

Commissaris der rekeningen – AV2019 - 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 10/2019 deed ik nazicht op de rekeningen 58 tot 59. 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 30/06/2019 met aanvulling van gegevens september 2019

- 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 15/06 zit EUR 54864.80 (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 vorig jaar opgetrokken tot EUR 14000 en wordt halfjaarlijks aangevuld door bijdragen van de eigenaars.

- Op 25/6 stond in totaal EUR 8133.56 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. Op 30 juni was er een achterstal van 1 eigendom (betalingsperiode tegen 28/2 was op 30/6 nog niet betaald), maar dit is ondertussen opgelost. Momenteel (situatie 30/9) zijn er geen achterstallen.
- Het werkingsfonds kwam geen middelen te kort (laagste niveau was EUR 4267.19). Er waren geen onverwachte uitgaven en opvragingen zijn dus voldoende.
- We verwelkomen nieuwe eigenaars (501 /5B Dhr. en Mevr. Van Der Smissen - Servranckx) (vorige eigenaar: Dhr. En Mevr. Hoebeke-Verheyen). De werkingsfondsen werden hier correct verrekend: inbreng van de nieuwe eigenaar & terugbetaling werkingsfonds vorige eigenaar.
- De splitsing van het gelijkvloers is nog niet helemaal doorgevoerd (bij notaris). Vanaf volgend jaar tellen we normaalgezien 21 eigenaars (door splitsing gelijkvloers; waarbij de opsplitsing van 94 aandelen in het gebouw opgang in 59 aandelen (winkel) en 35 aandelen(atelier)+). Er zijn daardoor uiteraard 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 1290.04 (ref 6323). Daarnaast is er elektriciteitsverbruik (+/-EUR1572/jaar) en telefonie (+/-EUR 21-22/maand) voor de lift. De keuring verloopt door BTI en is in principe zesmaandelijks. Dit jaar werd er echter 3 keer gecontroleerd (!). Er gebeurde een preventieve inspectie op 19/09 (EUR 116.84), daarna semesterkeuring (EUR 116.84) op 25/12 en dan weer semesterkeuring (EUR 123.24 op 24/1) (ref 6311). Bij navraag door de syndicus verzekerde BTI dat dit eenmalig is omdat ze hun planning herorganiseerden. De syndicus wordt gevraagd dit in de gaten te houden. Om de lift conform te krijgen (na een D-attest) werden vorig jaar EUR 2280.74 kosten gemaakt volgens het keuringsattest van BTI. Dit jaar waren er geen opmerkelijke kosten aan de lift. Er werd wel een offerte opgevraagd voor het uniformiseren van de drukknoppen.

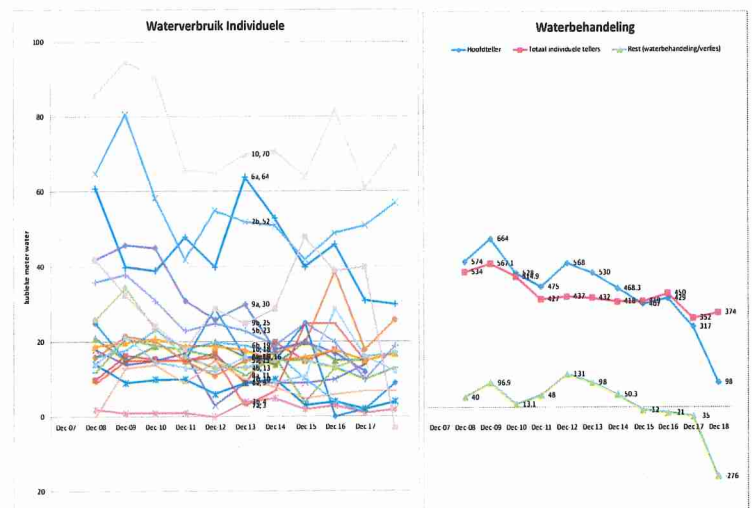
Het contract voor de lift is jaarlijks stilzwijgend te verlengen. Opzegging dient 3 maanden voor 01/01 van het kalenderjaar te gebeuren (een beetje ongelukkige timing van onze AV; telkens te laat..; misschien moeten we overwegen dit aan te passen naar aanvang op 1 februari). De jaarlijkse kostprijs komt op EUR 1171.34 + BTW. Dit bevat 6 onderhoudsbeurten per jaar, 24/24u depannages. Ik vergeleek het contract met andere gelijkaardige contracten. In vergelijking met liftcontracten van andere gebouwen, blijkt dit in dezelfde grootte-orde, misschien iets aan de dure kant (grootte-orde EUR 800-1200 (bij ons slechts 1 lift)). Wel hebben wij te maken met een vrij onbekend merk en type lift, wat betekent dat overstappen zeker een aantal risico's inhoudt.

2) Schoonmaak / diversen /grof vuil

Voor afvoer van glas waren er minder problemen (mede door actie van een van de mede-eigenaars). Er werd wel EUR 75.26 aangerekend omdat er grof vuil uit de kelder verwijderd diende te worden op 13/9/18 (i/h kader van een verkoop en leeghalen kelder in 2017).

3) Waterverdeling:

Voor alle eigendommen werd de meterstand opgenomen, behalve voor 1 eigendom waar spijtig genoeg al heel wat jaren van een schatting wordt gebruik gemaakt: 1A. Voor dit eigendom moet echt een opname gebeuren (eventueel foto). De korting op het vast recht voor gedomicilieerde eigenaars (1a (2), 2a (1), 3a(1) en 10(2)) (overheidskorting op vast recht EUR21.20)) werd doorgerekend. Er werd ook aan de hydrofoorgroep gewerkt voor drukcontrole.



Het totale waterverbruik ging onverklaarbaar omlaag dit jaar. De enige logische verklaring was een defecte hoofdteller. Het verbruik op de hoofdteller is daardoor heel wat lager dan de som van de individuele tellers. Farys heeft hierdoor minder water aangerekend en een grotere terugbetaling gedaan. Er wordt daarom voorgesteld aan de syndicus om bij de volgende afrekening de verdeling te maken op basis van de effectieve factuur om dit minderverbruik te compenseren en te vermijden dat we een groot overschot opbouwen. Ook voor eigendom 3B best even de teller te controleren of nagaan waarom er quasi geen water verbruikt wordt.

Lieven Deketele – D'Artagnan 6a – in opdracht van EV D'Artagnan