



VERZEKERINGEN  
IMMOBILIËN  
JURIDISCH ADVIES

Mechelsesteenweg 34 bus 201  
2018 Antwerpen  
TEL. 03/230.68.84  
E-MAIL info@jurimmo.be  
www.jurimmo.be

AG Vespa  
Paradeplein 25  
2018 Antwerpen

Antwerpen, 23 januari 2024

490 - Betreft: Verkoopsbrief 1

VME Tirantas  
Gravinstraat 35 - Gijselsstraat 162-168 te 2140 Borgerhout (Antwerpen)  
Ondernemingsnummer: 0781.779.022  
VIA EMAIL

Antwerpen, 23-01-2024

Beste,

Bij deze bezorgen wij u de gevraagde informatie.

Verkoop door: AG Vespa

**Uw ref.: Gravinstraat**

**Achterstallen:** € 420 administratiekosten  
**TOTAAL OPENSTAAND SALDO: € 420**

Deze informatie is maar 5 werkdagen geldig.  
Het notariskantoor dient voor het verlijden der akte contact op te nemen met de syndicus voor een actuele stand van zaken.  
Gelieve deze totale som in te houden bij akte ten voordele van de VME en door te storten naar rekening .

**Het werkkapitaal werd nog niet opgevraagd, in het verslag kan u zien hoeveel er voor heel het gebouw zal worden opgevraagd.**

**Gerechtelijke procedures:**  
dossiers: neen

**Aantal afrekeningen per jaar: 1**

**Bijlagen:**  
financieel overzicht, notulen algemene vergaderingen, goedgekeurde balans

Indien de centrale verwarming gemeenschappelijk is dient de verkoper de meterstanden te laten noteren door het opnamebedrijf.

Er is geen postinterventiedossier in ons bezit.

Bij ons weten worden er in het gebouw geen activiteiten uitgeoefend of is er geen inrichting gevestigd die dienen aangemerkt als risicoactiviteit voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet.



Wij hebben geen inzage in stedenbouwkundige inlichtingen en kunnen hierover geen informatie geven.

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit dossier verbonden, inbegrepen het splitsen van de afrekeningen der onkosten, bedragen € 420,00 per kavel.

**Jurimmo is niet verantwoordelijk voor eventuele vergissingen. Al onze opzoekingen gebeuren in de mate van het mogelijke.**

Met vriendelijke groeten,  
Sandra Bal  
Administratief bediende

Voor Jurimmo BV

## Tirantas

Gravinstraat 35 - Gijsselsstraat 162-168  
2140 Borgerhout (Antwerpen)  
KBO:  
Bank: BIC:



Syndic

### Jurimmo BV

Mechelsesteenweg 34 bus 201  
2018 Antwerpen  
Tel: 032306884  
BIV: 202.424

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

## VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

### Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	4	Van totaal	6		
Aandelen aanwezig	2142	Van totaal	2500	Aandelen %	85.68%

### ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

#### Nr Agendapunt

#### 0 Teken en aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft bij BVBA Jurimmo, blijkt dat voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn om geldig en bindend te beslissen over de punten, vermeld op de dagorde van de huidige Algemene Vergadering.

<b>1</b>	Benoeming voorzitter algemene vergadering en bepalen van zijn opdracht	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Dhr. Tackoen Carl-Philip wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering en krijgt volmacht de syndicusovereenkomst, het verslag van de algemene vergadering en aanwezigheidslijst te ondertekenen.

<b>2</b>	Aanstelling secretaris	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Na rondvraag wordt Dhr. Hoofman Tobias verkozen als secretaris van de Algemene Vergadering verkozen en heeft als taak de aanwezigheidslijst te controleren en ondertekenen. Syndicus Jurimmo BV wordt aangesteld als notuleerder.

<b>3</b>	Aanstelling rekencommissaris	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

Pag.: 1/8

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 2/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

Dhr. Tackoen Carl-Philip wordt aangesteld als rekencommissaris.

		<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>4</b>	Voorstelling syndicus. Bevestiging van het mandaat van de syndicus en tekenen syndicusovereenkomst	1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt zich voor.  
Het mandaat van Jurimmo wordt bevestigd voor een periode van 3 jaar.  
Het beheersloon bedraagt 26,70 euro per appartement per maand, jaarlijks geïndexeerd.  
De voorzitter tekent de syndicusovereenkomst.

		<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>5</b>	Procedure overname boekhouding vorige syndicus + betaling achterstallige facturen	1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht de niet betaalde facturen te betalen voor de VME. De nieuwe syndicus begint vanaf nul met een nieuwe boekhouding. Tevens zal een zichtrekening en spaarrekening op naam van de VME door de syndicus worden geopend.

		<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>6</b>	Uitleg werkkapitaal en volmacht inzake aanpassing werkkapitaal, bespreking vaste kosten en de periodiciteit afrekening-goedkeuren ontwerpbegroting	1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Het werkkapitaal wordt vastgelegd op 14.500 EUR opgebouwd volgens aandelen en dit voor een jaarlijkse afrekening voor gans het gebouw.

De syndicus krijgt volmacht het werkkapitaal te verhogen indien de financiële toestand van het gebouw dit vereist.

Het werkkapitaal is begroot als volgt:

- Blokpolis: 3696,41 euro
- liftonderhoud: 1150,00 euro
- keuringlift: 363 euro
- ereloon: 3.204 euro
- onderhoud gemene delen: 2400 euro
- buffer: 1000 euro
- éénmalige kosten (KBO, RIO, EPC) : 1.194,45 euro
- blussers: 60 euro
- brandhaspels: 120 euro

		<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
<b>7</b>	Bespreking reservefonds	0	1.374	0

**Telling** 0 van 1374      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:** AG Vespa (687 aandelen); Hoofman Tobias (173 aandelen); Kupfer Robert (279 aandelen); Tackoen Carl-Philip (235 aandelen);

Pag.: 2/8

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 3/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

De AV heeft momenteel geen reservekapitaal en beslist er ook geen aan te maken.

<b>8</b>	Vastleggen verdeelsleutels en verdeling kosten verwarming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 4/5	<b>Besluit</b> Aangenomen

Kost verwarming is individueel.  
Er is verwarming in de gemeenschappelijke ruimten.  
Zie verdeelsleutels basisakte.

v01 - basisakte  
v02 - garage  
v03 - lift (iedereen betaald hiervoor buiten de woningen)

<b>9</b>	Vastleggen boekhoudkundige periode	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De boekhoudkundige periode loopt 01/11-31/10

<b>10</b>	Vastleggen periode jaarlijkse algemene vergadering	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De periode voor de jaarlijkse algemene vergadering wordt vastgelegd op de laatste 15 dagen van januari. De volgende AV is in 2025.

<b>11</b>	Bespreking evaluatie leveringscontracten (o.a. beerput, cv en verdeling kosten, onderhoud gemene delen, enz.) (Bespreking)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	
		1.374	0	0	
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b> 50% + 1	<b>Besluit</b> Aangenomen

De vergadering verklaart dat volgende contracten lopende zijn of geeft de syndicus mandaat deze af te sluiten:

Liftonderhoud: De syndicus krijgt volmacht de offerte van KONE te tekenen voor onderhoud van de lift 1280.00 euro

Liftkeuring: De syndicus krijgt volmacht een contract af te sluiten bij Konhef  
-> mogelijks loopt er reeds een contract bij Spie, dit dient eerst nagegaan te worden.

Water: Water-link

Onderhoud gemene delen: De syndicus vraagt offerte aan voor het tweewekelijks poetsen van de algemene delen. Dhr. Tackoen en Dhr Hoofman krijgen mandaat om samen te beslissen over een offerte. De beslissing wordt schriftelijk gemeld aan de syndicus dit mag per mail. De syndicus kan dan op zijn beurt de gekozen poetsfirma aanstellen.

Elektriciteit: Momenteel is dit bij VEB. De syndicus krijgt volmacht een nieuw contract aan te gaan bij Engie Elektrabel.

Blustoestellen: De syndicus vraagt offerten op voor de periodieke keuring. Dhr. Tackoen zal nodige informatie doorgeven aan

Pag.: 3/8

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 4/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

de syndicus. De syndicus zal samen met dhr Tackoen een beslissing nemen over welke firma de controle en keuring mag doen.  
Dhr Tackoen zal de installateur van de parlofoon doorgeven aan de syndicus.

<b>11.1</b>	Onderhoud verwarming	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>			
		1.374	0	0			
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b>	Aangenomen

Niet van toepassing , verwarming is individueel.

<b>11.2</b>	Onderhoud schouwen bij niet condenserende ketels	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>			
		1.374	0	0			
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b>	Aangenomen

Niet van toepassing. De syndicus wijst de eigenaren er op toe dat de schouw 2 jaartijks gereinigd dient te worden.

**12** Kenbaarmakingsverplichting (Bespreking)

De syndicus zorgt voor het uithangen van de kenbaarmakingsverplichting op een goed zichtbare plaats.

<b>13</b>	Procedure oplevering nieuwbouw	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>			
		1.374	0	0			
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b>	Aangenomen

De bouwheren Ag Vespa doet dit zelf. Ag Vespa geeft de PV niet vrij.  
De Syndicus komt een rondgang doen in de gemene delen.

<b>14</b>	Volmachten inzake slechte betalers	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>			
		1.374	0	0			
<b>Telling</b>	1374 van 1374	<b>Resultaat</b>	100,0 %	<b>Aandelen vereist</b>	50% + 1	<b>Besluit</b>	Aangenomen

De syndicus krijgt volmacht om slecht betalende eigenaars te rappeleren. De kosten hiervan vallen ten laste van desbetreffende eigenaars. Bij niet betaling krijgt de syndicus volmacht te dagvaarden. De administratiekost van Jurimmo wordt aangerekend aan de wanbetaler, de advocaatkosten vallen ten laste van de VME.

**15** Bespreking en beslissing installatie rookmelders in gemeenschappelijke ruimtes met een technische installatie volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 14/10/2022

De VME bevestigt dat dit reeds in orde is.

Pag.: 4/8

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 5/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

<b>16</b>	Verkoopsadministratievergoeding en kostenverdeling bij verkoop	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Bij een verkoop wordt er een verkoopsadministratievergoeding aangerekend aan de verkoper. Verdeling kosten: alle kosten worden pro rata temporis verdeeld volgens de lopende periode, maw volgens het aantal dagen dat u eigenaar bent in die bepaalde afrekeningsperiode en dit voor alle facturen.

<b>17</b>	Brandverzekering - blokpolis - Rechtsbijstand - Indirect verlies	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus krijgt de volmacht om het verzekeringspakket over te nemen tegen dezelfde of betere voorwaarden of te mandateren  
De verzekeringsmaatschappij betaalt een vergoeding van 10% aan de syndicus bij een schadegeval. Dit kost de gemeenschap niets. Dit kan vermeld staan in de polis.  
De rechtsbijstand verzekering zal volgende AV besproken worden.

<b>18</b>	Bespreking procedure 2de vergadering	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Wanneer de syndicus een tweede vergadering dient bijeen te roepen wegens te weinig aanwezige eigenaars/aandelen, dan zullen de kosten van de 2de vergadering aangerekend worden aan de niet aanwezige eigenaars die nalieten een volmacht binnen te brengen.

<b>19</b>	Bespreking juridische procedures			
-----------	----------------------------------	--	--	--

De juridische dossiers worden besproken.

<b>20</b>	Voorstel bedrag waarboven mededinging vereist is en een lastenboek moet worden opgemaakt.	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>
		1.374	0	0

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Het bedrag waarboven mededinging vereist is en een lastenboek moet worden opgemaakt wordt vastgelegd op 100.000 euro geïndexeerd.

Pag: 5/8

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/8

Datum: 27-11-2023 om 15:30

<b>21</b>	Toestemming om te werken met leveranciers waarmee de syndicus of één van zijn aangestelde een familiale of andere band heeft	<b>Akkoord</b> 1.374	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De AV geeft toestemming om het epc gemene delen bij Eburo opgesteld mag worden . Eburo heeft familiale banden met de syndicus.

<b>22</b>	Uitvoering en kostprijs van het opstellen van de gecoördineerde tekst van de statuten conform de wettelijke bepalingen	<b>Akkoord</b> 1.374	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	--	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De AV bevestigt dat dit reeds voorhanden is als toevoegsel aan de basisakte.

<b>23</b>	Wettelijke verplichting; aanleggen reservekapitaal - negatief	<b>Akkoord</b> 1.374	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 4/5      **Besluit** Aangenomen

De Algemene Vergadering beslist om niet te sparen.

<b>24</b>	Uitleg nieuwe wetgeving Asbest en de te nemen maatregelen	<b>Akkoord</b> 1.374	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Het gebouw is van 2021 en dit is dus niet van toepassing.

<b>25</b>	Modernisatie liften	<b>Akkoord</b> 1.374	<b>Niet akkrd</b> 0	<b>Onthouding</b> 0
-----------	---------------------	-------------------------	------------------------	------------------------

**Telling** 1374 van 1374      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De lift is volgens de AV nog niet aan modernisatie toe.

Momenteel staat er een interventie gepland voor de lift , er is een probleem met brandalarm in de lift.

De syndicus legt de wetgeving liften uit. Volgende keuringsbesluiten kunnen voorvallen na keuring:

A - attest : lift kan veilig gebruikt worden

B - attest: lift kan nog gebruikt worden maar opmerkingen dienen zo sel mogelijk opgelost te worden.

C - attest: lift kan niet meer veilig gebruikt worden. De lift wordt na een C besluit onmiddelijk stilgelegd.

D - besluit : lift kan niet meer veilig gebruikt worden. De lift wordt na een D - besluit onmiddelijk stilgelegd.

Pag.: 6/8



# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 27-11-2023 om 15:30

N - besluit: de lift is niet volledig gekeurd geweest. De syndicus zal een nieuwe keuring inplannen.

## 26 Uitleg EPC gemene delen

De av geeft de syndicus mandaat om dit te laten opstellen. Dit door de firma Eburro.

## 27 Oprichting en verkiezing leden Raad van Mede-eigendom

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
0	1.374	0

**Telling** 0 van 1374      **Resultaat** 0,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Verworpen

**Niet akkoord:** AG Vespa (687 aandelen); Hoofman Tobias (173 aandelen); Kupfer Robert (279 aandelen); Tackoen Carl-Philip (235 aandelen);

De AV beslist geen raad van mede-eigendom op te richten.

# VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 27-11-2023 om 15:30

## ALGEMENE VERGADERING - SLOT




Ag Vespa zal hun uithangbord verwijderen.

De syndicus zal een verboden te parkeren bordje bestellen en ophangen aan de poort.


NOTA: er worden geen agendapunten meer opgevraagd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de Raad van Mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de algemene vergadering moet plaatsvinden (Art. 3.87, §3 BW).

**Na voorlezing tekenen de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars voor akkoord met het verslag, de stemmingen en de genomen beslissingen.**

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening
27/11	FABIAN HOOFERMAN	
	RACHOEN CARL	
	Robert Kuyper	

*Handwritten note:* met betrekking tot AG Vespa

*Handwritten mark:* 



## Uw contract

### Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

Brandbare materialen : Tot 20%  
Gebouw in opbouw : Neen

Dakbedekking in riet : Neen  
Nieuw gebouw : Neen

#### Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker

Type : Building

Het voor het gebouw verzekerde bedrag werd door U bepaald, zonder gebruik te maken van een door de maatschappij voorgesteld systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel. De evenredigheidsregel van bedragen blijft van toepassing.

### Adres briefwisseling

AG Vespa  
Paradepl, 25  
2018 Antwerpen

### Syndicus

AG Vespa

### Antecedenten

Verklaringen van de verzekeringnemer i.v.m. het risico op overstroming, op datum van 15/06/2023

1. Hoeveel overstromingen (\*) hebben het verzekerde risico getroffen in een periode waarvoor u over informatie beschikt (zonder rekening te houden met overstromingen voorgekomen meer dan 10 jaar geleden)? Ik heb geen informatie (\*) Onder overstroming verstaan we eveneens het overlopen en opstuwen van openbare riolen.

Werden één of meerdere waarborgen die u wenst te onderschrijven geweigerd, geannuleerd of opgezegd door een andere verzekeraar? Neen

### Details van de premies

#### Jaarlijkse premies

in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
<b>Risicoligging</b> : Gravinstr,31-35 2140 Borgerhout			
Activiteit/Gebruik : Woning			
<b>Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker</b>			
▪ Globale onderschrijving	2.551,28	401,83	2.953,11
▪ Natuurrampen	642,16	101,14	743,30
▪ Alle Risico's	0,00	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>3.193,44</b>	<b>502,97</b>	<b>3.696,41</b>

## Uw contract

Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

Het netto totaalbedrag bevat :

1.020,83 EUR acquisitiekosten en 255,47 EUR administratiekosten \*

*\*Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules.*

*De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan).*

*Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.*

### Clausules van toepassing voor het contract

- CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ
- CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)
- CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN
- CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)

### Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn beschikbaar bij uw tussenpersoon en op [www.aginsurance.be/professionals](http://www.aginsurance.be/professionals) via de knop 'Algemene voorwaarden en contractuele documenten', die zich onderaan elke pagina van onze website bevindt.

Brandverzekering Top Woning

0079-2000717N-25062022

### Algemene bepalingen

- Wij herinneren u eraan, zoals vermeld in de algemene voorwaarden, dat
  - indien u een systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor het gebouw of de inhoud heeft gebruikt, het van belang is ons alle wijzigingen van de in het kader van dit systeem verklaarde elementen mee te delen,
  - het afsluiten van aparte verzekeringen voor het gebouw en de inhoud, bij een schadegeval de toepassing van een vrijstelling voor elk van deze contracten tot gevolg kan hebben.
- Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen van de verzekeringsnemer aan de maatschappij. Het contract omvat de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de bijvoegsels, de bijlagen en, in voorkomend geval, het verzekeringsvoorstel. Onafhankelijk van de taal waarin het contract is opgesteld, kan de verzekeringsnemer vragen om de documenten en berichten in het Frans of in het Nederlands te ontvangen.
- De in dit document verkregen persoonsgegevens worden verwerkt door AG Insurance NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 (hierna, AG Insurance ), als verantwoordelijke voor de verwerking, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, alsook conform de Privacyverklaring van AG Insurance op [www.aginsurance.be](http://www.aginsurance.be). Deze persoonsgegevens worden verwerkt voor de doeleinden vermeld in de Privacyverklaring van AG Insurance, en in het bijzonder met het oog op:
  - het beheer en de uitvoering van verzekeringsdiensten, met inbegrip van het beheer van de klantenrelatie, en dit op basis van de uitvoering van het contract;
  - het uitvoeren van alle doeleinden die aan AG Insurance worden opgelegd door administratieve, reglementaire en wettelijke bepalingen, en dit op basis van die bepalingen;
  - de analyse van gegevens, de opmaak van statistieken, modellen en profielen, het opsporen en de preventie van misbruiken en fraude, het samenstellen van bewijzen, de beveiliging van de IT-netwerken en systemen van AG Insurance, de beveiliging van goederen en personen, de optimalisering van de processen (bijvoorbeeld inzake de evaluatie en acceptatie van het risico, interne procedures, ...), de ontwikkeling van nieuwe producten, prospectie

## Uw contract

### Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

alsook, desgevallend, profilering en het nemen van beslissingen op basis van een profiel voor de voornoemde doeleinden, en dit op basis van het gerechtvaardigd belang van AG Insurance.

In bepaalde gevallen kunnen uw gegevens ook worden verwerkt met uw toestemming.

Deze gegevens kunnen, in voorkomend geval, worden meegedeeld aan andere tussenkomende verzekeringssmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringssmaatschappijen, schaderegelingskantoren, een expert, een advocaat, een technisch adviseur, uw verzekeringstussenpersoon of een verwerker. Bovendien kunnen de gegevens worden meegedeeld aan om het even welke persoon of instantie in het kader van een wettelijke verplichting of een administratieve of rechterlijke beslissing. AG Insurance kan uw gegevens overdragen naar een land buiten de Europese Economische Ruimte (EER) dat geen passend beschermingsniveau van persoonsgegevens waarborgt. In dat geval verhoogt AG Insurance de informaticabeveiliging en eist zij contractueel een verhoogd beveiligingsniveau van haar internationale tegenpartijen. De verwerkte gegevens worden bijgehouden gedurende de hele looptijd van het verzekeringcontract, de wettelijke verjaringstermijn, alsook gedurende elke andere wettelijke en reglementaire bewaartermijn.

Binnen de grenzen van de wet heeft u het recht om kennis te nemen van uw gegevens, om ze, in voorkomend geval, te laten corrigeren of om ze te laten overdragen aan derden, heeft u het recht zich te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens, het recht om de verwerking van uw gegevens te laten beperken, alsook het recht om uw gegevens te laten verwijderen. In die gevallen is het mogelijk dat AG Insurance de contractuele relatie niet kan voortzetten.

U kunt uw rechten uitoefenen door een gedateerde en ondertekende aanvraag samen met een tweezijdige kopie van uw identiteitskaart te verzenden per post naar AG Insurance, Data Protection Officer, 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 of per e-mail aan: [AG\\_DPO@aginsurance.be](mailto:AG_DPO@aginsurance.be). Klachten kunnen eventueel worden ingediend bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

U kunt meer informatie verkrijgen via ditzelfde adres, alsook in de Privacyverklaring van AG Insurance op [www.aginsurance.be](http://www.aginsurance.be).

- Iedere oplichting of poging tot oplichting die tegen de verzekeringsonderneming gericht is, brengt niet alleen de opzegging van de verzekeringsovereenkomst mee, maar wordt ook strafrechtelijk vervolgd op grond van artikel 496 van het Strafwetboek.



## Uw contract

### Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

## Contactpersonen

### Uw makelaar:

CALLANT VERZEKERINGEN NV  
Frankrijklei, 112 bus 4  
2000 Antwerpen  
Rekening-nr : 89490  
FSMA-nr : 010454A  
☎ 03 609 89 89  
☎ 03 609 89 79  
✉ callant.antwerpen@callant.be

### AG Insurance :

BEHEER P&KO ANTWERPEN  
Berchemstationstr, 70  
2600 Berchem  
☎ 03 218 38 00  
☎ 03 218 36 10  
✉ beheerpko.antwerpen@aginsurance.be

### Bijstand woning :

Homeras NV  
☎ 02 664 75 55

Opgemaakt op 15/06/2023

**Door het contract te ondertekenen of de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van de (pre)contractuele documenten en aanvaardt u de algemene en bijzondere voorwaarden van het contract, met inbegrip van de waarborglimieten en uitsluitingen die erin voorzien zijn.**

De Verzekeringnemer,

Voor AG Insurance,

Heidi Delobelle  
Chief Executive Officer  
Voorzitster van het Directiecomité

## Uw contract

Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

### Clausules van toepassing voor het contract

#### **CL. 842 : GEEN VORIGE MAATSCHAPPIJ**

Het risico werd door u nog niet verzekerd bij een andere verzekeringsmaatschappij.

#### **CL. 925 : WAARBORG ALLE RISICO'S WONING-BUILDING**

WAT VERZEKERD IS

Het verzekerde gebouw is een appartementsgebouw, met of zonder kantoren, van meer dan 4 verdiepingen (het gelijkvloers niet inbegrepen) of met een waarde van minstens 1.220.606,16 EUR (ABEX 906), waarvan alle verdiepingen uit onbrandbare materialen bestaan.

Er mogen evenwel handelsactiviteiten in uitgeoefend worden door één of meer mede-eigenaars of huurders, voor zover de voor die activiteiten bestemde oppervlakte geen 20 % overschrijdt van de gezamenlijke oppervlakte van het gelijkvloers en van de andere verdiepingen.

Behoudens tegenstelde bijzondere clausule blijft de evenredigheidsregel van bedragen voor het verzekerde gebouw van toepassing.

Naast de materiële schade die reeds gedekt is door de andere waarborgen van het contract Top Woning verzekeren wij alle andere materiële schade veroorzaakt aan het verzekerde gebouw dat u toebehoort, of het nu schade betreft die uitgesloten is of schade die voortvloeit uit gevaren die niet gedekt zijn door die andere waarborgen.

De diefstal van delen van het gebouw is beperkt tot het hoofdgebouw en is verzekerd tot 3.814,73 EUR (ABEX 906).

Deze vergoedingsgrens is eveneens van toepassing voor de andere schade verzekerd via de waarborg Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of dieven .

Wat de in het contract bepaalde vergoedingsgrenzen betreft:

- de vergoedingsgrens voor breuk van kunstglas wordt opgeheven,
- de vergoedingsgrens voor de sanering van de door stookolie vervuilde grond wordt op 34.060,15 EUR gebracht (ABEX 906)
- de voor het verhaal van derden voorziene minimale vergoedingsgrens wordt op 8.417.889,60 EUR (indexcijfer der consumptieprijzen 279,55 - maart 2022 - basis 1981 = 100) gebracht, - de andere vergoedingsgrenzen blijven van toepassing.

Voor de schade die wordt gedekt door deze waarborg bedraagt de vrijstelling 579,24 EUR (indexcijfer der consumptieprijzen 279,55 - maart 2022 - basis 1981 = 100). Indien de schade reeds gedekt is door andere waarborgen blijft de voor deze schade voorziene vrijstelling van toepassing. Indien verschillende vrijstellingen voor één en hetzelfde schadegeval van toepassing zijn, wordt enkel de hoogste van het totale schadebedrag afgetrokken.

Zoals voor de andere waarborgen geniet u de aanvullende waarborgen beschreven in de algemene voorwaarden.

#### WAT NIET VERGOED WORDT

Tenzij de verzekering al verworven is door de andere waarborgen van het contract Top Woning, nemen we niet ten laste :

1. De progressieve beschadiging zoals slijtage, roest, schimmels, verrotting, beschadiging voortvloeiend uit graduele vervuiling, vocht of blootstelling van de goederen aan licht, ...,
2. De schade veroorzaakt door een gebrek aan het deel van het gebouw dat aangetast is door dit gebrek,
3. Scheuren, krassen, versplinteringen, schroeivlekken, vervormingen, verkleuringen en bevouingen, wanneer deze schade buiten de constructies gebeurt of betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en op de privaatieve ruimten die voor beroepsgebruik bestemd zijn evenals op de privaatieve gedeelten die als woonruimte dienen indien deze schade veroorzaakt is door uzelf, uw gasten of uw huurders,
4. De materiële schade die uit graffiti voortvloeit buiten de constructies, in de gemeenschappelijke gedeelten en in de privaatieve ruimten die voor handelsgebruik zijn bestemd,
5. De schade die rechtstreeks door dieren wordt veroorzaakt,
6. De barsten in het gebouw die zijn stabiliteit niet in gevaar brengen,
7. De schade aan de gedeelten van het gebouw wanneer werken andere dan onderhoud en herstelling in uitvoering zijn, indien het gaat om privaatieve ruimten die als woning bestemd zijn, en onbewoond zijn tijdens deze werken, of om privaatieve ruimten die voor beroepsgebruik dienen en op de werkdagen, tijdens de werken, onbewoond zijn of om gemeenschappelijke gedeelten indien de belerende privaatieve ruimten door de werken niet meer kunnen bewoond worden,



## Uw contract

### Top Woning Nr 03/53.040.542/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 15/06/2023 14:23

8. De schade, buiten geval van overmacht, veroorzaakt door het bevriezen van het water in de hydraulische installaties van het gebouw of door het wegstromen van het water ten gevolge van de dooi, gedurende de periode van 1 november tot 31 maart van elk jaar, aan ruimten die niet verwarmd zijn en waar u de hydraulische installaties niet leeggemaakt hebt,
9. De schade ten gevolge van vorst of ontdooiing veroorzaakt aan goederen in open lucht (afsluitingen, steunmuren, terrassen, zwembaden, ...),
10. De schade aan uithangborden en machines,
11. De verdwijning van een voorwerp,
12. De schade ten gevolge van een gerechtelijke of administratieve beslissing, behalve indien ze het gevolg is van maatregelen om het verzekerde gebouw te redden,
13. Conform met de wetgeving brand blijft de schade veroorzaakt door een overstroming of een overlopen of opstuwen van openbare riolen uitgesloten als het gebouw gebouwd werd meer dan achttien maanden na de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit dat de zone waarin het gebouw zich bevindt als risicozone klasseert. Deze uitsluiting is van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering van de risicozone,
14. Wat betreft de schade veroorzaakt door een natuurfenomeen wordt echter geen enkele uitbreiding toegekend wanneer de waarborg natuurrampen van het Tarifieringsbureau van toepassing is,
15. De schade omschreven in de algemene uitsluitingen van het contract.  
(16/12/2017)

#### **CL. 1950 : SEGMENTATIE TOP WONING (I)**

Het tarief dat van toepassing is bij de onderschrijving van Top Woning en, in voorkomend geval, de omvang van de waarborg, houden rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- de hoedanigheid van de verzekeringsnemer (eigenaar of huurder);
- de verzekerde waarde van het gebouw en / of de inhoud (enkel als de formule op basis van het aantal ruimten "minisysteem" niet werd gebruikt);
- het type gebouw;
- de aard van de materialen gebruikt voor de hoofdconstructie (het dak inbegrepen) dat zich bevindt op het adres van het risico;
- de leeftijd van het gebouw (enkel als u als eigenaar een verzekering voor een gebouw onderschrijft);
- de gekende schadehistoriek op het adres van het te verzekeren risico;
- het aantal wooneenheden in een appartementsgebouw of building.

(22/06/2019)

#### **CL. 1951 : SEGMENTATIE WAARBORG NATUURRAMPEN**

Het tarief dat van toepassing is voor de waarborg 'natuurrampen', alsook de omvang van de waarborg houden ook rekening met de volgende criteria, zowel bij de onderschrijving als tijdens de looptijd van het contract:

- het adres van het risico;
- de datum van de voorlopige oplevering van het gebouw indien het gelegen is in een officiële risicozone; en
- de schadehistoriek 'natuurrampen' op het adres van het risico.

#### **CL. 1954 : SEGMENTATIE TOP WONING (II)**

Alle criteria zijn bedoeld om het te verzekeren risico zo goed mogelijk te beoordelen rekening houdend met objectieve gegevens die door statistieken geïdentificeerd werden als elementen die een invloed hebben op de frequentie en/of de ernst van de sinistraliteit van de verzekerde risico's.

In geval van wijziging van het verzekerde risico in de loop van het contract, vindt u alle bij de beoordeling van het gewijzigde risico gehanteerde gegevens, al dan niet door u meegedeeld, terug in het gewijzigde contract.

-In geval van vermindering van het risico, kan u het contract opzeggen indien er geen akkoord wordt bereikt over de nieuwe premie binnen een maand na uw aanvraag tot vermindering.

-In geval van verzwaren van het risico, kunnen wij het contract opzeggen indien u het gewijzigde contract weigert of indien u, bij het verstrijken van een termijn van een maand te rekenen vanaf de ontvangst van het gewijzigde contract, dit laatste niet heeft aanvaard.

Door de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van het gewijzigde contract en aanvaardt u alle voorwaarden ervan.

