

19/01/2026

**Vereniging van Mede Eigenaars CARLTON, distellaan 43a te westende**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 07/02/2026 om 10h00  
Villa Marie Joseph, Henri Jasparlaan 150 Westende

**dagorde**

**start vergadering om 10:00**

**1. Samenstelling bureau**

V Elly P. ...	D. ...
S In ...	en ...
S Frank ...	
...	

rest... ZOZ

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

**2. Geldigheid van de vergadering**

> 50%

rest... ZOZ

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

### 3. Verslag van de vergadering van 01/02/2025

- Op van Debelloy in dit verslag toegevoegd  
 & Synare

- Aangehandeld

rest... ZOZ

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

### 4. Verhoging werkingsfonds in A7

- Op Debelloy toegevoegd in verslag

- goedgekeurd

{	Tegen Debelloy & Synare	2e	116 a (13%)
	ontb: niemand	0e	
	voor:	9e	787 a (81%)

rest... ZOZ

Om op 8/4/25 het onderhoudscontract van de lift (2.034 euro) te kunnen betalen en er op dat moment maar 1.336 euro op de rekening stond werd (met toelating AV 1/2/2025) tijdelijk 4.000 euro van de reservefondsrekening gebruikt.

Om dit in de toekomst te vermijden verhoogde de syndicus het werkingsfonds met 250 euro per entiteit, 4.250 euro in totaal. Hierdoor bedraagt het werkingsfonds voortaan 15.565 euro.

De syndicus verzoekt postuum om goedkeuring.

Bespreking / beslissing.

### 5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

- Aangezien door K.E. Slosse

1 op: open schuld o/s. De toegevoegd in verslag.

- goedgekeurd

{	T. Debelloy & Synare	2e	116 a (13%)
	0 niemand	0e	
		9e	787 a (81%)

rest... ZOZ

Afrekeningen 7 & 8, over de periode van 01/01/2025 - 31/12/2025.

Eventuele toelichting door syndicus en rekeningcommissaris.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

6. Verlenging mandaat syndicus

Verlenging à Franco. 3 jaar

}	T: Rubeloy & Smeets 2e, 116a (18%)	
	O: niemand	
	V:	2e, 787a (87%)

rest... ZOZ

Beslissing om het mandaat (en het lopende contract) te verlengen.  
Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

7. Reglement van interne orde (RIO)

Bevestiging: 2000  
Mededinging: van 5000

}	T: Rubeloy & Smeets 2e, 116a (18%)	
	O: niemand	
	V:	2e, 787a (87%)

rest... ZOZ

Herinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 1ste zaterdag van februari
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : nog te bepalen
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : nog te bepalen

Andere aanpassingen ?

8. Raad van mede-eigendom

open ruimte

}	T: Rubeloy & Smeets 10	
	O: niemand	0 0
	V:	✓ 100%

rest... ZOZ

Op de vergadering van 3/2/2024 werd beslist om de raad van mede-eigendom af te schaffen.  
Beslissing handhaven of herzien ?

## 9. Budget 2026 - verhoging aanvulling reservefonds

goedgekend

V: De belasting Syndicus	€ 22.116,00 (13%)
O: v.o.c. raad	00,-
RF: verhoging naar 2% (voorheen 1%)	€ 92.787,00 (87%)
V: De belasting & Syndicus	€ 22.116,00 (13%)
O: v.o.c. raad	00,-
RF: verhoging naar 2% (voorheen 1%)	€ 92.787,00 (87%)

rest... ZOZ

Volgend budget wordt voorgesteld :

- \* lift : 2.500 eur.
- \* verlichting, parlofonie : 250 eur.
- \* reiniging : 3.700 eur.
- \* elektriciteit : 1.500 eur.
- \* syndicus : 5.000 eur.
- \* verzekeringen : 2.500 eur.
- \* vergadering : 250 eur.
- \* bankkosten : 300 eur.
- \* reservefonds : 3.000 eur.
- \* diversen : 1.000 eur.

totaal : 20.000 euro.

Het werkingsfonds (15.565 euro) volstaat om de kosten te financieren.

Let wel ! Deze redenering klopt maar als er geen onvoorziene kosten opduiken én als alle eigenaars stipt hun rekeningen betalen !

Elke 6 maanden wordt het reservefonds, door incorporatie in de afrekeningen, met 1.500 euro verhoogd.

Per 31/12/2025 bevat het slechts 21.650 euro.

Een "gezond" gebouw heeft op het moment dat het gebouw 30 jaar oud is een reservefonds dat 3% bedraagt van de verzekerde waarde. Dit zou 82.000 euro zijn.

Carlton heeft nog 14 jaar om 60.000 euro te sparen.

De syndicus stelt voor om de semesterbijdrages dan ook te verhogen naar 2.500 euro.

Bespreking / beslissing.

## 10. Geregelde leveringen

not: Raad / vragen over onderhoud ketels  
formulieren toevoegen.

rest... ZOZ

Verzekering : Allianz  
Lift : Schindler  
Keuringen : Vincotte  
Poetsen : Aqua Clean  
Elektriciteit : Engie  
Water : Farys  
Bank : KBC

Slotenmaker : Depoorter  
CLV : Dewulf techniek

11. Lift: tractiekabels en riemen offerte

- Onder hoort van waarde gevraagd Schiedde vraag  
 geld cijfers over nak  
 Op basis van het indig zal deszendings bepaal of de  
 → quid risico analyse? Jaar 2026 offerte  
 Gogawa  
 Ⓢ volmacht veld synden  
 T: R. Kelly d Synone | 2e, 116 a (13%)  
 O: v. l. m. a. 2  
 rest... ZOZ

Omdat de lift 15 jaar in gebruik is raadt Schindler aan de traktiekabels te vervangen. Kostprijs: 4.316 euro. Bespreking / beslissing / wijze van financiering.

19e, 707 a (87%)

12. Ventilatie: onderhoud

Vorstel synden:  
 RCV onder boden  
 T: r. m. a. l  
 O: r. m. a. l  
 → v. m. a. l v. m. a. l  
 rest... ZOZ

Vorige vergadering heeft beslist Primeurs te contacteren voor een onderhoud van het ventilatiesysteem. Indien positief resultaat, dan zou Primeurs gevraagd worden om een onderhoudscontract voorstel te maken. Een stand van zaken. De vraag dient gesteld of een onderhoudsbeurt van een systeem dat lucht 'afvoert' wel zinvol is. Ondergeschikt vereist dergelijk onderhoud toegang tot alle appartementen, wat wellicht niet haalbaar zal zijn. Bespreking / beslissing / financiering.

## 13. Riolering: onstopping mei 2025

De wistdeigang is inzicht de bronnen  
 te worden en vervoeren te worden.

Deze zomer 2025.

}	V	:	Ribelloy & Synne	9e, 787a (87%)
	V	:	Ribelloy & Synne	2e, 116a (13%)
	O	:	vond	—

rest... ZOZ

Er is wel degelijk een probleem met de rioolafvoer.

De afvoerleidingen hangen aan het plafond in de kelder en hebben, op zicht, een klein verval.

Een restaurant produceert nogal "vetrijk" afvalwater dat bij traag weglopen makkelijk stolt en verstoppingen in de hand werkt.

In Mei 2025 en heel recent begin Januari nog verschillende keren diende de riolering ontstopt te worden.

De oorzaak bleek telkens een opeenhoping van vet te zijn.

De plaatsing van een vetvanger in de handelszaak dringt zich op.

Bespreking / beslissingen.

## 14. Dak: ontmossing

Voorgesteld ontmossing dak: aangevraagd

}	T	:	Ribelloy & Synne	2e, 116a (13%)
	O	:	vond	—
	V	:	vond	9e, 787a (87%)

Voorgesteld voor gevel: niet gesteld.

rest... ZOZ

De vergadering van 2025 heeft beslist om offertes op te vragen om het dak te ontmossen. Drie bedrijven werden aangeschreven: Moshero, Green Clean Protect en hydroshine.

Enkel Green Clean Protect heeft op dit moment enkele voorstellen ingediend: één voor het ontmossen van het dak en een voor het ontmossen van de gevel en de balustrades.

Bespreking / beslissing / wijze van financiering / toewijzing.

## 15. Diversen / voorstellen van eigenaars en huurders

- Pijpgronden octrooi lotgebruik  
 Pijpgronden: De syndicus bestelt de eproef  
 platen

rest... ZOZ

Niet nader benoemde of eerder vernoemde punten zijn hier bespreekbaar.

## 16. Agendapunten op verzoek van een mede-eigenaar

rest... ZOZ

### 16.1

Wegens het niet correct behandelen van dit agendapunt op vorige Algemene vergadering (01/02/2025): Gemeenschappelijke ventilatie in appartementsblok D: gelieve deze 24u op 24 en 7 op 7 te laten werken conform de wettelijke EPB vereisten, de wettelijke ventilatienormen 'Artikel 11.1.12 van het Energiedecreet' en het EPB-verslag. Dit houdt ook in het verwijderen van de klok op het privaat appartement 0401 waarmee de ventilatie in appartementsblok D wordt gesupprimeerd.

### 16.2

Conform het aangetekend schrijven van dhr. Lambert dd. 25-11-2025 in opdracht van VME Carlton/ BV Imasbo, laplage om de betwiste facturen minnelijk in te vorderen: vraag om een detail te bezorgen van de opgevraagde bedragen met alle bijhorende bewijsstukken (zie punt 16.8 van de dagorde van de AV 1/02/2025).

### 16.3

Voorleggen EPC-attest conform de beslissing van VEKA Vlaanderen op 22/12/2025.

### 16.4

Afrekening 2025: de syndicus heeft een werkingsfonds opgevraagd volgens de beslissing van de Algemene Vergadering van 01/02/2025. Daarnaast heeft hij op 8/04/2025 €4.000 van het reservefonds overgeschreven. Bijkomend vraagt hij nog een aanvullend bedrag van €250 op per eigenaar zonder enige verantwoording.

Artikel 13 van het Reglement van Mede-eigendom van Residentie Carlton stelt het volgende: De syndicus zal daartoe op geregelde tijdstippen een voorschot vragen, waarvan het bedrag jaarlijks door de algemene vergadering wordt vastgesteld. Indien de gewone of sommige uitgaven, in voorkomend geval, niet kunnen gedekt worden, heeft de syndicus het recht een aanvullend voorschot aan de mede-eigenaars te vragen, na de meerkost te hebben verantwoord door voorlegging van de rekening.

Handelswijze syndicus vs. Burgerlijk Wetboek 'De Wet van Mede-eigendom'?

### 16.5

Factuurnr. 470251182 van Schindler NV: onvolledige informatieverstrekking door de syndicus, geen informatie over de storing die een uitgave van €2000 verantwoordt. Ook Schindler NV blijft na aangetekende ingebrekestelling tot vandaag in

16.1: verzoek: verbloten<sup>P</sup> 24/03 later d.ooien en wegnemen

stemming: 

{	1D: T		
	2D: V	35,212a	: 77%
	3D: T		
	4D: T	45,63a	: 22%

Alle andere antwoorden ick:

16.2: De syndicus vraagt naar het feit dat  
het verzoek idea is B de grekeningen.  
kan andere stellen zal bij een extra factor  
worden. Omdat moment die wil betek  
zal bij dat werk de out niet kan

16.3: loesbos - document overmaken ✓

16.4. behandeld onder 5.

16.5: ?

~~16.6~~

gebreke wegens het niet aanleveren van relevante documenten, rapporten en communicatie over de storing dd. 25/02/2025 aan de lift. Op 10/03/2023 meldde Schindler NV reeds hetzelfde defect, toen werd er niets vervangen (overrijverige medewerker) en AIB Vinçotte had toen geen opmerking hierover tijdens de periodieke inspectie. Onterecht uitgevoerde werken?

#### 16.6

Verantwoording voor de uitgevoerde onderhoudsactie (ticket 20547: dakinspectie en dakgotenreiniging) vs. foto's. Conform variapunt 17 verslag AV 1/02/2025 zou een voorstel worden gemaakt voor ontmossing en bescherming dak. Ontmossing al uitgevoerd? Enkel bij noodzakelijke en dringende problemen mag de syndicus onmiddellijk reageren en actie ondernemen (BW Art 3.89 §5 2°). Welk probleem gaf aanleiding tot deze dakgoten reiniging en dakinspectie?

#### 16.7

Lek boiler handelsgelijkvloers (Ticket 20458 "Gemene delen – onderhoud d.d. 20/09/2025"): geen aangifte van dit schadegeval bij de verzekering. Op basis waarvan gaat de syndicus de facturen (vb. armatuur, kosten kuisploeg) doorschuiven naar de huurder/eigenaar van het handelsgelijkvloers? Wat als er bijkomende schade wordt vastgesteld die in verband staat met deze waterlekkage?

#### 16.8

Welke overeenkomst werd afgesloten met de firma "Luc Blanckaert" (zie vermelding op facturen)?

#### 16.9

Factuur Gillaert €579,03: Welk probleem lag aan de basis voor de camera inspectie en reiniging van de riolering? Welk onderzoek heeft de syndicus uitgevoerd? Resultaten? (Conform de afspraken gemaakt op de Algemene vergadering van 01/02/2025 agendapunt 13)

#### 16.10

Factuur Depoorter €63,60: De deur werd afgesteld op 12/11/2024. Op 14/03/2025 wordt de deurpomp nogmaals afgesteld (letterlijke bewoording van dhr. Depoorter). Hoeveel keer per jaar moeten deze nieuwe pompen afgesteld worden?

#### 16.11

Onbeveiligd publiceren van documenten (vonnis van het vrederecht, verslagen AV, verslagen Raad van mede-eigendom, aangetekende schrijvens) op de website van de syndicus, waardoor persoonsgegevens van mede-eigenaars (rijksregisternummer, voornaam, naam, adres, e-mailadres) beschikbaar zijn gekomen in de zoekresultaten van diverse zoekmachines zoals bv. Google. Op 25/08/2022 werd ons via mail verzekerd dat dit niet kon? Welke maatregelen zijn genomen door syndicus?

#### 16.12

In alle transparantie de Algemene vergadering op de hoogte brengen van de uitspraken van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars over de klachten tegen syndicus La plage.

#### 16.13

Onvolledige en/of onjuiste informatieverstrekking door de syndicus:

- Dossier N2025 960 Ombudsnotaris/ Notaris Van Damme: openstaande schulden Bouwpromotie Carlton (art 3.94 BW) niet meegedeeld.
- Voorleggen van aangetekend schrijven van de bouwheer t.o.v. VME Carlton in verband met de definitieve oplevering Algemene delen dat nooit ter kennis is gebracht aan de Algemene Vergadering van VME Carlton.

16.6 = reiniging gaten

16.7 = schade brande vrijstelling

16.8: medelinge gedeelte

16.9: verstopping

16.10: Tenak barogelr de pump

16.11: De brande skur en sel lichte veel  
vorrachtege zijn.

16.12: ~~Den~~ niet mer de 116 te mak

16.13: ?

16.14: 22 pr 3

- Voorleggen van de twee aangetekende zendingen van syndicus Sissau dd. 08-04-2017 en 11-11-2017 in verband met definitieve oplevering Algemene Delen VME Carlton die nooit besproken zijn op een Algemene Vergadering van VME Carlton.
- Opmaak van het schriftelijk proces verbaal van de definitieve oplevering van de Algemene delen dat wettelijk verplicht moet ondertekend worden door elke mede-eigenaar.
- Definitieve oplevering van Algemene delen.
- De beslissing onder punt 7 van de Algemene vergadering op datum van 20.01.2018 uitvoeren of laten uitvoeren zoals bepaald in het Burgerlijk wetboek Art. 3.89 §5

**16.14**

Notulen en verslag AV 01/02/2025 niet conform met het verloop van de Algemene vergadering. Syndicus weigert aanpassing van het verslag.



**voor lezing van de notulen aan het einde van de vergadering.**

einde vergadering om 11:15



**voor ondertekening van de aanwezigheidslijst**

handtekeningen van de nog aanwezige eigenaars en volmachttragers

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Vanderwees  
 Bouwee  
 Peter met akkoord  
 [Other illegible signatures]