

Heist op den Berg, 03 04 2020,

HDK bvba

Petuniastraat 17-1
B-2222 Itegem
Tel : 015/24.45.25
info@hdk-info.be

VME GROENHOEK
(alle mede-eigenaars)

VME GROENHOEK, Itegem (ON 0887.133.888)

Algemene Vergadering (AV): 07/03/2020

aanwezig: 742/1000 (74,20%) quotiteiten, 9/12 (75,00%) personen

1: Aanstellen voorzitter (VZ) en ondervoorzitter (OVZ) - stemopnemer(s)

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

2: Aanstellen rekeningcommissaris (RC)

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

3: AB: stemmen Reglement van Interne Orde (RIO)

Het wettelijk verplichte RIO werd door HDK gecoördineerd en gepubliceerd op 31/12/2019. De tekst werd vooraf aan de eigenaars bezorgd. Er geldt een carenstijd van 31 dagen waarbinnen eigenaars vragen/opmerkingen kunnen maken over de inhoud ervan. Indien deze opmerkingen een aanpassing vragen, zal de syndicus deze doorvoeren.

Na deze periode gaat het RIO definitief in voege en wordt dit voor alle eigenaars op de website beschikbaar gesteld en gepubliceerd.

Eigenaars welke een zakelijk recht delen bezorgen dit document met hun rechtverkrijgers; vermelden het in huurcontract in geval van verhuren en overhandigen dit RIO voor ondertekenen van verkoopovereenkomst (compromis) aan de koper op straffe van nietigheid van de verkoopovereenkomst.

M.a.w. het RIO is een belangrijk instrument in de toekomstige werking van de VME; de inhoud ervan is bindend voor alle eigenaars en heeft statutaire waarde. Telkens beslissingen op dit niveau worden genomen op een vergadering of wanneer de wet dit vereist zal de syndicus het RIO bijwerken.

Resultaten (Vereist > 66 %): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

4: AB: bepalen limietbedrag voor mededinging

wordt bepaald op 250.000 euro.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

5: AB: stemmen Huisreglement (RvO)

Het bestaande Huisreglement (versie van 2003) werd gecoördineerd met de statuten en aangepast aan de wet. Het werd als bijlage 2 ingevoegd in het ruimere RIO.

De verhuurders zullen het Huisreglement steeds laten ondertekenen door de huurder bij inhuizen of ten laatste bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

PS: passage omtrent verbod op huisdieren in het Huisreglement wordt terug in lijn gebracht met de statuten welke voorzien in een gedoogbeleid.

De verhuurder laat het ondertekende stuk samen met het huurcontract registreren.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

6: AB: leverancierscontracten - evalueren / acties

De bestaande overeenkomsten blijven behouden.

- Energie werd onderhandeld in kaderovereenkomst bij Engie voor al onze klanten (behalve collectieve gasverbruikers) . Tarief KMO met 3 % korting en 2 jaar vast – was nergens anders te onderhandelen... Hebben een 'opt-out' onderhandeld.

- Blokpolis heeft in totaal 5 schades afgelopen 6 jaar – is dus geen topklant voor prospectie ...
[REDACTED] werd bevraagd, maar deze bieden niet aan.
HDK stelt opnieuw een offertevraag voor 2021 bij [REDACTED] PM indien de blokpolis loopt via [REDACTED] heeft de VME een voordeelstatuut en past HDK het minimumtarief niet toe).

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

7: AB: beheer - kwijting syndicus - verlenging mandaat HDK bvba

De syndicus krijgt kwijting voor gevoerd beheer; het mandaat wordt verlengd.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

8: FB: afsluiten boekjaar 2019 (kerncijfers-balans) - afrekening

- De kerncijfers van afgelopen boekjaar zijn: 10.650 euro geboekte ontvangsten en 9.051 euro geboekte uitgaven (geen uitzonderlijke kosten > 500 euro).
- Invordering achterstallen - [REDACTED].
- De vergadering keurt na positief verslag van de commissaris de cijfers goed. De syndicus maakt de afrekening EA2019 op. Er geldt een betaaltermijn van 31 kalenderdagen na verzenden. na deze periode worden tegoeden uitbetaald.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

9: FB: organiseren reservefonds

De bestaande afspraak / voorziening blijft behouden : 1000 euro wordt mee in budget voorzien en geboekt op 31/12. Stand op 31/12/19: 10.500 euro.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

10: FB: budget 2020 formeel - 2021 prognose

Budget 2020 wordt formeel gestemd (10515 euro).

Voor 2021 wordt werkkapitaal in het budget geïndexeerd - het reservebedrag blijft op 1000 euro.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

11: TB: onderhoud gemene delen - afspraken / acties

- De hinder door klein ongedierte (veldmuizen / zolder) lijkt dient opgevolgd - [REDACTED].
- De huurders van APP J zorgen voor hinder bij de directe burens. [REDACTED] wordt gevraagd tussen te komen indien nodig - rechtstreeks gecontacteerd door verhuurder van de klager.
- Dient nagekeken: storing op bellenkast van hal B - nazicht elektricien. HDK roept af.
- Verzakkingen op afvoerleiding sanitair - hal B - saneringswerken door "Den Ontstopper" in uitvoering.

Resultaten (Vereist > 50%): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

12: TB: verbeteringswerken - gemotiveerde voorstellen aan syndicus voor 01/03/20

geen

Resultaten (Vereist > 66 %): Ja: 100,00%(742) (unaniem)

Afwezig: [REDACTED]

Verhuurders lichten hun huurder in omtrent de punten die hen aanbelangen. Dit verslag (en de notulen) worden door de voorzitter ondertekend. Gelieve opmerkingen/vragen over de inhoud binnen 14 kalenderdagen na verzending schriftelijk en gemotiveerd aan de syndicus te bezorgen.

[REDACTED]
Syndicus

Heist op den Berg, 19/09/2022

HDK bvba
Petuniastraat 17-1
B-2222
Itegem
info@hdk-info.be

VM GROENHOEK
(alle mede-eigenaars)

VM GROENHOEK (0887.133.888)

Algemene Vergadering 07/09/2022

Aanwezig: 691/1000 (69,10%) quotiteiten, 7/11 (63,64%) personen

1: Aanstellen voorzitter (VZ) en ondervoorzitter (OVZ) - stemopnemer(s) - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Beiden moeten eigenaar zijn; mandaten worden met gewone meerderheid gestemd. Taak: moderator; aftekenen aanwezigheidslijst; nalezen verslag; tellen de stemmen wanneer nodig. De mandaten nemen een einde bij het einde van de vergadering. Concreet zal de voorzitter wel nog het verslag mee nalezen. Respectievelijk [REDACTED] worden aangesteld.

Resultaten: Ja: 100,00%(691) (unaniem)

2: Aanstellen rekeningcommissaris (RC) - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

[REDACTED].

Resultaten: Ja: 100,00%(691) (unaniem)

3: AB: leverancierscontracten - evalueren / acties - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

De AV stemt om de huidige contracten ongewijzigd te houden.

Werkpunt voor HDK: Sneller problemen opvolgen en antwoorden op vragen van eigenaars.

Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): [REDACTED]: 73 Blanco: (0)

4: AB: beheer - digitalisering in de VME – contract - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Infomoment: *Dobby. Vastgoedbeheer is een sector in beweging. In 2022 worden in snel-tempo nieuwe digitale toepassingen ingevoerd door alle softwarebedrijven in de vastgoedsector. Dit onder andere om digitaal vergaderen en enquêtering mogelijk te maken in 2023. Voor onze klanten gebeurt dat met het merk Dobby. Deze software brengt het beheer rechtstreeks bij de klant met een beveiligde app (= DOBBY) voor de smartphone; deze geeft directe toegang tot de gegevensbank van de syndicus; levert meldingen af met feeds; biedt een digitale vergadermodule; een enquête-toepassing enz.

Deze toepassing vervangt tegen einde 2022 de bestaande beheerssoftware bij HDK. Leverancier [REDACTED] zal deze kost (raming een kleine 20 euro per klant/jaar) doorrekenen aan de VME. HDK bekijkt dit aanbod naar haalbaarheid en kostprijs. Er wordt ook naar alternatieven gekeken. Verdere informatie daarover volgt in de loop van dit werkjaar. Evaluatie systeem volgende Algemene Vergadering.

Resultaten: Ja: 100,00% (534) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (157): [REDACTED]

5: AB: beheer - kwijting syndicus - verlenging mandaat HDK bvba - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

De syndicus HDK BV krijgt kwijting en het mandaat wordt verlengd.

Resultaten: Ja: 100,00% (597) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (94): [REDACTED] 94 Blanco: (0)

6: TB: wettelijk EPC-attest - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Vanaf 2022 wordt het EPC-attest ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw met een bouwvergunning van voor 2013. Indien minder dan 15 kavels is de deadline 01/01/2023.

Dit EPC brengt de energetische waarde van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw in kaart in de vorm van een score. Het omvat de gebouwschil (met oa. het dak, de buitenmuren, de vloer, de

HDK BV vastgoed en beheer (BIV: 206265)

erkend verzekeringsmakelaar (FSMA 017395A)

RPR Mechelen

ON/BTW: 0450.363.575

KBC: BE35 4161 0781 0137

vensters/deuren) en ook de technieken (verlichting, gemeenschappelijke verwarming, warm water, zonne-energie enz.). Het attest zal aanbevelingen geven om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. HDK heeft een marktstudie gemaakt en verschillende offertes bekeken; het beste aanbod van firma "Vastgoedexperts" wordt weerhouden. Uitgangspunt is het beste aanbod "prijs/kwaliteit" en het geleverde werk.

Het bekomen EPC-attest van de algemene delen wordt gepubliceerd op de website van HDK.

Aan eigenaars die beschikken over een document (factuur, verbeterd EPC-attest of renovatiedossier), dat verbeteringen aantoont aan de algemene delen van het gebouw, over bovenstaande punten, vragen we dit document aan HDK te bezorgen. Het EPC-attest van de algemene delen kan hierdoor een beter resultaat bekomen.

Resultaten: Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73
Blanco: (0)

7: FB: afsluiten boekjaar 2020 (kerncijfers-balans) - afrekening- formeel - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Kerncijfers boekjaar 2020: formele goedkeuring

- Opgevraagde voorschotten: 10.515 euro (waarvan 9.515 WK en 1.000 RF)

- Geboekte uitgaven; 9.665 euro

Resultaat: negatief saldo van 150 euro De commissaris gaf positief advies op de cijfers waarna de syndicus provisioneel heeft afgerekend. Er werden geen opmerkingen gemaakt tijdens de 14 dagen carenstijd

Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (73): ██████████ : 73

8: FB: afsluiten boekjaar 2021 (kerncijfers-balans) – afrekening - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Kerncijfers boekjaar 2021:

- Opgevraagde voorschotten: 10.899 euro (waarvan 9.899 WK en 1.000 RF)

- Geboekte uitgaven; 9.972 euro

Resultaat: negatief saldo van 73 euro

De commissaris gaf positief advies op de cijfers waarna de syndicus provisioneel heeft afgerekend. Er werden geen opmerkingen gemaakt tijdens de 14 dagen carenstijd

Resultaten: Ja: 100,00% (691) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: FB: budget 2022 formeel - 2023 prognose - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Budget 2022: 11.200 euro werkkapitaal. Waarvan RF: 1.000 euro

Voorstel voor 2023: 11.650 + indexatie. Waarvan RF: 1.000 euro

Uitzonderlijke kosten apart op te vragen. Waaronder EPC-attest gemene delen.

Resultaten: Ja: 100,00% (691) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: FB: organiseren reservefonds - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Voorzien voor 2023: 1.000 euro (AV 05/03/2020)

Reservefonds zal aangewend worden voor de kosten van de videfooninstallatie.

Resultaten: Ja: 100,00% (691) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11: TB: onderhoud gemene delen - afspraken / acties - Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Problematiek van het dak blijft door HDK opgevolgd worden.

De goede werking van de regenwaterpomp blijft eveneens opgevolgd worden.

Bewoners lichten HDK in wanneer er problemen zijn afvoerleidingen.

Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73 Blanco: (0)

12: TB: verbeteringswerken ten private titel - gemotiveerde voorstellen aan syndicus vóór 31 augustus -

Vereiste meerderheid: 2/3

Nihil

Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73 Blanco: (0)

13: TB: verbeteringswerken gemene delen - gemotiveerde voorstellen aan syndicus vóór 31 augustus –

Vereiste meerderheid: 2/3

HDK bekijkt welke mogelijkheden er zijn om in de toekomst zonnepanelen te plaatsen.

Welke posities? Midden-zone of/en hellend dak. Private delen of gemeenschappelijk?

Van zodra we weten welke mogelijkheden, worden zones vastgelegd in een recht van gebruik en worden neergeschreven in het RIO. Bestekken worden opgevraagd Vloeberghs/ GVL + controlebestek.

Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): [REDACTED] : 73 Blanco: (0)

14: Varia

Nihil


Resultaten: Ja: 100,00% (618) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): [REDACTED] : 73 Blanco: (0)

PM: ongeldige of blanco stemmen worden niet geteld en verdwijnen uit het resultaat

- **Aanwezig:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Afwezig:** [REDACTED]
[REDACTED]

Verhuurders lichten hun huurder in omtrent de punten die hen aanbelangen. Dit verslag (en de notulen) worden door de voorzitter ondertekend. Gelieve opmerkingen/vragen over de inhoud binnen 14 kalenderdagen na verzending schriftelijk en gemotiveerd aan de syndicus te bezorgen.

Beheerder-syndicus
B. Fierens-HDK





Beheren en Verzekeren

Heist op den Berg, 16/05/2023

VM GROENHOEK

VM GROENHOEK (ON 0887.133.888)

Heist op den Berg, 18/04/2023

Algemene Vergadering

Aanwezig: 514/1000 (51,40%) quotiteiten, 6/11 (54,55%) personen

1: Aanstellen voorzitter (VZ) en ondervoorzitter (OVZ) - stemopnemer(s)

Beiden moeten eigenaar zijn; mandaten worden met gewone meerderheid gestemd. Taak: moderator; aftekenen aanwezigheidslijst; nalezen verslag; tellen de stemmen wanneer nodig. De mandaten nemen een einde bij het einde van de vergadering. Voorzitter: ██████████ Ondervoorzitter: ██████████

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (514) (unaniem)

2: Aanstellen rekeningcommissaris (RC)

De residentieboekhouding wordt jaarlijks achteraf gecontroleerd door een rekeningcommissaris; deze levert rapport af aan de vergadering. Deze functie wordt met een gewone meerderheid gestemd.

Wordt aangesteld: dhr. ██████████ (RC).

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (514) (unaniem)

3: AB: Leveranciers: evaluatie / actie(s)

Offerte voor rookkoepelpoets worden opgevraagd en voorgesteld bij RC.

Leverancierscontracten worden behouden.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (441) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73

4: AB: Introductie digitale toepassingen Dobby

De digitale app werd gestemd in 2022 en zal worden aangerekend in gebruik en tijd wanneer de app beschikbaar is.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (514) (unaniem)

5: AB: Beheer - kwijting syndicus - verlenging mandaat

De syndicus HDK BV krijgt kwijting en het mandaat wordt verlengd.

Contract 3 jaar 10% korting + 2022 10% korting

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (514) (unaniem)

6: AB: Informatie EPC-attest algemene delen

Van zodra dit beschikbaar is kan elke eigenaar dit raadplegen op de website en ontvangt elke eigenaar een exemplaar per e-mail.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (514) (unaniem)

7: FB: Afsluiten boekjaar 2022 (kerncijfers-balans) – Formeel

De rekeningcommissaris (RC) controleerde de residentieboekhouding 2022 en geeft positief advies.

Kerncijfers boekjaar 2022:

- Opgevraagde voorschotten: **10.899 euro** (waarvan 9.899 euro WK en 1.000 euro RF)

- Geboekte uitgaven; **9.972 euro** - waarvan uitzonderlijke uitgaven: Geen

Resultaat: negatief saldo van **73 euro**.

De AV keurt de residentieboekhouding van (boekjaar) formeel goed.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (514)

8: FB: Organiseren Reservefonds (RF)

RF eind 2021 Stand = 12.500

Av beslist kost videofoon uit RF = 4.300

RF eind 2022 Stand = 9.200

Av beslist voor 2023 1.000 euro te reserveren.

Financiering regenwaterpomp via RF.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (514) (unaniem)

9: FB: Budget 2024 (prognose)

Budget 2022: 11.200 euro werkkapitaal. RF apart opgevraagd: 1.000 euro

Voorstel voor 2023: aftoetsen aan kosten vorig boekjaar + indexatie.

Uitzonderlijke kosten apart op te vragen.

Budget 2023: 11.650 euro werkkapitaal.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (514) (unaniem)

10: TB: Infomoment regenwaterpomp

De verschillende interventies voor herstelling hebben weinig resultaat gehad, waardoor de pomp nog steeds niet in werking is. De ondermaatse communicatie van onze huidige techniker ██████████, verplicht ons een nieuwe techniker op het probleem te zetten.

HDK zet ██████████ in opdracht, bekijkt of herstelling nog kan en maakt indien nodig een offerte op.

Controle bestek wordt opgevraagd via SHS

Van zodra offertes beschikbaar sturen wij deze ter schriftelijke stemming.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (514) (unaniem)

11: TB: Onderhoud gemene delen - afspraken / actie(s)

Geen punten besproken.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (441) Nee: **0,00%** (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73

12: TB: Verbeteringswerken privatief

Geen punten ontvangen door syndicus.

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: **100,00%** (441) Nee: **0,00%** (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73 Blanco: (0)

13: TB: Verbeteringswerken gemene delen

De vergadering brengt het onderwerp van zonnepanelen ter bespreking. De vergadering neemt een afwachtende houding aan tot de overheid met duidelijke richtlijnen komt. Eventuele latere voordelen voor mede-eigendom door de overheid.

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten: Ja: **100,00%** (441) Nee: **0,00%** (0) Onthouding: (73): ██████████ : 73

14: Varia

Geen punten besproken

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten: Ja: 100,00% (179) Nee: **0,00%** (0) Onthouding: (73): [REDACTED] : 73

Details

- **Aanwezig:** [REDACTED]
[REDACTED]
- **Afwezig:** [REDACTED]
[REDACTED]

PM: ongeldige of blanco stemmen worden niet geteld noch vermeld en verdwijnen dus uit het resultaat

Verhuurders lichten hun huurder in omtrent de punten die hen aanbelangen.

Dit verslag (en de notulen) worden door de voorzitter ondertekend. Gelieve opmerkingen/vragen over de inhoud binnen 14 kalenderdagen na verzending schriftelijk en gemotiveerd aan de syndicus te bezorgen.

Beheerder [REDACTED]

Beheerder-syndicus

B. Fierens-HDK b

