

Vereniging 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
11 MEI 2019
NOTULEN**

Vaststelling quorum:

- Er zijn 6.896 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 10.000 aandelen (=68,00 %).
 - Er zijn 79 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op een totaal van 129 eigenaars (=61,00 %).
- 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: € 157.500,00
- Reservefonds:

- Toestand Reservefonds op 31/12/2018 :
- Sandpiper I : 633.934,72 + 4.781,56 intresten
- Sandpiper II : 55.999,23 + 4.230,76 intresten
- Sandpiper garages : 6.333,07 + 1.208,06 intresten

De algemene vergadering beslist unaniem om het deel reservefonds Sandpiper II, die te veel werd opgevraagd voor de renovatiewerken ten bedrage van 44.485,84 €, terug te storten aan de eigenaars van Sandpiper II.

Het saldo van het reservefonds Sandpiper II zal dan nog 15.744,15 € bedragen.

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 2018 (01/01-31/12).

Volgende eigenaars maken delen uit van de raad van mede-eigendom en worden unaniem terug herverkozen voor een duur van drie jaar :

Mevrouw Vanpoucke, de heer Pattou, de heer Six, de heer Van den Bossche, de heer Depauw en de heer Vanderghinste.

5. Evaluatie van de leveringscontracten

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

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

6. Toelichting lopende gerechtelijke procedures

De procedure met mede-eigenaar is nog hangende. Er is een tussenvonnissen uitgesproken waarin de heer TOUBEAU werd veroordeeld om zijn achterstallige kosten van mede-eigendom te betalen (=hoofdeis), wat na uitvoering via de deurwaarder effectief werd betaald. Wat de aanspraken van de heer TOUBEAU met betrekking beweerdte schade wegens vochtinfiltraties betreft (= tegeneis) is de rechter ter plaatse geweest met een expert en wordt de zaak nu nog verder behandeld (conclusietermijnen en dan een zitting). De zaak wordt verder behandeld op de zitting van 10 september 2019. In het najaar van 2019 zal er dus een vonnis tussenkomen.

7. Bespreking renovatiewerken in uitvoering in de Sandpiper I in aanwezigheid van architect Deconinck

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

De renovatiewerken aan residentie SANDPIPER I verlopen vlot. De firma Braet en zijn onderaannemers hebben niet veel dagen bouwverlet gehad waardoor er vlot werd doorgewerkt.

Het betonherstel was minder dan voorzien in het lastenboek. Volgende werken werden extra uitgevoerd :

- Muurkap van de gevels werden behandeld met anti-mos en ingepakt met Triflex
- Inpakken van de machinekamer lift

De stellingen zullen het eerst verwijderd worden aan de zuid- en westgevel, daarna volgen de twee andere gevels. Er moet nog voegwerken uitgevoerd worden alsook coatingwerken. De uiterste datum van het einde van de werken blijft nog steeds 30/06/2019 zoals reeds vermeld tijdens de vorige algemene vergadering.

Tijdens de werfvergaderingen werd ook vastgesteld dat verschillende ramen afbladderende verf vertonen. Het loskomen van de lak van de ramen is een gevolg van een slechte hechting van de verf

aan de ramen en dit is dus inherente schade. Er werd ook vastgesteld dat bepaalde bewoners op sommige plaatsen reeds zelf stukken uit de raambescherming hebben gesneden, als ze hierbij het glas beschadigd hebben, is dit uiteraard voor hun rekening, vermits er geen toestemming werd gegeven om dit te doen.

De algemene vergadering vraagt aan architect Deconinck om er zeker op toe te zien dat de nieuwe balustrades op het gelijkvloers tijdig zullen geplaatst worden.

De heer Deconinck meldt dat alle glas van de balustrades, in tegenstelling tot de Sandpiper II, ingelijmd werden in de profielen daar de residentie zich op de Zeedijk bevindt en veel wind opvangt.

Uitgevoerde werken Sandpiper II :

De renovatiewerken (zijnde door de firma Braet, architect Deconinck en veiligheidscöördinator Feys) werden begroot op 879.992,86 €. Uiteindelijk bedraagt de totaliteit van de werken 838.286,10 €. De werken hebben dus 41.706,76 € minder gekost. In punt 3.2 werd beslist om dit bedrag terug te storten aan alle eigenaars. (44.485 € = 41.706,76 € + 2.779,08 teveel opgevraagd tov offerte)

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)
- Overall uniforme gordijnen in ecru te hangen en dit in goede staat

De nieuwe belettering aan Sandpiper II werd reeds geplaatst. De nieuwe belettering aan Sandpiper I wordt uitgevoerd eind juni 2019.

Waterinfiltraties garagecomplex :

Er zullen steekproeven uitgevoerd worden om de situatie te kunnen onderzoeken door de heer Deconinck. Er zal ook zand afgeschept worden in het stuk tuin die zich bevindt tussen Sandpiper I en II.

8. Bespreking en beslissing verzoek van de heer Bolata : wijziging van zijn verwarmingsysteem installatie appartement SPII2/02.01

De heer Bolata heeft renovatiewerken uitgevoerd in zijn appartement. Hierbij werd de vloerverwarming uitgedbroken en vraagt deze eigenaar nu om een warmtepomp te plaatsen op zijn terras.

Voordelen warmtepomp lucht-lucht :

- Helpt minder verbruik dan accumulatoren
- Prijs warmtepomp = prijs accumulatoren
- Kan als airco gebruikt worden

Nadelen warmtepomp lucht-lucht :

- Esthetisch niet mooi (toestel op terras zichtbaar)
- Er moet een afvoer geplaatst worden zoniet loopt er water van het terras
- Lawaaihinder
- Laag rendement bij vriesweer
- Vraagt jaarlijks onderhoud

Technisch gezien kan de heer Bolata geen nieuwe basisverwarming, die aangesloten is op de collectiviteit, meer plaatsen. Wat technisch wel mogelijk is, is het plaatsen van een warmtepomp of accumulatoren op eigen privaatief verbruik.

De procedure voor de aanvraag hiervan is dat er een aangestekende brief door de eigenaar wordt gestuurd naar de syndicus waarna de syndicus binnen de twee maanden het standpunt van de algemene vergadering moet meedelen. Deze procedure werd hierbij niet gevolgd.

Het voorstel van de heer Bolata is om te blijven bijdragen in onderhouds- en herstellingswerken van de basisverwarming en een forfaitair bedrag te betalen voor het verbruik.

Hierbij gaat de algemene vergadering over tot stemming (enkel eigenaars Sandpiper II) voor het toelaten van het plaatsen van een warmtepomp op het terras :

JA STEMMEN : 710/2.966 (=23,94 %)
NEEN STEMMEN : 2.256/2.966 (=76,06 %)
ONTHOUDING : 480/3.466

De meerderheid van 80 % werd niet bereikt, dus is het niet toegelaten om een warmtepomp te plaatsen op het terras. De meerderheid vindt dit esthetisch onverantwoord en vreest ook voor geluidshinder. De algemene vergadering eist dat de heer Bolata een nieuw systeem van verwarming plaatst in zijn appartement die geen hinder vormt voor de vereniging van mede-eigenaars.

9. Bespreking en beslissing renovatie liftcabines Sandpiper I

De syndicus legt twee bestekken voor :

renovatie liftcabine	Totale renovatie liftcabine (excl. BTW)	Totaal (incl. BTW) voor de 2 liften
Firma 'De lift'	6124,72 € per lift	12.984,40 €
Firma Vanbillemont	112,42 € (schilderen 2 plafonds) 2.534,42 € (nieuwe formica wanden - 2 liften) 384,26 € (nieuwe vloerbekleding - 2 liften) 2.321,33 € (formica wandbekleding)	5.673,57 €

De algemene vergadering gaat over tot stemming :

JA STEMMEN : 1.390/2.685 = 51,77 %
NEEN STEMMEN : 1.295/2.685 = 48,23 %
ONTHOUDING : 60/2.745

De meerderheid van 2/3den werd niet bereikt (enkel eigenaars Sandpiper I min gelijkvloers appartementen) dus zullen deze werken niet uitgevoerd worden.

10. Bespreking en beslissing schilderwerken en vloerbekleding trappenzaal Sandpiper I

De syndicus legt twee bestekken voor :

exclusief BTW :

	Schilderen trappenzaal	Vloerbekleding Flootex	Vloerbekleding linoleum	Vloerbekleding Epoxy
Vanbillemont	15.077,67	17.534,76	23.574,79	28.388,94
Pieters	20.460			

De algemene vergadering gaat over tot stemming voor de schilderwerken :

JA STEMMEN : 1.555/2.780 = 57,17 %
NEEN STEMMEN : 1.165/2.780 = 42,83 %
ONTHOUDING : 330/3.050

De meerderheid van 2/3den werd niet bereikt (enkel eigenaars Sandpiper I) dus zullen deze werken niet uitgevoerd worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming voor de nieuwe vloerbekleding :
JA STEMMEN : 1.530/2.825 = 54,16 %
NEEN STEMMEN : 1.295/2.825 = 45,84 %
ONTHOUDING : 225/3.050

De meerderheid van 2/3den werd niet bereikt dus zullen deze werken niet uitgevoerd worden.

11. Bespreking en beslissing plaatsen sleutelsafe voor appartement 07.06 in de gemeenschappelijke inkomhall van Sandpiper I

De heer De Vroey, eigenaar van appartement 07.06, vraagt de toestemming aan de algemene vergadering voor het plaatsen van een sleutelsafe in de 1^{ste} gemeenschappelijke inkomhall.

De algemene vergadering gaat over tot stemming :
JA STEMMEN : 1030/2.600 (=39,62 %)
NEEN STEMMEN : 1.570/2.600 (60,38 %)
ONTHOUDING : 450/3.050

De meerderheid van 4/5den werd niet bereikt (enkel eigenaars Sandpiper I) dus mag er geen sleutelsafe geplaatst worden in de gemeenschappelijke inkomhall.

Varia :

De algemene vergadering beslist om de oude fietsen te verwijderen. De eigenaars die hun fiets wensen te behouden moeten deze labelen. De syndicus zal de niet-gelabelde fietsen verwijderen eind september 2019.

De raad van mede-eigendom heeft de tuinman aangesproken in verband met de groene zone ter hoogte van de zuidgevel Sandpiper II. De raad zal de voorstellen van de tuinman nazien teneinde een goed resultaat te bekomen.

Verslag rekeningcommissaris boekjaar 2018

De algemene vergadering van 2018, 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 2018, 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 2018 van residentie Sandpiper:

Les tâches suivantes ont été effectuées pour exercice 2018 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.

Voor residentie Sandpiper I is er een grote kostvoor het ontstoppen van riolen en afvoer; dit ten gevolge van een verstopping vorige zomer omwille van opgehoopt zand in de riool onder de Zeedijk. Na reinigen van de riool onder de Zeedijk door gemeente De Panne was het probleem

opgelost. Na lang aandringen dit jaar, zal een groot gedeelte van dit bedrag terug betaald worden door de gemeente De Panne. Dit werd per mail enkele weken geleden bevestigd en is nog niet meegenomen in de afrekening.

Pour la résidence Sandpiper I, le déblocage des égouts et le drainage sont très coûteux. Cela était dû à un blocage l'été dernier en raison de l'accumulation de sable dans les égouts sous la digue. Après avoir nettoyé l'égout sous la digue par la municipalité de La Panne, le problème a été résolu. Après une longue insistance cette année, une grande partie de ce montant sera remboursée par la commune de La Panne. Cela a été confirmé par courrier électronique il y a quelques semaines et n'a pas encore été inclus dans la déclaration.

Controle op de juiste verdeelmentel per kostenpost conform de basisakko en reglement van mede-eigendom. Resultaat: conform

Vérification de l'exactitude des de répartition par coût conforme à l'acte de base de règlement de copropriété. Résultat: conforme.

Controle op achterstallige betalingen van mede-eigenaars. We wensen jullie te bedanken voor het correct betalen van de betalingsuitnodigingen. Het aantal mede-eigenaars met achterstallige betalingen valt goed mee. Bij wie dit nog het val is, wordt vriendelijk verzocht de betalingen uit te voeren.

Nous souhaitons vous remercier pour le paiement correct des invitations de paiement. Le nombre de copropriétaires avec des paiements en retard n'est pas trop mauvais. Pour qui c'est toujours le cas, vous êtes priés de faire les paiements.

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

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

Op 15 april 2019 werd er in een bijeenkomst tussen Raad van mede-eigendom en syndicus de uiteindelijke jaarrekening geïnterpreteerd en goedgekeurd.

Dans la réunion de l'association des copropriétaires et le syndic qui a eu lieu le 15 avril 2019, nous avons contrôlé le compte annuel final.

Gedurende het jaar 2018 werden verder diverse bedragen opgevraagd van de eigenaars van Sandpiper I voor de renovatie van betonwerken; voor residentie Sandpiper II zijn alle facturen betaald in 2019 en was het ophalen van de bedragen voldoende (wordt straks toegelicht); voor Sandpiper I zijn de werken nog bezig en bijgevolg niet alle facturen betaald. Momenteel staat er nog 261.327,7 Euro op het reservefonds.

Au cours de l'année 2018, divers montants ont également été demandés aux propriétaires de Sandpiper I pour les travaux de béton; pour la résidence Sandpiper II, toutes les factures ont été payées et le recouvrement des montants était suffisant (nous le verrons plus tard); pour Sandpiper I, les travaux sont toujours en cours et naturellement, toutes les factures n'ont pas été payées. Pour le moment, il reste actuellement 261 327,7 euros au fonds de réserve.

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

Finalement, je peux conclure que je suis d'accord avec le compte annuel.

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 09/05/2020 om 10u00 in Hotel Donny.