

Commissaris der rekeningen – AV2017 - Nazicht rekeningen Residentie D'ARTAGNAN, K. Ridderdijk 11A – B8434 Westende

Algemene bevindingen

Als voorbereiding op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van 10/2017 deed ik nazicht op de rekeningen 54 tot 55. Tijdens dit nazicht, kon ik vaststellen dat er professioneel en nauwkeurig gewerkt werd. Mijn voorstel is dan ook om kwijting te verlenen aan de beheerder.

Toestand van de rekeningen dd 28/06/2017:

- Werkingsfonds
 - Op 28/6 stond in totaal EUR 2696,20 in het werkingsfonds: alles op de zichtrekening (XX30) en 0.00 EUR op het spaarboekje (XX38)
 - Het werkingsfonds kwam weer middelen te kort in januari 2016 en er werd een ontlening van EUR4000 uitgevoerd bij het reservefonds (terugstorting gebeurde in februari).
- Bijzonder reservefonds:
 - Op 30/06 zit EUR 44858.97 (XX35) in het reservefonds.
 - Geen uitgaven in het afgelopen jaar.

Gedetailleerde besprekingen

1) Reservefonds/werkingsfonds:

De bijdragen aan de eigenaars worden halfjaarlijks opgevraagd. Op het einde van deze periode kwam het werkingsfonds, zoals wel vaker, middelen te kort. Het saldo was ontoereikend om betalingen uit te voeren in het begin van januari 2017.

• Ontlening vanuit reservefonds (afrekening 54)

- Op 03/01 werd door de syndicus voor het werkingsfonds EUR 4000 uit het reservefonds ontleend . Op 13/02 (EUR 4000) werden deze middelen teruggestort in het reservefonds. Zoals eerder besproken, is dit is niet conform de wet. Opnieuw zitten we met een situatie waar er een tekort was in het werkingsfonds op het moment dat de afrekeningen met vraag tot betaling al onderweg waren maar nog niet geïnd. Er zijn een aantal grote facturen die altijd in het begin van het jaar vallen, net voor de opvragingen van de bijdragen van de mede-eigenaars. (Verzekering gebouw EUR3331.50, Lift jaarlijkse vergoeding: EUR1205.59). Op 25/01 stond slechts EUR813.53 op de werkingsfondsenrekening, dus dit toonde aan dat er wel degelijk een tekort zou optreden. .
- Achterstand
- Er was een achterstand van 1 termijn bij 1 afrekening begin 2017, maar deze is ondertussen ingehaald (10/8/17). Verder zijn er geen achterstanden. Ook in augustus werd de tweede opvraging door iedereen quasi op tijd voldaan.

2) Detailbespreking i.v.m. enkele kosten:

a. Schadegeval van infiltratie via de ramen: tussenkomst werkingsfonds ivm schadegeval

Op 26/12 werd een betaling gedaan uitgevoerd door het werkingsfonds voor het bedrag van de vrijstelling van 1 eigenaar. Het betrof een schadegeval op 18/07 in eigendom 0802 door waterinfiltratie via de ramen op het bovenliggende eigendom en doorsijpeling via het plafond (0902). Totale schade van EUR471.75 werd door de verzekeraar erkend als vallend onder de collectieve polis (03-46762397). De verzekering kwam tussen voor dit bedrag, met uitzondering van de vrijstelling van EUR249.69. Dit

betekent dat de eigenaar van 0802 EUR222.06 werd uitgekeerd door de verzekering voor de geleden schade. De syndicus vergoedde vervolgens de franchise aan de eigenaar van 0802: EUR249.69 op 26/12/2016.

b. Rechtsbijstand

Zowel de polis voor het gebouw (Top Woning Modulis EUR 3331.5), als de BA Uitbating (EUR83.56) zitten bij AG insurance. Rechtsbijstand zit hier ook bij(EUR32.78). Is het niet beter rechtsbijstand bij een andere maatschappij te hebben, kwestie van bij moeilijkheden beter beschermd te zijn? Eventueel te bespreken?

c. Kosten Lift (Cosmolift)

Dit jaar werden enkele opmerkelijke kosten gemaakt voor de lift.

1. EUR298.69: vervanging bordesknop op 9^{de} verdieping met plaatje 180x80
2. EUR 1308.36: vervanging van kabel snelheidsbegrenzer:12stops/contact spanrol
3. "terugkerende kosten"
 - a. EUR1205.59: Lift jaarlijkse vergoeding:
 - b. Keuring: 114.85 (BTI –factuur)

d. Dak:werken

1. Dakwerken Lefevre: EUR 552.63: herlijmen van dakranden

e. Opmerkelijke kosten i.v.m. afval en poetsdienst:

Dit jaar vallen er enkele afval gerelateerde "incidenten" en kosten te noteren.

1. **ONTERECHT GEDUMPT AFVAL FACTUUR FIRMA VAN GILS:** EUR 62.69 voor afvoeren van frietvet, glas en harde PVC: op 19/9/16 en 7/11/16
2. **VERMOCLEAN:**
 - a. GLAS supplementen bvb: van EUR 10 (jan), EUR12 (feb), EUR 12 (april) , EUR 10 (Mei) op maandelijkse factuur van poetsdienst.
 - b. Nachtophaling vuilnis: EUR20 (?)
 - c. EXTRA opkuiswerk renovatie 0901: EUR 40 (April)
 - d. EXTRA opkuiswerk renovatie 0901: EUR40 (Mei) (doorgerekend aan eigenaar)

f. Nieuwe eigenaars

Er vallen ook nieuwe eigenaars te verwelkomen (sommige in afgelopen maand – wordt vervolgd).

i.901: Dhr.& Mevr. Verschueren (vorige eigenaars: Mazuin-Magnien)

De werkingsfondsen werden hier correct verrekend en bijdragen gestort. De nieuwe eigenaar van 0901 heeft zijn werkingsfonds ten bedrage van EUR 550 betaald en ook het kostendeel van feb tot juni. De verkoper van 0901 heeft zijn kostenaandeel van jan tot feb betaald en zal nog het resterende werkingsfonds terugbetaald krijgen.

3) Waterverdeling:

De syndicus had toegezegd dat er dit jaar een opneming zal zijn en geen schatting. Voor alles werd de meter opgenomen, behalve voor 3 eigendommen (gelukkig wel andere dan de vorige jaren), waar werd gebruik gemaakt van een schatting: 1A, 2A en 7A. Dit zijn gelukkig genoeg andere eigendommen dan diegene voor wie vroeger een schatting werd opgemaakt.

Het verbruik van de winkel dit jaar was 0 doordat er een overschatting van het verbruik gemaakt werd de afgelopen jaren. Om dergelijke situaties te vermijden, vragen we met aan de eigenaars en de syndicus om een status opneming af te spreken indien dit niet lukte. Reële opnames zijn beter dan schattingen.

Waarschijnlijk mede doordat er enkele overschattingen van verbruik zijn, blijkt het verbruik dit jaar, net als vorig jaar op de hoofdteller wat lager te zijn dan de som van de individuele tellers (?).

In 2014 was er nog een groter dan normaal verlies (18%), in 2015 slechts 11%, in 2016 op -2% en nu op -5% .

