

Commissaris der rekeningen – AV2020 - 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 10/2020 deed ik nazicht op de rekeningen 60 tot 61. 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 30/06/2020

• 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 15/06/20 zit EUR 59864.80 (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 bedraagt momenteel EUR 14000 en wordt halfjaarlijks aangevuld door bijdragen van de eigenaars.

- Op 25/6 bedroeg het banksaldo EUR 8306.59 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 waren er geen achterstallen. Proficiat aan eigenaars en syndicus.
- Het werkingsfonds kwam geen middelen te kort (het laagste niveau op 04/02 was EUR 2038.92). De opvragingen lijken dan ook voorlopig voldoende.
- We verwelkomen nieuwe eigenaars (0202/2A+K12&13 - Verhulsel uit Lier; vorige eigenaar Tack uit Waregem) en (701/7B/K19 Verschelde/Langswiert; Langswiert/Verfaillie uit Izegem; vorige eigenaar Belot/ JMC Holding Et Compagnie uit Mons). De werkingsfondsen werden hier telkens correct verrekend: inbreng van de nieuwe eigenaar & terugbetaling werkingsfonds vorige eigenaar.
- De splitsing van het gelijkvloers werd doorgevoerd, waardoor er een eigendom werd toegevoegd, dat door de syndicus als "flat" werd omschreven. We tellen dus vanaf nu 21 eigendommen (kelders niet meegerekend). De opsplitsing van 94 aandelen in het gebouw van het gelijkvloers werd verdeeld als: 59 aandelen (winkel) en 35 aandelen (atelier (flat?)). De werkingsfondsbijsdrage werd verdeeld als EUR 400 (winkel), EUR 300 (atelier/flat). Het waterverbruik gaat integraal naar de atelier/flat. Graag even verduidelijking hoe dit gaat werken bij verschillende eigenaars voor de twee.
- Bij 1 eigenaar (waar de eigenaar de huurinkomsten aanwendt voor de bijdragen aan de afrekening) werd verkeerdelijk dubbel betaald voor A60 en dit werd door de syndicus teruggestort.

Gedetailleerde besprekingen

1) Kosten Lift (Cosmolift)

De laatste jaren zijn er kosten en problemen gerelateerd aan de lift. Deze topic staat op de agenda – hieronder nog even de kosten en modaliteiten i.v.m. het contract. Het onderhoud gebeurt door Cosmolift en kost jaarlijks EUR 1335.20 (ref 6543, 2020) (vorig jaar EUR 1290.04 (ref 6323)). Daarnaast is er elektriciteitsverbruik (+/-EUR1544/jaar) en telefonie (+/- EUR 24/maand) voor de lift. De keuring verloopt door BTI en is in principe zesmaandelijks. Dit jaar waren er 2 semesterkeuringen uitgevoerd (123.24 en EUR 126.89 03/20) (ref 6591). Om de lift conform te krijgen (na een D-attest) werden 2 jaar geleden EUR 2280.74 kosten gemaakt volgens het keuringsattest van BTI. Na een onderhoud kwam Cosmolift in het voorjaar 2020 met het opmerkelijke voorstel om de machinekamer te vervangen: EUR 11.378.98 excl BTW. De syndicus bekeek dit voorstel met kritische blik en liet, met instemming van de raad, een inspectie uitvoeren door een onafhankelijk expert (de liftingenieur). Dewe kwam met opmerkelijke conclusies en bespreking van onderhoud/keuring. Een pluim voor puik werk van de syndicus ter zake. Nu nog bekijken welke acties te nemen. Het contract voor de lift is jaarlijks stilzwijgend te verlengen. Opzegging dient 3 maanden voor 01/01 van het kalenderjaar te gebeuren (een heel ongelukkige timing van onze AV; telkens te laat..). Dit bevat 6 onderhoudsbeurten per jaar, 24/24u depannages.

2) Inspectie hoekappartementen

Op 15/11/19 werd een inspectieverslag opgeleverd door expert Wildemeersch i.v.m. onderzoek aan de ramen van de hoekappartementen. Ook hier is dit een basis voor verdere stappen. Dit verslag kostte EUR 1936.

3) Opmaak reglement van Interne Orde (RIO)

Voorstel werd opgemaakt door de syndicus op 06/01/20 – hiervoor werd EUR 150 gefactureerd.

4) Brandpreventie

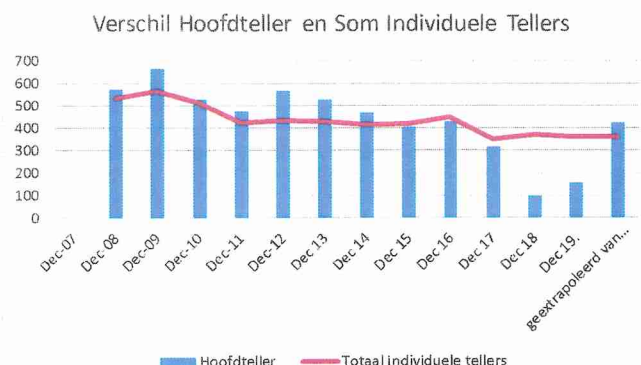
Er werden 13 EN14604 Bosec rookmelders met 10-jarige batterij aangekocht en geplaatst op de gemene delen van alle verdiepingen op 24/03/2020 EUR 393.25 incl BTW door ACS fire Protection.

5) Schoonmaak

Voor het reinigen van de parking en het steegje aan de achterkant worden kosten gedeeld tussen 3 residenties: Zee brinus, Carioca en D'Artagnan. Dit komt voor ons op +/- EUR160/jaar. Er waren een paar extra "interventies" in het vuilnislokaal: EUR 20 op 31/7 en 30/3 en EUR15 op 30/4; Door COVID werd tijdelijk even minder gepoetst met een beperkte kostenmindering als gevolg in de lente van 2020.

6) Waternverdeling:

Vorig jaar was de hoofdteller kapot en werd deze vervangen door Farys. Dit is vermoedelijk de verklaring waarom we de laatste jaren minder verbruik zagen op de hoofdteller t.o.v. de individuele tellers. Vanaf de installatie van de nieuwe teller 11/3/2019 gaan we dus ook weer normalere waarden krijgen i.v.m. het waterverbruik en ook waterverlies op de waterbehandelingsinstallatie. Een kleine extrapolatie van de periode van 11/3 tot 25/7/2019 naar een volledig jaar, toont dit.



De defecte teller betekent dat voor de periode 25/7/2018 tot 25/7/2019 het verbruik slechts 159m³ was: 25/7/18 tot 10/03/2019 geen verbruik en dan van 11/03/19 tot 25/7/19 159m³. De aanrekening van Farys kwam dus neer op een verbruik van slechts 38% van het jaar.

De in februari 2020 verrekenende waterkosten van 2019 zijn dus tijdelijk laag; de verdeling gebeurde door de syndicus op basis van de aanrekening door Farys, gebruik makende van de verhouding op basis van het verbruik van de individuele tellers. Dit voorkomt dat we meer betalen dan betaald werd aan Farys. Merk op dat onderstaande Y as op de grafiek logaritmisch is.

Voor de meeste eigendommen werd de meterstand opgenomen, behalve

- voor 1A (met 2 gedomicilieerde personen) – al vele jaren een schatting...
- ook voor 7B werd ditmaal een schatting gemaakt -die waarschijnlijk niet te ver zal afwijken, gegeven het vrij constante verbruik van de afgelopen jaren.
- Ook voor de winkel / flat was dit dit jaar een schatting. Merk op dat het waterverbruik integraal aan de flat wordt aangerekend. Is de wateraansluiting van de winkel dan op deze teller aangesloten?
- Ook voor eigendom 3B best even de teller te controleren of nagaan waarom er quasi geen water verbruikt wordt, want 0.4m³ op een jaar is een nieuw laagterecord.

De korting op het vast recht werd doorgerekend voor 6 gedomicilieerde eigenaars (1a (2), 2a (1), 3a(1) en 10(2)) (overheidskorting op vast recht EUR21.20)). Farys vermeldt en rekent echter maar 5 en vanaf 01/01/19 4 gedomicilieerden (merk op dat Farys sinds jaren ook slechts 5 wooneenheden rekent in ons gebouw – wat iederen een voordeel oplevert. De domicilies updaten wanneer mogelijk is best voor een eerlijke verdeling.

