

**Verslag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” afrekening 24periode 1/04/2019->30/9/2019 en afrekening 25 periode 1/10/2019->31/3/2020**

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris heeft de rekeningen gecontroleerd van de “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” voor de periode 01/04/2019 tot 31/03/2020, opgenomen in de afrekening 24 en 25, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 24 en 25 werden uitgaven( exclusief private kosten ) geregistreerd voor een totaal bedrag van 27461.50 € waarvan 15959.70 € (S1) te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels, evenals de stortingen aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 € (S5) en 5739.25 € (syndicus kosten+ schadegeval) (S2) te verdelen op basis van aantal der kavels en 4262.55 € (S3-1) op basis van individuele water verbruiken. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2018 tot maart 2019 ten belope van 2426.00 €.

Ook in deze laatste afrekening werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2019 tot maart 2020 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2300.21.00 € .

De evolutie van de totale kost over de laatste jaren is als volgt:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
22473.76	24779.43	28178.08	21969.99	27873.07	25365.60	32216.87	27461.50
Verschil	2305.67	3398.65	-6208.09	5857.94	-2507.47	+6851.27	-4755.37

**Het grote verschil met vorig jaar is uiteraard de kost voor het herstellen van voegen van de gevels en betonelementen en het plaatsen van een zinkkraal op de betonelementen op de hoogste verdieping ; anderzijds werden er dit jaar stortingen gedaan aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 €**

**Grote herstellingen:**

De belangrijkste uitgaven zijn terug te brengen tot herstellingskosten aan de lift (zie verder) Verder is er dit jaar de uitgaven voor 2 strips op maat voor de 2 inkomdeuren voor een bedrag van 501.34 €

**Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:**

**Onderhoud:**

. De kosten blijven echter op een normaal niveau van 7030.84 €, ook het verbruik van de restafvalzakken (-20%) en de PMD zakken (-48%) blijven terug gunstig evolueren.

**Elektriciteitsverbruik:**

het verbruik voor elektriciteit blijft normaal l;

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbruik	4710 kWh	4023kWh	3413 kWh	3251 kWh	3360 kWh	3347 kWh	3348kWh*

- Geschat verbruik

### Verlichting:

Geen opmerkingen, de kost is laag en slechts enkele lampen dienden vervangen;

### Waternverbruik

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jaarlijks verbruik	363 m <sup>3</sup>	400 m <sup>3</sup>	448m <sup>3</sup>	375m <sup>3</sup>	472m <sup>3</sup>	421m <sup>3</sup>	419 m <sup>3</sup>	303m <sup>3</sup>

Het prive waternverbruik was uitzonderlijk laag met 252 m<sup>3</sup> of 33% lager dan vorig jaar, ondanks de warme zomer waardoor het verlies met de aangekochte hoeveelheid 51 m<sup>3</sup> of een afwijking van 20 % wat terug merkkelijk hoger is dan vorig jaar.

Een onderhoudscontract van de waternverzachter is actief , in de huidige rekeningen zit slechts één controle in plaats van twee , voor een bedrag van 84.80 €

Er werd dit jaar 600 kg zout aangekocht wat ,gezien er vorig jaar niets in de rekeningen was opgenomen normaal is .

### Kosten syndicus

De syndicuskosten worden, zoals contractueel afgesproken , aangepast aan de gezondheidsindex , ik had vorig jaar gevraagd met de facturatie van januari de gebruikte indexformule mede te delen maar dit is niet gebeurd.

**De toegepaste verhoging december 2019 16.90 € naar januari 2020 17.50 € bedraagt 3.6%**

Waar de gezondheidsindex tussen januari 2019 en januari 2020 slechts 1.1% ( tussen december 2018 en december 2019 is de indexstijging slechts 0.7 %..)

De prijsaanpassing kan dus maximaal 1.1% bedragen of voor dit jaar dus  $16.90 \times 109.72 / 108.50 = 17.09$  afgerond **17.10 €** per appartement per maand of **444.60 €** i.p.v.455.00 €. **Deze facturaties dienen aldus aangepast.**

De administratiekosten 150.00 € werden in de afrekening 24 aangerekend.

Ook werd er dit jaar voor de eerste maal een ~~jaarlijkse~~ kost van 150.00€ aangerekend voor de aanpassing van het ROI (Reglement van Interne Orde)

*eenmalig te zij gote  
of compensatie*

### Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 3341.99 €

### Kosten lift

De kosten voor de lift beperken zich dit jaar niet tot het onderhoudscontract (1314.23 €), de jaarlijkse technische controle (250.52 €) en de telefoonaansluiting (238.04 €) maar er werden aanzienlijke onderhouds- en herstellingswerken uitgevoerd door Cosmolift zoals:

- vervangen van kooischoenen voor 853.55 €
- vervangen rubber stoppen voor 148.40 €



Daarenboven waren aanpassingen aan de kabels , die door hen werden uitgevoerd niet voldoende en diende een derde specialist ingeschakeld (de Liftingenieur ) 318.00 € om de toestand te laten aanpassen en de herstellingen voor hun rekening te nemen.

### **Bankkosten**

Er werden voor 138.20 € kosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening

### **Brandvoorzieningen**

De normale controle van de brandblusapparaten en haspels werd uitgevoerd in oktober 2019 en de kosten hiervan bedragen 201.60 €.

Er werd echter een tweede factuur ref 3291 ACS Fire protect BVBA in rekening gebracht op 24/3/ 2020 voor controle brandblusapparaten voor een bedrag van 79.86 €

Deze factuur, die me niet werd voorgelegd, is **normaal niet ten laste** van de VME Archipel en dient te worden gecrediteerd, ze werd trouwens ook niet via de normale zichtrekening betaald vandaar dat ik denk dat het hier om een vergissing gaat .

**Gelieve dit na te kijken (actie syndicus)**

### **Schadegeval**

Voor de glasbreuk van de balustrade van app 001 blijft de vrijstelling van 269.65 € ten laste van de gemeenschap en werd deze opgenomen in de afrekening.

### **Reservefonds**

Er werden twee toewijzingen aan het reservefonds gedaan ten bedrage van 750.00 €.

De spaarrekening waarop deze bedragen dienen gestort te worden nml de rekening BE72744080192216 vertoont slechts een saldo van 750.00 € .

Een overboeking naar deze rekening vanuit de zichtrekening dient dan ook nog te gebeuren.

### **Vergelijking met budget**

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2020 11583.720 € , rekening houdend met de nog te boeken uitgaven uit deze afrekening 25 via deze rekening, met name de laatste factuur van Vermoclean 3/20 voor 508.92 en de overboeking naar het reservefonds van 750.00 E is het saldo voldoende om de lopende betalingen te doen er dient dan ook geen verhoging van de provisie doorgevoerd .

### **Besluit**

Graag mijn dank aan de administratie van de BVBA Imasbo om mij de financiële stukken te bezorgen zodat ik deze analyse kon opstellen.

Gedaan te Elewijt op 17 juli 2020.

Paul Heymans  
Commissaris