

Commissaris der rekeningen – AV2018 - 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 10/2018 deed ik nazicht op de rekeningen 56 tot 57. 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 30/06/2018 met aanvulling van gegevens september 2018

- Bijzonder reservefonds:

Het reservefonds is een spaarpot van de vereniging van mede-eigenaars, waarin wij periodiek een bedrag storten. Zo wordt een kapitaal opgebouwd, dat kan aangewend worden wanneer er grote kosten zijn aan de gemene delen van het gebouw. Bijdragen aan het reservefonds verdwijnen uit het patrimonium van de individuele eigenaars. Het bedrag van de stortingen kan verhoogd of verlaagd worden door de algemene vergadering. Het geld van het reserve-fonds dient op een afzonderlijke rekening geplaatst te worden.

- Op 30/06 zit EUR 49864.8 (XX35) in het reservefonds. De bijdragen zijn in totaal EUR 2500/6 maand.
- Het afgelopen jaar waren er geen uitgaven uit het reservefonds.

- Werkingsfonds

Het werkingsfonds dient om de dagdagelijkse kosten van het gebouw te betalen (onderhoud en nutsvoorzieningen gemene delen, syndicus, ...). Uw aandeel in het werkingsfonds blijft uw eigendom en wordt verrekend bij eventuele verkoop en teruggestort nadat de nieuwe eigenaar bijgedragen heeft. Het werkingsfonds werd opgetrokken tot EUR 14000 en wordt halfjaarlijks aangevuld door bijdragen van de eigenaars.

- Op 28/6 stond in totaal EUR 6911,73 in het werkingsfonds: alles op de zichtrekening (XX30) en 0.00 EUR op het spaarboekje (XX38).
- De syndicus doet halfjaarlijks een opvraging aan de eigenaars. Alle bijdragen werden betaald en er zijn op datum van 16 september 2018 geen achterstanden op deze betalingen.
- Door de hogere opvragingen (100 EUR/eigenaar, dus in totaal EUR 2000) en geen grote onverwachte kosten, kwam het werkingsfonds geen middelen te kort (wat vroeger wel eens het geval was).
- We verwelkomen nieuwe eigenaars (601 /6A Dhr.en Mevr. Laurent Albrecht-Suffys, BVBA Elma Ultrasonic en BVBA Steribel) (vorige eigenaar: Mevr. Betsy van der Stockt). De werkingsfondsen werden hier correct verrekend: inbreng van de nieuwe eigenaar & terugbetaling werkingsfonds vorige eigenaar.
- Vanaf volgend jaar tellen we waarschijnlijk (onder voorbehoud van uw goedkeuring van het splitsingsvoorstel) 21 eigenaars (door splitsing gelijkvloers; waarbij de opsplitsing van 94 aandelen in het gebouw opgaat in 59 aandelen (winkel) en 35 aandelen(atelier)). Er zijn ook nieuwe bepalingen opgenomen i.v.m. de bijdrage in de kosten.

Gedetailleerde besprekingen

1) Kosten Lift (Cosmolift)

De laatste jaren zijn er kosten en problemen gerelateerd aan de lift. Het onderhoud gebeurt door Cosmolift en kost jaarlijks EUR 1241.62 (ref 6055). Daarnaast is er elektriciteitsverbruik (EUR1520/jaar) en telefonie (+/- EUR 220/jaar) voor de lift. De keuring verloopt door BTI (zesmaandelijks preventieve inspectie van EUR 114.85 op

12/17) (ref 6021). Om de lift conform te krijgen (na een D-attest) werden een aantal kosten gemaakt vlg's het keurings attest van BTI. Onderstaand de meest opmerkelijke kosten gemaakt voor de lift.

- a. EUR 363.16: vervanging aansturing (07/17) (ref 5932)
- b. EUR 132.54: vervanging bordesknop 10^{de} verdieping (07/17) (ref 5933)
- c. EUR 326.76 : vervanging PLC digital output (09/17)) (ref 5992)
- d. EUR 240.13: vervanging bordesknop -1 (05/18) (ref 6128)+ gratis vervanging onder garantie (07/18)
- e. EUR 1218.15: vervangen gehele drukknoppenpaneel (05/18) (ref 6132)

2) Parlofoon

Gaf dit jaar aanleiding tot een aantal herstellingen.

- EUR 127.20 (herstel doorverbindingsdoos (ref5926))
- EUR 262.88 nazicht en herstel (EUR 199.28 (ref 6053 nazicht parlofooninstallatie) en EUR 63.60 (ref 6121 afgebroken bedrading hersteld))

3) Waterverdeling:

Voor alle eigendommen werd de meterstand opgenomen, behalve voor 4 eigendommen (spijtig genoeg 2 dezelfde als de voorbije jaren), waar werd gebruik gemaakt van een schatting: de winkel, 1A, 2A en 9B. Voor deze eigendommen wordt voorgesteld dat, indien de meter opname niet kan uitgevoerd worden door de syndicus, er op zijn minst een foto genomen wordt en opgestuurd. De korting op het vast recht voor gedomicilieerde eigenaars (1a (2), 2a (1), 3a(1) en 10(2)) (overheidskorting op vast recht EUR20+BTW)) werd doorgerekend.

Het totale waterverbruik ging vrij opmerkelijk omlaag dit jaar. Dit is enerzijds te verklaren door een latere meterstandopname het jaar ervoor (januari 2017 i.p.v. december 2016)) en ook door het langer leegstaan van een aantal appartementen (i.v.m. verkoop e.d.). Door het duurverschil van rekening en opnames en doordat er enkele overschattingen van verbruik zijn, blijkt het verbruik dit jaar, net als de vorig twee jaar op de hoofdteller 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 -2%, 2017 op -5% en nu -11%.

