

## Verslag Rekeningcommissaris werkjaar 2020 en 2021

Ik heb meermaals de boekhoudkundige stukken opgevraagd (op datum van 31 januari 2022, 8 maart 2022 en 20 maart 2022 en uiteindelijk op 20 juni 2022), maar op vandaag ontbreken nog de belangrijkste stukken om een boekhouding te controleren namelijk de facturen en de rekeninguittreksels van het reservefonds.

Volgens de recente mails die ik ontvangen heb van de heer Rouseré zijn de boekhoudkundige stukken (facturen 2020 en 2021) verloren gegaan. De heer Rouseré heeft deze documenten niet ter beschikking gesteld op de Algemene vergadering van 27/08/2022.

Ik zal naar best vermogen een verslag opmaken, maar ik kan geen uitspraak doen over het financieel beheer door dhr. Sissau daar de facturen van 2020 en 2021, Rekeninguittreksels van het Reservefonds ontbreken en kan als Rekeningcommissaris niet verantwoordelijk worden gesteld daar ik enkel op de AV van 18/06/ 2022 werd aangesteld. Alle aansprakelijkheid ligt bij de vorige rekeningcommissaris Mevr. Nele Dobbelaere.

Op de Algemene vergadering heb ik niet de kans gekregen om mijn verslag van de rekeningen volledig te brengen.

### Aanrekening administratieve kosten door de syndicus

Antwoord: Besproken met Karel: er is inderdaad een fout geslopen in het syndicus contract (afwijking van standaardcontract). Dit zal worden rechtgezet. => Dit is niet gebeurd.

De aanrekening van administratieve kosten wordt al jaren aangekaart op elke AV. Dit werd ook al een aantal keren rechtgezet. Nu geen rechtzetting voor 2018, 2019 en 2020, in 2021 zelfs opnieuw aangerekend ondanks dat het niet is opgenomen in het contract.

2018:191,59

2019: 192

2020:194,12

2021:203,46

Totaal: 781,14

### Facturen Dakwerken Schollier Denny

Er is geen CN/IF 14 terug te vinden voor een bedrag van -365,95€.

Factuur 14 niet opgenomen in eindafrekening.

Antwoord van medewerker Marleen van Agence Sissau op vraag wat factuur 14 inhoudt: "Factuur 14 en 15 werden dubbel ingebracht waarna factuur 15 werd verwijderd en factuur 14 werd behouden."

IF25 (2020) is identiek dezelfde factuur als IF51 (2019) maar krijgt nu de benaming Dakwerken verplaatsen tegelpannen

IF25: geen tussenkomst door verzekeraar aangezien het geen gevolg is van de oorzaak van de schade

Geen bewijsstuk van de verzekering dat ze niet tussenkomen.

IF42: geen bevestiging van de verzekeraar dat dit lek niet meer kan vergoed worden door de verzekering. Geen bewijs aangeleverd.

Leveranciersbalans 2020 Dakwerken Schollier Denny 1.438,65€. Er wordt verwezen naar een bijlage met toelichtingen. Bijlage nooit ontvangen.

## Factuur 2019/11 Nazicht lek gaslokaal

Onze vraag: Vorig jaar werd de factuur 2019/11 aangerekend aan de eigenaar van het handelsgelijkvloers. Dit jaar dienen de mede-eigenaars de factuur te betalen. We betwijfelen of deze factuur wel moet aangerekend worden aan de mede-eigenaars.

**De Mede-eigenaars hebben die factuur betaald, doch achteraf werd deze doorgerekend aan het gelijkvloers. Na betaling komt dit dus terug op rekening van de VME via een manuele beweging.**

**Omdat het hier geen gaslek betreft, maar een lek (in afvoerbuï) ter hoogte van het gaslokaal...**

De factuur werd betaald van de algemene rekening en aangerekend aan het handelsgelijkvloers. Vervolgens 2020/00033 MB Overboeken factuur 11/2019 naar correcte verdeelsleutel.

Lek van welke buï? Uitleg zie foto en plan kelderverdiep. Enigste leiding in gaslokaal is de overloop van de regenwaterput en dit is voor het handelsgelijkvloers. zie basisakte

## Factuur Oostendse Ruimdienst Sanders

Onze vraag: Factuur 2020/36 Ontstoppen en reinigen **algemene afvoer thv gelijkvloers**. Op de Algemene vergadering van 15/02/2020 meldde de rekeningcommissaris dat er een factuur was van de ruimdienst. Dit jaar is er opnieuw een zelfde factuur.

**Ontstoppen en reinigen riool algemene afvoer en ontstopping/reiniging wordt jaarlijks voorzien.**

- ⇒ Werd niet beslist op een AV? Wie heeft dit beslist?
- ⇒ In 2021 niet uitgevoerd?

## Afrekening water Algemene delen – factuur Farys

Uitleg RVM is niet in overeenstemming met de uitleg die staat op de website van Farys. Waar is het antwoord van Farys? Voorstel dat dit wordt herbekeken door de huidige syndicus. Verschil waterfactuur 2020-2021 is op de kop €100.

### FARYS WEBSITE

**Bij nieuwbouw wordt ook het verbruik van de gemeenschappelijke delen individueel bemeterd. Enkel voor een waterverzachter wordt een percentage van 5% op het geregistreerde verbruik van de hoofdwatermeter berekend.**

**Bij individuele bemetering van bestaande gebouwen is het technisch niet altijd mogelijk om alle gemeenschappelijk verbruik individueel te bemeteren. In die gevallen worden afhankelijk van het soort en het aantal verbruikstoestellen tussen de**

## hoofdwatmeter en de individuele watermeters volgende perentages op de hoofdwatmeter berekend

- tapkranen/dubbeldienstkranen: 1 %
- brandhaspels:
  - verzegelde brandhaspels: 0 %
  - brandhaspels die dienst doen als spoelleiding (bijvoorbeeld voor het wassen van auto's): 1 %
- waterverzachters: 5 %
- drukverhogingsinstallaties: 0 %

Alle verbruikstoestellen moeten achter de hoofdwatmeter geïnstalleerd zijn.

## Slot

2017 vervanging voordeur. Levering en plaatsen van elektrisch slot + aansluiten op bestaande elektrische kabel (factuur 2017/46).

Cilinderslot ontbreekt (meerdere mails om dit te bevestigen).

2018: factuur nieuwe slot 2<sup>de</sup> voordeur, vervangen cilinder en nazicht pomp.

MB 2019/00003 Correctie R/610430 BJ 2018 Depoortere-Dejaeghere – Nieuw slot 2<sup>de</sup> voordeur (127,2€)

MB 2019/00003 Correctie R/610430 BJ 2018 Depoortere-Dejaeghere – Vervangen cilinder (200€)

MB 2019/00003 Correctie R/610430 BJ 2018 Depoortere-Dejaeghere – Nazicht pomp (63,60€)

Verslag RVM 2018: cilinder 2<sup>de</sup> inkomdeur stuk, in belang van de veiligheid werd de cilinder niet alleen vervangen maar werd ook een 2<sup>de</sup> cilinder besteld.

2019 wordt manueel herboekt (zonder HGLV).

2020: factuur 2020/54 "Slot vervangen voordeur, regelmatig smeren aan kader"

Antwoord RVM dd. ??? Dit punt werd reeds behandeld in het verslag van RvMe van 07.03.2020. Het reserveslot is inderdaad nog voorhanden, maar dit dient voor een echt noodgeval (tijdens vakantieperiodes en/of drukke periodes waarin het moeilijk is meteen een nieuw slot te verkrijgen).

2021: factuur 2021/00032 Uitgelengde cilinder (280€) en factuur 2021/00033 eigen cilinder vervangen 2<sup>de</sup> inkomdeur (63,60€) datum 25 en 26/08/2021. Beide sloten waren tegelijk stuk? Wie heeft dit gemeld?

## Kosten dispenser

Mail van Elly en Robert van 22/06/2020: Wij hebben na overleg met de Raad van Mede-Eigendom afgelopen week-end **een dispenser met anti-bacteriële handgel geplaatst naast de lift in ons gebouw de "Carlton"**.

Deze dispenser is geplaatst voor algemene gezondheidsredenen. Syndicus en voorzitter mogen samen beslissingen nemen (we spreken hier over een totaal kost van 48€ voor apparaat en 3 flessen)!

Beslissing RVM om kosten zelf te dragen? E-Mail?

## Provisie

In 2019: werden 2 provisies van 7.000€ opgevraagd

In 2020: 14/12de van 15.114,28€ (dit om de maanden januari en februari te overbruggen).

Zo worden rappel kosten vermeden.

14/12<sup>de</sup> van 15114,28 = 17.633,33

Op de A.V. van 19.01.2019 werd beslist de provisie voor het HGVL aan te passen; het HGVL moet enkel bijdragen in de 1ste provisie (1.000/1.000sten). De 2de provisie zal opgevraagd worden aan de overige privatieve (888/888sten).

Teneinde géén verwarring te zaaien stellen syndicus en RVME voor om 944sten te nemen als verdeelsleutel voor beide provisies (1.000 + 888/2 = 944sten).

Dit is in het verleden niet altijd correct gebeurd, doch het gaat hier over een nuloperatie (hetgeen betaald werd, wordt eveneens in mindering gebracht van de privatieve rekening).

**Neen de beslissing van 2019 is dat ze haar provisie in één keer mocht betalen, er is nergens afgesproken de verdeelsleutel aan te passen.**

## Vraag ivm factuur 2019/18 Reinigen van CLV schoorsteen

1. Beslissing AV om deze schoorsteen te reinigen? Geen wettelijke verplichting.

De reiniging van de schoorsteen is geen 2-jaarlijkse wettelijke verplichting, maar dit wordt wel ten zeerste aangeraden om de veiligheid niet in het gedrang te brengen.

De reiniging van de 4 schoorstenen gebeuren in de kelder en in appartement B1. Dit om vuil/mosselschelpen/....die in de schouw terecht komen te verwijderen. Deze verstopen de afvoer van het condenswater, waardoor er schade in de kelderverdieping kan ontstaan.

2. Factuur is 5 maal zo duur als de factuur in 2019 voor hetzelfde werk

2019/00018 kost het bij de firma All-inn Reinigen CLV schouwen en sifons een bedrag van € 76,41

2021/00034 kost hetzelfde werk bij de firma Goens €395,45

3. Op 5 oktober 2021 bevestigt Agence Sissau aan dhr. Sijnave dat zijn verwarmingsketel is onderhouden en stuurt dezelfde factuur 2021/00034 van Goens in bijlage.

Op deze factuur wordt aangegeven bij probleemomschrijving: oproep mail 19/08/2021. Op die dag is er ook een mail van mevrouw Nele Dobbelaere aan dhr. Sijnave dat de firma Goens het onderhoud van zijn ketel zal komen uitvoeren met verwijdering van de sifon.

## Reservefonds

Geen rekeninguittreksels van het reservefonds beschikbaar.

Voor welke uitgave is deze €3000 gebeurd ' TIJDELIJK OVERBOEKEN VAN RF NAAR ZR.'. Dit is na de €1480,€374 een niet wettelijk gebruik van het reservefonds zonder enige uitleg. Op welke AV is dit beslist? Wie heeft dit beslist? De uitleg van Dhr. Rouseré van het boekhoudkundig bedrag van €9000 zonder enig bewijs van rekeninguittreksel? Waar zijn deze?

Na de AV van 27/08/2022 om 16u.28 stuurt dhr. Rouseré ineens de achtergehouden documenten door van het Reservefonds. U bent al eerder ingelicht over mijn vraag om alle documenten te ontvangen.

## Brandverzekering

Voorstel om het contract te herbekijken

Voordien hebben we nooit de leveringscontracten mogen inzien, werd nooit op de AV gemeld dat er tariefverhogingen waren. Origineel contract loopt 01/01/2017 tot 01/01/2023? Hoe kan er dan een tariefwijziging zijn? Op welke AV is hiervoor toestemming gegeven?

Er was in 2020 bovenop de jaarlijkse indexatie nog een algemene tariefverhoging in de brandpolis.

- premie van 2019 was € 1484.19 aan ABEX 809

- premie van 2020 was € 1589.37 aan ABEX 833

Als wij € 1484.19 indexeren naar ABEX 833 zou dit € 1528 zijn, maar met de lichte tariefwijziging van 4% is dit € 1589.37 .

## Elektriciteitscontract

Voorstel om dit contract te herbekijken. Nazicht voor een leverancier zoals in de andere gebouwen van ERA La plage. Wij zijn reeds jaren vragende partij maar wordt door RVMe en Syndicus nooit beantwoord.

## Rechtsbijstandsverzekering

Factuur 2021/00039 Ampe – VME Carlton (verzekering regeling schade)

Waarover gaat dit?

We hebben een rechtsbijstandsverzekering, waarom is deze niet gecontacteerd?

Blijkbaar is er na de AV van 27/08/2022 nog een tweede factuur? Waar vinden wij deze terug in onze afrekening?

Factuur IF 2021/00053 Finaut 26/07/2021 tot 27/01/2022 ten bedrage van €44,81

Uitleg ? Geen ontvangen op AV

## Facturen van Vincotte.

Twee facturen van Vincotte : op welke AV werd beslist om een contract met Vincotte aan te gaan?

Afhankelijk van onderhoudscontract is een jaarlijkse keuring nodig?

Waarom twee keuringen?

Waarom Schindler factuur 2021/00043 van €333,51. Uitleg AV: Blijkbaar een factuur die nog gecrediteerd worden omdat het niet over ons gebouw ging.

Indien wel voor Carlton?

Wie heeft dit beslist? Is dit een dringende of noodzakelijke herstelling? Gelieve uitleg? Waarom geen uitleg op de AV?

## Rappelkosten

Rappelkosten worden door dhr. Rouseré aanzien als contraproductief en niet uitvoerbaar.

Heb steeds deel van mijn rekeningen betwist, zonder antwoorden te krijgen.

Vragen van 2019,2020 en 2021 zijn steeds niet gegeven of beloofde documenten zijn niet bezorgt.

Indien andere mede-eigenaars hun facturen betwisten worden deze zonder goedkeuring van de AV gecrediteerd. Hier wordt verwezen naar de creditnota's van Mevr. Dobbelaere en Mevr. Jackson die buiten de AV hun rekeningen laten crediteren door dhr. Sissau.

## Aangetekende schrijvens

Ik zal dan ook mijn kosten inbrengen voor de Aangetekende schrijven aan Dhr. Sissau.

## CN Hoogtewerker

De agence is tussengekomen voor de CN voor het niet gebruiken van de hoogtewerker (200€).

Waar is de creditnota factuur 156? Terugstorting van 200 euro is nergens terug te vinden in de rekeninguittreksels van VME Carlton.

## Voorschot zichtrekening

Kan nu mij dan tevens uitleggen wat het voorschot op datum 10.03.2020 van €600 op de zichtrekening doet en nergens terug te vinden in afrekening 1-1-2020 ?

## Verdeling van de kosten van de lift

Met betrekking tot de verdeelsleutels en de kostentoewijzing lees ik dat op een bijeenkomst van de raad in 2020 is gesteld => over welke bijeenkomst gaat dit? Het addendum bij het verslag AV2019 vermeldt een aantal kosten die worden gecrediteerd voor het gelijkvloers appartement, maar de kosten voor de lift staan hier niet bij.