronten botste aanvankelijk op wat scepticisme, maar was wel degelijk nodig en verantwoord, zoniet zou de rand van de terrasplaat niet kunnen behandeld worden en zou de betonschade zich daar verder propageren.

Volgende werken resteren momenteel :

- afwerking bijgebouw (in uitvoering)
- leveren en plaatsen van balustrades op de gelijkvloerse verdieping (in productie)
- wederinstandstelling van de tuin rond het gebouw

De voorzitter wenst van de gelegenheid gebruik te maken om de architect Deconinck en de firma Braet te bedanken voor de correcte en professionele uitvoering van de renovatiewerken.

De algemene vergadering dringt aan bij alle bewoners om volgende punten in acht te nemen nu de werken uitgevoerd zijn en de residentie een elegante uitstraling heeft :

- De chassis van de ramen te onderhouden (schilderen)
- De ruiten te onderhouden (condensatie)
- Overal uniforme gordijnen in ecru te hangen en dit in goede staat

De syndicus zal via mail de onderhoudsinstructies meedelen aan alle eigenaars.

## 9. Beslissing bijkomende renovatiewerken : reiniging gevel Sandpiper I + vernieuwing letters benaming

De prognose voor het betonherstel aan residentie SANDPIPER I is duidelijk dat er méér betonschade zal zijn dan aan SANDPIPER II. De uitwendig zichtbare schade is immers groter. Het gebouw staat ook dichter aan de kustlijn, wat zeker zijn invloed heeft.

De vraag stelt zich of er voor dit gebouw een gevelreiniging met antimos behandeling dient uitgevoerd te worden.

De oppervlakte van de te reinigen gevels bedraagt 1.024,31 m<sup>2</sup> en zou 25.382,40 € + BTW kosten. Ingevolge deze werken zal het gebouw er weer helemaal netjes uitzien en net als SANDPIPER II en naastliggende residentie SANDERLING volledig gereinigd zijn.

De algemene vergadering gaat over tot stemming :

JA STEMMEN : 5.767/6.069 = 95,02 %

NEEN STEMMEN : 302/6.069 = 4,98 %

ONTHOUDING : 332/6.401

De meerderheid voor deze werken is bereikt dus gaan de reinigingswerken uitgevoerd worden tijdens de renovatiewerken.

De syndicus had gevraagd aan de firma Pieters om de belettering te schilderen maar deze heeft gemeld dat de letters aangetast zijn door corrosie en eigenlijk aan vernieuwing toe zijn.

Hierop heeft de syndicus een bestek bekomen voor het vernieuwen van de letters en panelen (zoals in huidige uitvoering) :

Sandpiper I : 3.506 € (excl. BTW)

Sandpiper II : 2.980 € (excl. BTW) en 2.800 € (excl. BTW)

De algemene vergadering gaat over tot stemming :

JA STEMMEN : 4.889/6.187 = 79,02 %

NEEN STEMMEN : 1.298/6.187 = 20,98 %

ONTHOUDING : 214/6.401

De meerderheid werd bereikt dus zal de belettering vernieuwd worden.

De syndicus zal samen met de raad van mede-eigendom andere prijsoffertes opvragen ter vergelijking. De algemene vergadering geeft unaniem volmacht aan de raad van mede-eigendom voor het toewijzen van de werken.

#### **10. Verkiezing leden van de technische raad (voor de renovatiewerken van de Sandpiper I die van start gaan in de week van 01/09/2018)**

Eerst en vooral wil de algemene vergadering de leden van de technische raad van de Sandpiper II van harte bedanken voor de opvolging van de renovatiewerken aan de Sandpiper II. De heren Pattou, Vanderghinste en Hendrickx waren iedere trouw aanwezig op de werfvergaderingen.

De volgende leden worden verkozen voor de technische raad : de heer Pattou, de heer Vanderghinste, de heer Depauw en mevrouw Vanpoucke.

De werken in de Sandpiper I gaan van start in 09/2018 en zullen eindigen eind 06/2019. Tijdens de zomerperiode zal een plaatsbeschrijving uitgevoerd worden van ieder appartement. De syndicus vraagt met aandrang om een sleutel binnen te brengen indien de eigenaar niet kan aanwezig zijn. De eigenaars zullen nog schriftelijk verwittigd worden van de data plaatsbeschrijving.

Ter info naam schrijnwerker voor het vervangen van de ramen : Cornelis in Veurne : 058/31.25.81 (RAL 8019)

#### **11. Beslissing aanpassing verlichting gemene delen**

Het feit dat de verlichting in de gemene delen van de residentie constant blijft branden is reeds meerdere malen ter sprake gekomen tijdens een algemene vergadering. De raad van mede-eigendom heeft dan ook een voorstel opgevraagd voor het plaatsen van nieuwe verlichtingsarmaturen met ingebouwde detector. De nieuwe armaturen gebruiken amper 14W tijdens het oplichten maar geven meer licht dan de bestaande armaturen. De verlichting gaat ook slechts aan op de verdieping waar de bewoner voorbij passeert dus wordt de gehele trappenzaal niet meer verlicht.

SANDPIPER I :

Verdieping -1 tot 9<sup>de</sup> verd. = 34 armaturen met ingebouwde detector : 3.978 € (excl. BTW)

SANDPIPER II :

Inkomen 1 + 2 : 12 + 11 armaturen met ingebouwde detector : 2.691 € (excl. BTW)

Een ander alternatief is het terug operationeel maken van de bestaande drukknoppen :

SANDPIPER I : 779,50 € (excl. BTW)

SANDPIPER II : 835,00 € (excl. BTW)

De algemene vergadering gaat over tot stemming :

90,62 % van de algemene vergadering stemt dat de lampen niet meer moeten constant blijven branden, 9,36 % stemt dat de lampen constant mogen blijven branden.

STEMMEN LAMPEN LATEN BRANDEN : 595/6.341 = 9,38 %

STEMMEN BESTAANDE DRUKKNOPPEN : 1.919/6.341 = 30,26 %

STEMMEN NIEUWE ARMATUREN : 3.827/6.341 = 60,35 %

De meerderheid heeft beslist om nieuwe armaturen met detectoren te plaatsen.

#### **12. Bespreking basisverwarming Sandpiper II**

Tijdens de afgelopen winter heeft de basisverwarming voor meerdere problemen gezorgd, namelijk een te hoge temperatuur in sommige appartementen en in andere appartementen was het te koud. De syndicus wil eerst en vooral nog eens duidelijk stellen dat de basisverwarming dient voor het toedienen van een basis temperatuur maar niet voor het volledig verwarmen van een appartement. Hiervoor moet de individuele verwarming bij aangestoken worden.

De firma Westhoek Electro die steeds instond voor de basisverwarming bestaat niet meer en de zaakvoerder is helaas gestorven.



In eerste instantie werd de firma Electro Butaye ingeschakeld voor de problematiek van de basisverwarming.

Electro Butaye heeft een bestek voorzien van voor het vervangen van alle onderstations (merk Tempolec) ten bedrage van 14.865,27 € (excl. BTW)

Enkele weken geleden heeft de syndicus de firma Decat ingeschakeld voor een tweede opinie. Deze heeft vorige week een andere soort voeler geplaatst en wil de situatie verder onderzoeken vanaf 10/09/2018.

De algemene vergadering beslist unaniem om volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom voor het verder opvolgen van deze problematiek en indien noodzakelijk de nodige werken te laten uitvoeren zodat de basisverwarming terug op punt staat.

### **Verslag rekeningcommissaris boekjaar 2017**

De algemene vergadering van 2017, heeft mij aangesteld als commissaris van de rekeningen van de residenties Sandpiper I en II, conform het reglement van mede-eigendom.

*L'assemblée générale de 2017, a me désigné d'être commissaire aux compte des résidences Sandpiper I et II, conformément le règlement de copropriété.*

Volgende taken werden verricht voor boekjaar 2017 van residentie Sandpiper:

*Les tâches suivantes ont été effectuées pour exercice 2017 de la résidence Sandpiper.*

- Nakijken naar correct toepassing van de boekhoudkundige regels. Resultaat: conform  
*Vérification d'une application correcte des règles comptables. Résultat: conforme.*
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen. Resultaat: conform  
*Vérification de l'exactitude de la chronologie des factures. Résultat: conforme.*
- Controle van het gebruik en stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME, alsook verantwoording van mutaties tussen de rekeningen. Resultaat: conform  
*Vérification de l'usage et situation du compte à vue et compte fonds de réserve de l'ACP, ainsi que la justification des mutations enter les comptes. Résultat: conforme.*
- Conformiteit van de uitgaven i.f.v. het reglement van mede-eigendom en de beslissing van de algemene vergadering.

*Conformité des dépenses en fonction du règlement de copropriété et la décision de l'assemblée générale.*

Zoals u op de afrekening kunt zien, blijft de prijs van de electriciteit stijgen en dat zal allicht nog toenemen de komende jaren. Daarom is één van de punten van deze algemene vergadering een voorstel om de verlichting in de gemeenschappelijke delen niet meer permanent te laten branden.

*Comme vous pouvez le voir sur la compte finale, le prix de l'électricité continue à augmenter et qui augmentera probablement dans les années à venir. Dans cette assemblée generale, nous vous présenterons une proposition dans la quelle l'éclairage dans les couloirs des bâtiments n'est plus permanente.*

Tevens waren er ook bijkomende kosten door betonherstel in de garages. Er zijn brokken van het plafond in de garages, vnl. t.h.v. verluchtungskokers losgekomen en die dienden met urgentie hersteld te worden om geen schade aan mensen en voertuigen teweeg te brengen.

*Il y avait aussi des coûts supplémentaires dus à la réparation du béton dans les garages. Il y a des morceaux de plafond dans les garages, principalement des conduits de ventilation qui doivent être réparés de manière urgente afin de ne pas causer de dommages aux personnes et aux véhicules.*

Verder waren er nog de uitzonderlijke bijkomende uitgaven van de renovatiewerken aan Sandpiper II, die werden betaald met opgevraagde stortingen van het reservefonds.

*En outre, il y avait les frais supplémentaires exceptionnels des travaux de rénovation Sandpiper II, qui ont été payés avec les dépôts demandés dans le fonds de réserve.*

- Controle op de juiste verdeelsleutel per kostenpost conform de basisakte en reglement van mede-eigendom. Resultaat: conform  
*Vérification de l'exactitude clef de répartition par coût conforme à l'acte de base de règlement de copropriété. Résultat: conforme.*

- Controle op achterstallige betalingen van mede-eigenaars. We merken op dat er nog een 10-tal mede-eigenaars achterstallige betalingen hebben. Mag ik dan ook met aandrang vragen zo snel mogelijk te betalen om dagvaardiging te vermijden.

*Nous notons qu'environ 10 copropriétaires ont encore des paiements en retard. Puis-je vous exhorter à payer le plus rapidement possible pour éviter une convocation.*

- Controle tussen de begroting en de werkelijke uitgaven. Resultaat: conform

*Vérification du budget avec les dépenses réelles. Résultat: conforme.*

Op 9 april 2018 werd er in een bijeenkomst tussen Raad van mede-eigendom en syndicus de uiteindelijke jaarrekening geverifieerd en goedgekeurd.

Dans la réunion de l'association des copropriétaires et le syndic qui a eu lieu le 9 avril 2018, nous avons contrôlé le compte annual final.

Gedurende het jaar 2017 en tevens in 2018 werden opnieuw diverse bedragen opgevraagd voor de renovatie van betonwerken; voor Sandpiper II werden de uitgevoerde werken reeds grotendeels betaald, voor Sandpiper I werd de laatste schijf recent opgevraagd. Momenteel staat op de rekening van het reservefonds een bedrag van 1.339.629,38 €.

*Pendant l'année 2017 et aussi 2018, le syndic nous a demandé de payer des certains montants pour payer les travaux de beton. pour Sandpiper II, les travaux ont déjà été payées pour une grande partie, pour Sandpiper I, le dernier disque a été récemment demandé. Actuellement, un montant de 1.339.629,38 € est indiqué sur le compte du fonds de réserve*

Uiteindelijk kan ik besluiten dat ik de opgestelde jaarrekening kan goedkeuren.

Finalemment, je peux conclure que je suis d'accord avec le compte annual.

Ik dank u voor uw vertrouwen,

Je vous remercie pour votre confiance.

Hilde Vanpoucke

**Ter info :**

**Volgend jaar zal de algemene vergadering plaats vinden op zaterdag 11/05/2019 om 10u00 in Hotel Donny.**

