



## Vraag om inlichtingen 3.94

Schilde, 16 juni 2026

Geachte,

### Betreft: Verkoop D-Invest BV – De Merodelei 24 – 2600 Berchem

In navolging van uw mail, d.d. 12 juni 2026 bezorgen wij u graag hierbij de gevraagde inlichtingen 3.94 §1 & §2.

Inzake de vraag om inlichtingen 3.94 §1 kunnen wij u het volgende meedelen:

1. Het bedrag van het werkkapitaal bedraagt 518.12€. De maandelijksse voorschotten bedragen op heden 190€
2. Op datum van dit schrijven zijn er geen achterstallige betalingen door de verkoper. Het boekjaar loopt telkens van 1 augustus tot en met 31 juli. De afrekening van het huidige boekjaar is dus nog niet beschikbaar. Wij verzoeken u vriendelijk om voor het verlijden van de akte met ons contact op te nemen om de actuele toestand op te vragen.
3. De VME beschikt op datum van dit schrijven niet over een reservefonds.
4. Er zijn op datum van dit schrijven geen gerechtelijke procedures lopende.
5. In bijlage bezorgen wij u de notulen van de laatste algemene vergaderingen.
6. In bijlage kan u de meest recente balans terugvinden, opgemaakt door de voorgaande syndicus.

Met betrekking tot de vraag om inlichtingen 3.94 §2 kunnen wij u het volgende meedelen:

1. Er zijn geen bedragen voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht vastgelegd door de algemene vergadering of syndicus.
2. Er werden geen oproepen tot kapitaalbreng uitgezonden.
3. Er werden geen kosten gemaakt voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.
4. Er zijn op datum van dit schrijven geen lopende geschillen waarbij de VME betrokken partij is.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en blijven uiteraard steeds bereikbaar voor verdere vragen of inlichtingen via de vermelde contactgegevens.

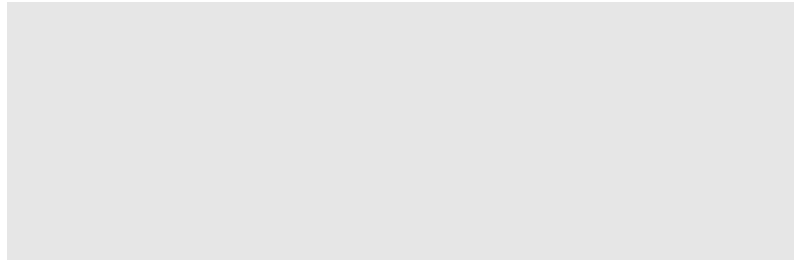
Met vriendelijke groeten,

Ken Moens  
Vastgoedbeheerder  
ken@vertrivo.be

**Vereniging van mede-eigenaars**

Ondernemingsnummer: 0817.098.306  
VME: VME De Merodelei 24  
Adres: De Merodelei 24  
Plaats: 2600 Berchem  
Bank: BE66220026268343

Datum: 2026-01-08

**Verslag : 2026-01-07****Agendapunten****1) Tekenen aanwezigheidslijst : [Geen stemming]**

Tekenen van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten  
Aanwezig op de algemene Vergadering: Dhr. Michiel Carpentier, Mevr. Ann Neels, Dhr. Alois Van den Bossche, Mevr. Diane Van Look, Firma. B.A.I.T BVBA, Mevr. Hedwig Dekeyser  
*De vergadering kan rechtsgeldig starten*

**2) Bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering : [Geen stemming]**

De syndicus meldt de algemene vergadering dat volgende personen en aandelen vertegenwoordigd zijn, in persoon of met volmacht:

6 van 7 eigenaars  
830 van 1000 aandelen

Het dubbel quorum is hiermee bereikt waardoor de algemene vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen.

**3) Benoeming voorzitter en secretaris van de vergadering : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

Voor de algemene vergadering dient de VME een voorzitter en een secretaris aan te duiden. De syndicus roept kandidaten op om zich te melden.

Mevr. Van Loock wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering  
Namens de syndicus wordt Kristof Groenendyk aangesteld als secretaris van de vergadering

**Resultaten stemming:**

[stemmen VOOR: 830 - Totaal stemmen:830]  
[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 3 is goedgekeurd

**4) Algemeen evaluatierapport door de syndicus-beheerder van de verrichte leveringen en leveranciers en de bespreking ervan. : [Geen stemming]**

De syndicus maakt melding van de leveranciers van de geregeld verrichte leveringen:

Verzekering gebouw: Baloise  
Onderhoud CV-installatie: Willems & Partners

Onderhoud brandpreventiemiddelen: SomatieFie  
Elektriciteit gemeenschappelijke delen: Engie  
Stookolie: Brandstoffen Joosen  
Onderhoud lift: Kone  
Keuring lift: ATK

De syndicus heeft geen bemerkingen m.b.t. deze leveranciers.

Op dit staan volgende leveranciers open om te betalen:

Kone: 1124,79 euro  
Comtis: 1246,29 euro  
Florius: 1257,44 euro  
Robsan: 997,00 euro  
Caloribel: 910,53 euro  
Water-Link: 1767,00 euro  
Engie: 235,00 euro

De syndicus wenst te notuleren dat verhuurders die bepaalde delen van hun afrekening niet kunnen recuperen, dit kunnen doorgeven aan de syndicus.

### **5) Bespreking en stemming afvoerbuisc gevel ter hoogte van de 4e en 5e verdieping : [Stemming]** **Basisakte, 2/3**

Mevr. Van Loock meldt problemen met haar regenafvoer. Zij heeft zelf laten kijken naar de afwatering van haar terras waarbij twee problemen worden vastgesteld:

- De diameter van de klokput is te klein
- De helling van de afwatering heeft onvoldoende verval waardoor het water niet allemaal wegstroomt

Een uitdaging bij het gebouw zijn werken aan de achterzijde. De achtergevel is moeilijk te bereiken: enkel via de koer op het gelijkvloers of d.m.v. rope acces via het dak. Om te werken aan de regenafvoer dient bijgevolg een opstelling met touwen of een stelling voorzien te worden, met een economische voorkeur voor het eerste. De vraag stelt zich of de mede-eigenaars willen opteren voor een lokale herstelling zodat het probleem opgelost is, dan wel willen overgaan tot een preventie vernieuwing van de regenafvoer. De filosofie hierachter zou zijn dat de vaste kosten voor zo'n interventie ( het opzetten van de structuur om af te kunnen dalen) in beide gevallen identiek zijn en het dan ook voordelen zou kunnen hebben om de hele buis te vernieuwen(denk maar aan de garantie op de werken).

De algemene vergadering bespreekt en wenst dit te verdagen naar de volgende bijzondere algemene vergadering.

#### Resultaten stemming:

[stemmen VOOR: 0 - Totaal stemmen:0]

[% 0] stemmen VOOR (66.66% nodig)

Agendapunt 5 is **NIET** goedgekeurd

### **6) Bespreking van de resultaten van de individuele en Techem-meters betreffende verwarming en waterverbruik : [Geen stemming]**

In het kader van de verdeling van de werkingskosten werd in het verleden beslist om tussenmeters te implementeren. Op dit moment voorziet de VME in calorimeters en warmwatertellers. Deze systemen worden gebruikt om de kosten te verdelen.

De verdeling van de kosten van de nutsvoorzieningen zoals deze al enige tijd wordt toegepast, is niet beschreven in de statuten van het gebouw. Deze verdeling is in het verleden beslist door de toenmalige eigenaars zonder nadien onderwerp uit te maken van een wijzigende basisakte.

Op dit moment worden de kosten als volgt verdeeld:

Stookolie:

- 60% van het totaalverbruik volgens de calorimeters
- 20% van het totaalverbruik volgens aandelen (appartementen excl. Garages)
- 20% van het totaalverbruik volgens het verbruik van warm water conform de warmwatertellers.

Water:

- 80% van het totaalverbruik volgens aandelen in het gebouw (=Koud water)
- 20% van het totaalverbruik volgens het verbruik van warm water conform de warmwatertellers

Elektriciteit:

- 10% van het totaalverbruik volgens aandelen in het gebouw
- 60% van het totaalverbruik als verbruik van de lift (verdeling volgens liftkosten)
- 30% van het totaalverbruik voor de verwarmingsinstallatie (appartementen excl. Garages).

De syndicus merkt op dat deze kostenverdelingen ook hun beperkingen hebben en niet altijd de technologische evoluties meevolgen.

## **7) Bespreking financiële situatie van het boekjaar 2023-2024 en stemming over de rekeningen en boekhouding van het jaar 2023-2024 : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De syndicus verwijst naar de individuele afrekening, de facturenlijst en de balans. Deze werden nagekeken door de externe commissaris van de rekeningen. Het verslag van zijn bevinden werd aan iedere mede-eigenaar toegestuurd.

Gevraagd wordt om volgende punten toe te voegen aan dit punt:

- Bespreking en stemming van de door de syndicus toegepaste quotiteit, waarbij in 2025 een andere verdeelsleutel werd gehanteerd dan de quotiteit van 25/1000 cfr. basisakte, en de financiële gevolgen ervan.
- Bespreking en stemming ter zake het ten onrechte aanrekenen van bijdragen in de gemeenschappelijke kosten aan de eigenaars van de garages (onder meer lift, verwarming, verlichting en onderhoud) in strijd met de basisakte, en de financiële gevolgen ervan.

De syndicus bespreekt beide punten: Het eerst punt is reeds aangepast in de afrekeningen. Door een fout in de software werden de aandelen verkeerd verdeeld. Dit is aangepast in de laatste afrekening. Voor het tweede punt gaat het hier nog over de kosten van elektriciteit en water. De syndicus heeft hierbij de historische verdeelsleutel toegepast, dewelke al 10 tot 15 jaar wordt toegepast. De betreffende mede-eigenaar vraagt om dit toch aan te passen, conform de bepalingen in de basisakte.

Resultaten stemming: Mevr. Diane Van Look: "**Tegen**" Dhr. Alois Van den Bossche: "**Tegen**" Firma. B.A.I.T BVBA: "**Tegen**" Dhr. Michiel Carpentier: "**Tegen**" Mevr. Hedwig Dekeyser: "**Tegen**" Mevr. Ann Neels: "**Tegen**"  
[stemmen VOOR: 0 - Totaal stemmen: 830]  
[% 0] stemmen VOOR (50% +1 nodig)  
**Agendapunt 7 is NIET goedgekeurd**

**8) Bespreking financiële situatie van het boekjaar 2024-2025 en stemming over de rekeningen en boekhouding van het jaar 2024-2025 : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De syndicus verwijst naar de individuele afrekening, de facturenlijst en de balans. Deze werden nagekeken door de externe commissaris van de rekeningen. Het verslag van zijn bevinden werd aan iedere mede-eigenaar toegestuurd.

Gevraagd wordt om volgende punten toe te voegen aan dit punt:

- Bespreking en stemming van de door de syndicus toegepaste quotiteit, waarbij in 2025 een andere verdeelsleutel werd gehanteerd dan de quotiteit van 25/1000 cfr. basisakte, en de financiële gevolgen ervan.

- Bespreking en stemming ter zake het ten onrechte aanrekenen van bijdragen in de gemeenschappelijke kosten aan de eigenaars van de garages (onder meer lift, verwarming, verlichting en onderhoud) in strijd met de basisakte, en de financiële gevolgen ervan.

De syndicus bespreekt beide punten: Het eerst punt is reeds aangepast in de afrekeningen. Door een fout in de software werden de aandelen verkeerd verdeeld. Dit is aangepast in de laatste afrekening. Voor het tweede punt gaat het hier nog over de kosten van elektriciteit en water. De syndicus heeft hierbij de historische verdeelsleutel toegepast, dewelke al 10 tot 15 jaar wordt toegepast. De betreffende mede-eigenaar vraagt om dit toch aan te passen, conform de bepalingen in de basisakte.

Resultaten stemming: Mevr. Diane Van Look:"**Tegen**" Dhr. Alois Van den Bossche:"**Tegen**" Firma. B.A.I.T BVBA:"**Tegen**" Dhr. Michiel Carpentier:"**Tegen**" Mevr. Hedwig Dekeyser:"**Tegen**" Mevr. Ann Neels:"**Tegen**"  
[stemmen VOOR: 0 - Totaal stemmen:830]  
[% 0] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 8 is **NIET** goedgekeurd

**9) Verslag van het werkkapitaal, reservekapitaal, en bankrekeningen van de vereniging van mede-eigenaars : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De syndicus maakte op basis van de huidige parameters een budget op voor het lopende jaar en licht dit mondeling toe. Het detail wordt met het verslag meegestuurd. Op basis van dit budget komt de syndicus uit op een jaarbudget van 22 350 euro voor het huidige boekjaar;

Op basis van de tabel van de buitengewone kosten, raad de syndicus aan om de jaarlijkse toevoeging van het reservefonds te bepalen op 5031.67 euro.

De algemene vergadering bespreekt en komt tot de conclusie dat dit verdaagd wordt naar de volgende bijzondere algemene vergadering.

Resultaten stemming:  
[stemmen VOOR: 0 - Totaal stemmen:0]  
[% 0] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 9 is **NIET** goedgekeurd

**10) Kwijting aan de syndicus-beheerder : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De algemene vergadering spreekt zich uit over de kwijting aan de syndicus-beheerder voor de periode 1/8/23 t.e.m. 31/07/25.

Resultaten stemming: Mevr. Diane Van Look:"**Tegen**" Dhr. Alois Van den Bossche:"**Tegen**" Firma. B.A.I.T BVBA:"**Tegen**" Dhr. Michiel Carpentier:"**Tegen**" Mevr. Hedwig Dekeyser:"**Tegen**" Mevr. Ann Neels:"**Tegen**"  
[stemmen VOOR: 0 - Totaal stemmen:830]  
[% 0] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 10 is **NIET** goedgekeurd

**11) Bespreking en stemming ontslag van de syndicus-beheerder : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De algemene vergadering spreekt zich uit over het ontslag van Twigo (commerciële naam Brix Beheer) als syndicus van het gebouw. Dit ontslag gaat in met onmiddellijke ingang.

Resultaten stemming:  
[stemmen VOOR: 830 - Totaal stemmen:830]

[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)

Agendapunt 11 is goedgekeurd

**12) Bespreking en stemming aanstelling van de syndicus-beheerder Vertrivo met kantoor te 2970 Schilde, Kluisdreef 21 : [Stemming] Basisakte, 50%+1**

De algemene vergadering spreekt zich uit over de aanstelling van de vennootschap Vertrivo, Kluisdreef 21 te Schilde, als syndicus van het gebouw. De voorzitter van de vergadering ontvangt tevens het mandaat om het syndicuscontract met de nieuwe syndicus te ondertekenen.

Resultaten stemming:

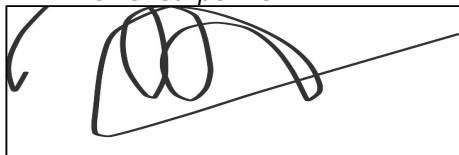
[stemmen VOOR: 830 - Totaal stemmen:830]

[% 100] stemmen VOOR (50% +1 nodig)


Agendapunt 12 is goedgekeurd

**Handtekening verslag**

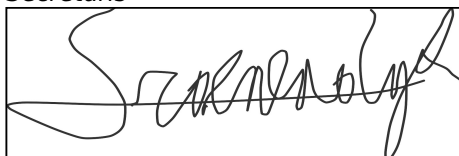
Dhr. Michiel Carpentier




Firma. B.A.I.T BVBA



Secretaris



Voorziter



Met vriendelijke groeten,

Uw syndicus

Vereniging van Mede-eigenaars van het gebouw De Merodelei 24 te Berchem

De Merodelei 24, 2600 Berchem  
0817098306

GDPR gevoelige data



## Bijzondere algemene vergadering 24/02/2026 (18:27 - 20:46) - Desguinlei 94, 2018 Antwerpen (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Alois Van den Bossche	4e verdieping (170), Garage 2 (35) - 205			
Ann Neels	3e verdieping (170) - 170			
Diane Van Look	5e verdieping (170) - 170			
Hedwig Dekeyser	Garage 1 (25) - 25			
Herman Vandenhoudt	2e verdieping (170) - 170			
Michiel Carpentier	1e verdieping (170) - 170			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Aantal aanwezigen: 6  
Totaal aanwezig aandelen: 910  
91 %

Totaal aantal mede-eigenaars: 7  
Totaal aandelen: 1000

## Agendapunten en stemming

### 1 Verwelkoming en Teken en aanwezigheidslijst (afgeven volmachten)

Er zijn 6 van de 7 eigenaars en 910 van de 1000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen nemen over de punten van de dagorde.

### 2 Verkiezing voorzitter en aanduiden secretaris

Telling: 910 / 910 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 910

Nee: 0

Onthouding: 0

Voorzitter: naam: Mevrouw Van Look      meerderheid: unaniem  
Secretaris: naam: Ken Moens - Vertrivo BV      meerderheid: unaniem

De algemene vergadering verkiest hierbij dhr./mevr. Van Look als voorzitter.

### 3 Bespreking en toelichting stand van zaken overname beheer van Brix Beheer (Twigo BV)

Bij stemming op de algemene vergadering van de VME d.d. 7 januari 2026 werd beslist om het beheer over te dragen van Brix Beheer (Twigo BV) naar Vertrivo BV. Er werd contact opgenomen met Brix om een vlotte overdracht te bespreken. Het digitale dossier werd overgedragen op 9 januari, het fysieke dossier werd opgehaald op 16 januari.

Bij overname bleken onmiddellijk enkele zeer precare beheerstaken niet uitgevoerd door Brix Beheer:

1. De lopende verzekeringspolis bij Baloise werd laattijdig betaald waardoor het gebouw onverzekerd was sinds maart 2025. Gezien er blijkbaar structurele betalingsproblemen zijn geweest in het verleden was Baloise niet bereid om de polis opnieuw in voege te stellen. Er werd een nieuwe polis afgesloten bij AG Insurance, waarvan de eigenaars ondertussen op de hoogte werden gebracht. De verzekeringspolis bleek wel betaald, zij het laattijdig, en Baloise storte het verschil terug voor een bedrag van 1.285,31€ terug op de rekening van de VME.
2. Er bleek een deurswaardersdossier te lopen voor de openstaande factuur bij ATK (Keuringsorganisme van de lift) maar eveneens bleek de keuring van de lift niet in orde te zijn. Eveneens dienen er enkele regularisatiewerken uitgevoerd te worden aan de lift dewelke nooit gecommuniceerd, noch gestemd werden door Brix aan de algemene vergadering. (Zie agendapunt 8). Brix zorgde nog voor betaling van de openstaande factuur van ATK voor overdracht van het dossier.
3. Tijdens de algemene vergadering van 8 januari laatstleden werden de afrekening van de voorbije 2 boekjaren (2023-2024 & 2024-2025) voorgelegd aan de algemene vergadering. Gezien het vertrouwen in Brix volledig verloren was en er zware aanleiding

was om te vermoeden dat de afrekeningen niet klopte werd er gevraagd aan Vertrivo BV om de afrekeningen op te maken met terugwerken kracht. Ondertussen werden de ontwerpen opgemaakt en bezorgt aan de eigenaars. Tijdens het opmaken van de nieuwe afrekening bleken er verschillende verdachte transacties te hebben plaatsgevonden. Daarnaast is er ook totaal geen opvolging van achterstallige betalingen van eigenaars geweest. De syndicus legt de verdachte transacties uitvoerig toe aan de algemene vergadering. Eveneens was er op het moment van de laatste algemene vergadering een openstaande schuld bij diverse leveranciers voor een bedrag van 7.538.05€ en slechts 180€ beschikbaar op de 2 zichtrekeningen (BNP Parisbas & Belfius) van de VME. De syndicus heeft na overname van het dossiers alle leveranciers met achterstallige facturen gecontacteerd, gecontroleerd of deze bedragen inderdaad niet betaald werden en nagevraagd of er meer openstaande facturen zijn. Het blijkt dat er verschillende leveranciers rechtsstreeks door Brix betaald werden, buiten de rekening van de VME om. Deze betalingen zijn dus moeilijk te controleren en worden mee op de lijst met verdachte transacties geplaatst om mogelijks met elkaar te verrekenen.

#### 4 Bespreking en stemming juridische procedure vanuit de VME tegen Brix Beheer (Twigo BV)

Telling: 910 / 910 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 910

Nee: 0

Onthouding: 0

Verschiede eigenaars lieten reeds verstaan een juridische procedure te willen aanspannen tegen Brix Beheer (Twigo BV). De eigenaars bespreken het eindresultaat van de bevindingen van Vertrivo BV. De eigenaars en syndicus bespreken deze piste uitgebreid en gaan over tot stemming. Zij gaan akkoord dat de syndicus een lijst zal opmaken van alle financiële schade die de VME heeft geleden. De syndicus vraagt de eigenaars om ook eventuele privaatieve schade door te geven indien mogelijk vergezeld van de stavingsdocumenten. Er zal een schrijven gericht worden aan Brix Beheer (Twigo BV) om te vragen om de schade te vergoeden en indien niet zal er een juridische procedure ingespannen worden.

#### 5 Bespreking en stemming toe te passen kostenverdeelsleutels ten opzichte van de basisakte en toepassing in de praktijk - bespreking en stemming herziening basisakte

Telling: 910 / 910 - 100 %

Meerderheid: 4/5

Besluit: Ja

Ja: 910

Nee: 0

Onthouding: 0

Volgens de basisakte dien de kosten voor het gebouw als volgt verdeeld te worden:  
*Kosten voor lift, verwarming, de gemeenschappelijke verlichting en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten worden niet medegedragen door eigenaars van de garages. Deze kosten worden tussen de overige eigenaars verdeeld als volgt: vijf en negentig/duizendssten voor het gelijkvloers en honderd één en tachtig duizendsten voor elk der verdiepingen.*

In de praktijk echter worden de kosten momenteel als volgt verdeeld:

- Water: 80% van het water werd aangerekend als koud water (volgens quotiteiten), 20% werd overgezet voor het warm water(verdeling volgens het verbruik van de warmwatertellers).
- Stookolie: 60% van het verbruik volgens de calorimeters (= verbruik van de verwarming), 20% voor de energieverliezen(= verdeeld volgens de appartementen zonder garages) en 20% voor het voorzien van warm water( verdeling eveneens volgens het verbruik van de warmwatertellers).
- Elektriciteit: 10% voor verlichting en parlofonie(volgens quotiteiten), 60% voor de lift(verdeelsleutel liftkosten) en 30% voor de verwarmingsinstallatie( verdeeld volgens de verdeelsleutel appartementen zonder garages).
- Liftkosten worden gedragen door de eigenaars van het eerste tot en met de vijfde verdieping met uitsluiting van het gelijkvloers.

Deze laatst manier van afrekeningen zou volgens de beschikbare gegevens al meer dan 10 jaar toegepast worden. Om afrekeningen in de toekomst correct te kunnen opmaken stelt de syndicus voor om de verdeling van de kosten te behouden zoals deze nu toegepast worden en vraagt de algemene vergadering om hiervoor te stemmen.

Daarnaast werd door mevrouw Van Look (eigenaar 5de verdieping) gevraagd om de basisakte te herbekijken. Zij is het niet eens met de manier waarop de kosten momenteel verdeeld worden en wil hiervoor graag een landmeter aanstellen en de verdeelsleutels van de basisakte laten herbekijken. De eigenaars bespreken dit onderwerp uitgebreid en stellen voor dit te verdagen naar de volgende algemene vergadering en ondertussen een prijs te bekomen van een landmeter en de notaris voor een aanpassing van de basisakte.

#### **6 Bespreking en goedkeuring van de herwerkte afrekeningen en balans periode 2023 - 2024**

**Telling:** 910 / 910 - 100 %  
**Ja:** 910

**Meerderheid:** 50%+1  
**Nee:** 0

**Besluit:** Ja  
**Onthouding:** 0

Bij overdracht van het dossier werd op vraag van de eigenaars de afrekening van het boekjaar 2023 - 2024 opnieuw opgemaakt, conform de op dit moment toegepaste verdeelsleutels. De syndicus bespreekt het ontwerp van de afrekening uitgebreid met de eigenaars en stemmen over de goedkeuring hiervan.

#### **7 Bespreking en goedkeuring van de herwerkte afrekeningen en balans periode 2024 - 2025 + evaluatie leveringscontracten**

**Telling:** 910 / 910 - 100 %  
**Ja:** 910

**Meerderheid:** 50%+1  
**Nee:** 0

**Besluit:** Ja  
**Onthouding:** 0

Bij overdracht van het dossier werd op vraag van de eigenaars de afrekening van het boekjaar 2023 - 2024 opnieuw opgemaakt, conform de op dit moment toegepaste verdeelsleutels. De syndicus bespreekt het ontwerp van de afrekening uitgebreid met de eigenaars en stemmen

over de goedkeuring hiervan. De eigenaars verzoeken de syndicus na te kijken of de eindafrekening van de waterfactuur voor het betreffende boekjaar een effectieve afrekening betreft op basis van de meterstand of een forfaitaire afrekening.

#### **8 Bespreking en stemming situatie lift, aanpassingswerken, keuringsrapport en offerte Kone voor regularisatie**

**Telling:** 850 / 850 - 100 %  
**Ja:** 850

**Meerderheid:** 50%+1  
**Nee:** 0

**Besluit:** Ja  
**Onthouding:** 0

Er werd in 2021 een risico-analyse uitgevoerd voor aanpassingswerken aan de lift, dewelke nooit verder werd opgevolgd. Dit resulteerde in 2025 tot een negatief keuringsverslag van ATK in afwachting van de regularisatiewerken die moeten uitgevoerd worden aan de lift. Er werd bij de firma Kone een offerte gevraagd op basis van de risico-analyse om de nodige werken uit te voeren. Een onderdeel van de opmerkingen bedraagt de bordesverlichting, deze zullen in een aparte offerte (agendapunt 9) besproken worden. De syndicus overhandigt de offerte van Kone aan de eigenaars en deze wordt uitgebreid besproken waarna er over de uit te voeren werken gestemd wordt.

#### **9 Vernieuwing verlichting inkomhal en plaatsing noodverlichting, bespreking offerte en stemming**

**Telling:** 885 / 885 - 100 %  
**Ja:** 885

**Meerderheid:** 2/3  
**Nee:** 0

**Besluit:** Ja  
**Onthouding:** 25

**Onthouding:** Hedwig Dekeyser (25)

Eén van de opmerkingen in het keuringsverslag van ATK was dat de bordesverlichting op de verschillende verdiepingen niet sterk genoeg was. Daarnaast werd door één van de eigenaars gevraagd om het plaatsen van noodverlichting op de agenda te plaatsen. De syndicus bezocht het gebouw met een elektricien om een stand van zaken op te nemen en kreeg van The Powerhouse een offerte toegestuurd. Deze offerte werd besproken en gestemd.

#### **10 Aanstelling nieuwe poetsfirma, bespreking offerte en modaliteiten, stemming**

**Telling:** 910 / 910 - 100 %  
**Ja:** 910

**Meerderheid:** 2/3  
**Nee:** 0

**Besluit:** Ja  
**Onthouding:** 0

in het verleden werd de schoonmaak van het gebouw uitgevoerd door de firma Florius, echter niet tot tevredenheid van de eigenaars en er zijn zware bedenkingen bij het feit of zij wel degelijk schoonmaakwerken uitvoerde. Op vraag van de eigenaars werd een nieuwe poetsfirma gecontacteerd dewelke een offerte bezorgde voor de schoonmaakdiensten. De offerte werd aan de eigenaars overhandigd. Er wordt keuze gegeven tussen een wekelijkse of twee-wekelijkse schoonmaak. Na overleggen beslissen de eigenaars om twee-wekelijks te laten poetsen, werken aan te vangen na het beëindigen van de renovatiewerken op de tweede verdieping.

**11 Allerlei (deze punten zijn niet te stemmen maar algemene zaken die kunnen besproken worden met betrekking tot het gebouw)**

- De huurders van het appartement op de eerste verdieping hebben melding gemaakt van een lage waterdruk. Dit wordt eveneens bevestigd door de overige bewoners. De heer Driessens (nieuwe eigenaar van de tweede verdieping zal de afsluitkraan in de kelder laten nakijken).
- Er wordt geïnformeerd welke schouwen nog in gebruik zijn. Omdat hier geen duidelijkheid over bestaat zal er door de syndicus een schouwonderzoek uitgevoerd worden. Het onderhoud (reinigen) van de schouwen betreft een privatieve aangelegenheid en dient door de eigenaars jaarlijks uitgevoerd te worden.
- De syndicus kon in het dossier geen reglement van interne orde terugvinden. De eigenaars kijken na of zij één in hun bezit hebben. Indien niet zal er een nieuw opgemaakt worden. Hierin dient zeker opgenomen te worden dat er geen fietsen in de gemeenschappelijke delen mogen geplaatst worden en enkel in de hiertoe bestemde fietsenberging op het gelijkvloers.

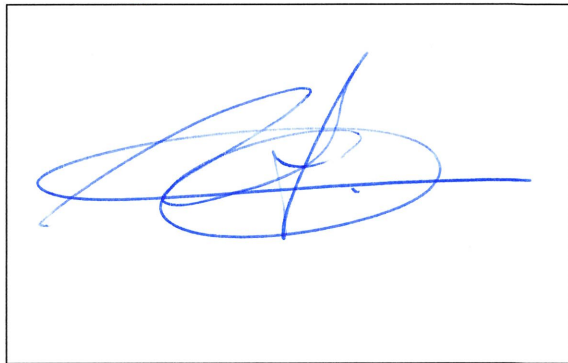
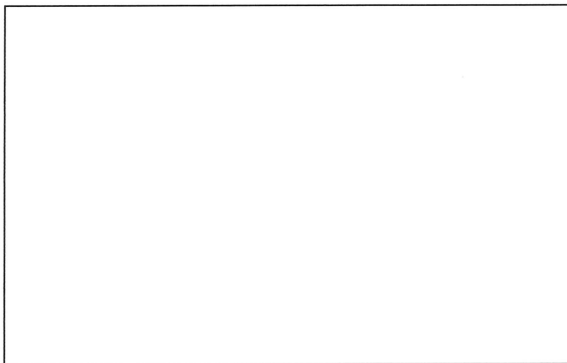
De vergadering werd gesloten omstreeks 20:46

**Handtekening**

Vertrivo BV

Voorzitter:

*Diane Van Loek*



**Vereniging van mede-eigenaars**

Ondernemingsnummer: 0817.098.306

VME: VME De Merodelei 24

Adres: De Merodelei 24

Plaats: 2600 Berchem

Bank: BE66220026268343

Datum: 2026-01-06

**Balans Afrekening VME De Merodelei 24 (01/08/2024-31/07/2025)**

**Balans:**

Actief		Passief	
Saldo eigenaars		Vast werk-kapitaal	
400000	€21.348,71	489020	€3.047,75
reserve-rekening	€0,00	Vast reserve-kapitaal	
werk-rekening	€-34,35	489010	€0,00
		Overlopende rekeningen	€0.00
		Leveranciers	€18266.61
	<b>€21.314,36</b>		<b>€21.314,36</b>

BASISAKTE.

Rep.Nr.

Het jaar negentienhonderd vijf en zestig, de 28<sup>de</sup> juni

Voor Ons, Meester JACQUES DE RIDDER, notaris te Borgerhout.  
VERSCHEEN.

De Naamloze Vennootschap "EURAMCO" gevestigd te Antwerpen Rubenslei, 29/a, gesticht bij akte verleden voor notaris Larose te Antwerpen met tussenkomst van notaris de Ghelderode te Heist op acht en twintig mei negentienhonderd twee en zestig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zestien juni volgende onder nummer 17681, en waar van de statuten voor de laatste maal gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Larose te Antwerpen op vijf en twintig februari negentienhonderd drie en zestig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart volgende onder nummer 4.657, ingeschreven in het handelsregister van Antwerpen onder nummer 158.149.

Alhier vertegenwoordigd door haar afgevaardigde beheerde de heer Henri Rubens, beheerder van maatschappijen, wonend te Antwerpen, Belgiëlei, 44, hiertoe benoemd bij beslissing van de beheerraad van vijf en twintig februari negentienhonderd drie en zestig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien maart volgende onder nummer 4658.

Die verklaarde dat zij eigenares is van de grond en aanwrechten gestaan en gelegen te Berchem, de Merodelei, 24, ten kadaster bekend wijk B, deel van nummer 355/T/4 voor een oppervlakte volgens meting van honderd vijf en zeventien vierkante meter negen en dertig vierkante decimeter en er een gebouw opricht volgens plannen opgemaakt door de Heeren Guy Peeters en J.R. Bossaerts, architecten te Antwerpen, welke plannen na korttekening "No varietur" aan deze zullen gehecht blijven en ter zelfder tijd ter registratie zullen aangeboden worden.

EIGENDOMSAAHVALING.

Voorschreven eigendom hoort de verschijnster toe om het onder groter oppervlakte aangekocht te hebben tegen mevrouw Simone Marie Jenny Pecher, zonder beroep, weduwe van de heer Marcellus Ludovicus Alfredus Berré, te Nyon Vaud (Zwitserland) blijkens akte verleden voor notaris Istas te Antwerpen op dertig januari negentienhonderd drie en zestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Antwerpen op acht februari daarna, deel 3633 nummer 32.

Voorschreven eigendom hoorde dame Berré-Pecher toe:

a) deels om het vóór haar huwelijk met de heer Marcellus Berré aangekocht te hebben tegen 1) de heer Gustave Adolphe Leser, weduwnaar van dame Adèle Van Bartels, handelaar te Antwerpen, 2) de heer Ernest Leser, volmachtdrager te

Antwerpen, en 3) de heer Otto Leser, bediende te Stockholm, bij akte verleden voor notaris Lefèbvre te Antwerpen, op tien maar negentienhonderd dertien, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Antwerpen op twintig maart volgende, deel 4021 nummer 20.

b) Het overige gedeelte hoorde toe aan de gemeenschap beperkt tot de aanwinsten bestaan hebbende tussen de echtgenoten Berré-Pecher, blijkens huwkontraakt verleden voor notaris Lefèbvre op zes en twintig april negentienhonderd dertien, om onder groter oppervlakte toegewezen te zijn geweest aan de heer Marcellus Berré, staande zijn huwelijk, in de publieke verkoping gehouden door notaris Louis De Deken te Antwerpen op twintig juni negentienhonderd negentien, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Antwerpen op negen en twintig juli volgende, deel 263 nummer 9.

De Heer Marcellus Berré overleed te Genève op zeven en twintig oktober negentienhonderd zeven en vijftig.

Het huwelijkskontraakt van de echtgenoten Berré-Pecher bedingt onder meer:

1) ARTIKEL VIJF: Dat als huwelijksovereenkomst de gemeenschap zal toebehooren aan de langstlevende der echtgenoten voor de helft in volle eigendom en voor de ander helft in vruchtgebruik.

2) ARTIKEL ZES: Schenking door de eerststervende aan de langstlevende der echtgenoten ingeval van bestaan van kinderen of afstammelingen van hen, van het grootste beschikbaar gedeelte tussen echtgenoten te weten één/vierde volle eigendom en één/vierde vruchtgebruik van de roerende en onroerende goederen de nalatenschap van de eerststervende zullen uitmaken.

De Heer Marcellus Berré heeft nagelaten voor enige wettige erfgenamen zijn twee kinderen behouden uit zijn huwelijk met dame Simone Pecher, te weten: 1) Pierre Emile Maria Berré, bediende te Casablanca (Marocco) en 2) Anne Elisabeth Jeanne Berré, secretaresse te Leopoldstad, aan welke beide kinderen zijn nalatenschap is toegefallen onder voorbehoud van de rechten toekomende aan zijn voornoemde overlevende echtgenote uit hoofde van voormeld huwkontraakt.

Blijkens akte van toebedeling voor notaris Meert, in vervanging van notaris Istas, op zeventien juni negentienhonderd negen en vijftig, overgeschreven ten derde hypotheekkantore te Antwerpen, op dertig juli daarna, deel 3006 nummer 4, hebben Pierre en Anne Berré hun onverdeelde paarten in voormeld gedeelte afgestaan aan hun moeder dame Berré-Pecher voornoemd. Dat de vennootschap komparante besloten heeft op deze grond een appartementsgebouw op te richten. Dit gebouw zal bestaan uit: onderaard keldering, gelijkvloers en vijf verdiepingen. Met het oog op de horizontale verdeling der gebouwen heeft de vennootschap komparanten besloten gans het gebouw te onderwerpen aan het regiem van de mede-eigendom.

#### BASISAKTE.

Na dit vertoond te hebben heeft de vennootschap-komparante ons

aanzocht haar authentieke akte te verlenen van haar besluit, vermeld eigendom te stollen onder het regiem van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, zoals voorzien onder artikel 577 bis van het Burgerlijk Wetboek.

Zo zal het gebouw bestaan enerzijds uit gemeenschappelijke delen die in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toebehooren aan al de mede-eigenaars, en anderzijds uit private delen die de uitsluitende eigendom zullen zijn van hun eigenaars zoals deze gemeenschappelijke en private delen verder in deze akte bepaald en omschreven worden.

Deze basisakte zal aldus omvatten:

- a) de beschrijving van het goed met de aanduiding van de private delen.
- b) de juridische verdeling van het eigendom in verschillende goederen.
- c) de vaststelling van het aantal aandelen in de grond en andere gemeene delen ten opzichte van ieder der private delen.
- d) het algemeen reglement van mede-eigendom.
- e) de plannen van het gebouw, te weten, plan van de keldering, plan van het gelijkvloers, plan van de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, plan van de vijfde verdieping.
- f) bijzondere bepalingen.

#### HOOFDSTUK I.

##### BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW.

a) Gemeenschappelijke delen: de totale oppervlakte van de grond; in de keldering: de stoekplaats voor de centrale verwarming, de sepiische put, ruimte voor gas- en elektriciteitsmeters, aflopen, trappen, doorgangen, de vergaarbak voor brandstof, en verder zoals trouwens voor gans het gebouw alle lokalen, instellingen, elementen en delen bestemd voor algemeen gebruik of dienende tot gemeenschappelijk nut van alle mede-eigenaars; op het gelijkvloers en verder op de verdiepingen: de algemene ingang, trappen, liften en liftkokers en alle andere delen bestemd tot gemeenschappelijk nut of gebruik.

##### SPECIAL BEDING.

De plaats gemerkt "fietsen" op het plan van het gelijkvloers maakt deel uit van de gemene delen maar de maatschappij verkoopster behoudt zich het recht voor deze plaats toe te kennen, hetzij voor het algemeen gebruik dienend hetzij ten privaatief gebruik dienend aan het appartement gelijkvloers.

##### b) Private delen:

I. Keldering: zes kelders, die bestemd zijn om af te hangen van de appartementen die het gebouw zullen samenstellen. De vervreemding van deze kelders zal slechts toegelaten zijn tussen mede-eigenaars van het gebouw.

##### 2. Gelijkvloers:

a) Twee garage-boxen aangeduid als garage rechts (grootste) en garage links (kleinste).

Een bureau-kabinet bestaande uit: ontvangstkamer, bureau, wachtkamer, konsultatiekamer, kamer met lavabo en w.c.

Dit bouwgedeelte zal het uitsluitende genot hebben van de grond die er achter ligt, de onderhoud ervan ten zijnen laste blijvende.

### 3. De verdiepingen:

Het gebouw zal vijf verdiepingen hebben en één appartement per verdieping bestaande uit: hall, living, keuken met terras, drie slaapkamers, badkamer, gang en w.c. een terras aan achtergevel.

## HOOFDSTUK II.

### Juridische verdeling der goederen:

Ten gevolge van deze verdeling bekomt vanaf heden ieder appartement en ander privaatief deel, met inbegrip van de eraan verbonden aandelen in de gemene delen, een afzonderlijk juridisch bestaan, derwijze dat vanaf heden er afzonderlijk kan over beschikt worden, hetzij ten bezwarende hetzij ten kosteloozen titel, terwijl zij ook met zakelijke rechten afzonderlijk kunnen bezwaard worden.

Ieder appartement en garage bestaat dus uit:

- a) een privaatief gedeelte dat de uitsluitende eigendom is van de eigenaar ervan.
- b) een bepaald aantal kwotiteiten of aandelen in de gemene delen van gans het eigendom.

## HOOFDSTUK III.

### Verdeling der aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze verdeling werd door de vennootschap-komparante vastgesteld als volgt:

#### I) gelijkvloers:

- a) de twee garages: waarvan de grootste vijf en dertig/duizendsten en de kleinere vijf en twintig/duizendsten of samen zestig/duizendsten - - - - - 50/1000
- b) het bureauappartement negentig/duizendsten - - - - 90/1000

#### 2) de verdiepingen:

de vijf appartementen elk honderd zeventig duizendsten hetzij samen achthonderd vijftig duizendsten - - 850/1000  
Totaal: duizend/duizendsten - - - - - 1000/1000

## HOOFDSTUK IV.

### Algemeen reglement van mede-eigendom:

Met het doel de rechten van eigendom en van mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen te regelen van gebuurschap en van mede-eigendom, de wijze vast te stellen waarop de gemene delen zullen beheerd worden, alsmede het bijdragend aandeel van iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke uitgaven, heeft de komparante een Algemeen Reglement van mede-eigendom opgesteld, hetwelke bindend zal zijn voor al degenen die eigenaars, mede-eigenaars of rechthebbenden zullen worden ten welken titel ook, van een deel van het onroerende goed. Dit reglement, dat aan allen tegenstelbaar zal zijn door de hypothekaire overschrijving van tegenwoordige akte, behelst

een reëel statuut.

Ieder eigenaar of rechthebbende op een deel van het onroerend goed heeft de verplichting dit reglement op te leggen aan zijn opvolgers en rechtverkrijgenden ten welke titel ook.

In alle akten van verkoop, schenking of vervreemding van eigendom of vruchtgebruik zal moeten vermeld worden dat de verkrijgers volkomen kennis hebben van tegenwoordige basisakte en dat zij, door het feit zelf der overdracht, gesubrogeerd zijn in al de rechten en verplichtingen die eruit voorspruiten.

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom worden gewijzigd of aangevuld door volgende bedingen:

1) artikel 5: "in fine wordt bijgevoegd: verbindingen tussen "twee of meerdere loten die aan eenzelfde eigenaar toebehoren "mogen worden tot stand gebracht mits zich te schikken naar "artikel 7 a van het onderhavig reglement."

2) in tegenstrijd met artikel 16 worden de kosten van de lift, de verwarming, de gemeenschappelijke verlichting en onderhoud van gemeenschappelijke gedeeltes, niet medege dragen door de eigenaars van de garages. Deze kosten worden tussen de overige eigenaars verdeeld als volgt: vijf en negentig/duizendsten voor het gelijkvloers en honderd één en tachtig duizendsten voor elk der verdiepingen.

3) in aansluiting op artikel 24 wordt bepaald dat de algemene vergadering moet bijeengeroepen worden op aanvraag van twee der medeeigenaars die samen minstens tweehonderd zestig/duizendsten der kwotiteiten bezitten.

4) artikel 32: de eerste syndicus is benoemd tot de gewone algemene vergadering van negentienhonderd negen en zestig.

5) artikel 34: het honorarium van de eerste syndicus wordt bepaald op achttienhonderd frank per trimester.

6) artikel 40: wordt gewijzigd als volgt: de kosten van huidig reglement zijn ten laste van de medeeigenaars. Zij mogen de duizend frank per appartement of bureel, en de vijfhonderd frank per garage, niet overschrijden en bevatten een exemplaar voor elke koper.

#### HOOFDSTUK V. Bijzondere bepalingen.

Woonstkeuze: Tot uitvoering deze akte wordt door de naamloze Vennootschap "EURAKCC" woonplaats gekozen in haar maatschappelijke zetel.

#### Aangehechte stukken.

Vervolgens heeft de vennootschap-komparante ons volgende stukken overhandigd om aan deze akte te worden gehecht het algemeen reglement van mede-eigendom, als ook plannen van het gebouw.

Deze akte en deze documenten maken samen de basisakte uit van de hierboven beschreven goederen. Zij zullen elkaar aanvullen en vormen een geheel; zij moeten gelezen en verstaan worden het ene in functie van het andere.

Deze aanhangsels zullen aan deze akte gehecht blijven na door de vennootschap-komparante, en Ons, Notaris, "Ne Varietur" getekend te zijn.

JAARVAN AKTE.

Verleden te Borgerhout, datum als boven vermeld.  
Na voorlezing heeft de vennootschap-komparante,  
"EURAMCO", vertegenwoordigd als gezegd, met Ons, No-  
taris, getekend.

*Geregistreerd te Borgerhout B.A. en Succ. den 1 juli 1965*  
*Boek 1176 blad 40 rub 4*

---

**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract BA Ondernemingen - Formule BA**  
 Nr 03/67.132.843/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:54

**Verzekeringnemer**

Medeëigenaars  
 De Merodelei 24  
 De Merodelei, 24  
 2600 Berchem  
 Ondernemingsnummer : 817.098.306

**Modaliteiten van het contract**

Ingangsdatum contract : 22/01/2026  
 Einddatum contract : 31/12/2026  
 Stilzwijgende verlenging voor periodes van 1 jaar.

Jaarlijkse vervaldag : 01/01  
 Betaling : Jaarlijks

**Waarborgen en risico's**

**Jaarlijkse premies**  
 in EUR, met belastingen

<b>Risicoligging</b> : Alle in België gelegen exploitatiezetels	
<b>Verzekerde activiteit</b> : <i>Mede-eigendommen-niet professionele organen</i> <b>1-10 appartementen (zonder syndicus)</b>	
▪ Formule BA	86,60 <sup>(#)</sup>
▪ Beroepsaansprakelijkheid	17,38
▪ Rechtsbijstand	39,33
<b>Totaal</b>	<b>143,31</b>
<b>Totaal met bijkomende voordelen</b>	<b>128,98</b>

(#) Maximum aantal personen dat voor de berekening van de premie in aanmerking komt : 1

**Modaliteiten van de waarborgen**

**Burgerrechtelijke aansprakelijkheid Uitbating**

Kapitalen per schadegeval

- Lichamelijke en materiële schade gemengd : 1.500.000,00 EUR
- De immateriële schade is beperkt tot : 25,00 % van de vermengde kapitalen voor lichamelijke en materiële schade.

Vrijstelling 173,53 EUR

**Burgerrechtelijke aansprakelijkheid Na Levering**

Niet verzekerd

**Burgerrechtelijke aansprakelijkheid Toevertrouwde Voorwerpen**

Niet verzekerd

**Beroepsaansprakelijkheid**

Kapitalen per schadegeval en per verzekeringsjaar

- Lichamelijke, materiële en immateriële schade vermengd : 250.000,00 EUR

Specificiteiten :

Vrijstelling : 10% (min 620 EUR, max 2.500 EUR).

**Beroepsaansprakelijkheid**

- Clause(s) :

[CL. 701 : BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM](#)

## Beschrijving risico

### Formule BA

Aantal tewerkgestelde personen :

Ondernemingshoofd, zijn echtgenoot en de personen die gewoonlijk onder zijn dak wonen en de vrijwillige helpers : 1

Actieve vennoten : 0

Bezoldigde personen die meer dan 50% werken, iedere uitzendkracht of student die meer dan 6 maanden per jaar werkt : 0

Bezoldigde personen die 50% of minder werken, iedere uitzendkracht of student die tussen 3 en 6 maanden per jaar werkt : 0

Uitzendkrachten of studenten die minder dan 3 maanden per jaar werken : 0

## Voordelen inbegrepen in de premies

Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus  
2026

U heeft een Modulis/Modulis Easy dossier onderschreven dewelke in werking treedt in de periode tussen 02/01/2026 en 01/01/2027. U geniet van een gegarandeerde Modulis-Bonus van 10% die toegepast wordt op de premie van de waarborgen hieronder opgesomd. U behoudt het voordeel van de Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus 2026 zolang u geen wijzigingen aanbrengt in uw contract. Indien u aan de voorwaarden van de Modulis-Bonus, zoals beschreven in de Modulisgids, voldoet, ontvangt u in aanvulling op de Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus 2026 een Modulis-Bonus die 10% bedraagt van de uitgegeven en betaalde premies (taksen en kosten inbegrepen) van de jaren volgend op 2027.

Formule BA van 22/01/2026 tot 31/12/2027

Beroepsaansprakelijkheid van 22/01/2026 tot 31/12/2027

Rechtsbijstand van 22/01/2026 tot 31/12/2027

## Adres briefwisseling

Vertrivo BV  
Kluisdrf, 21  
2970 Schilde

## Syndicus

Vertrivo BV

## Details van de premies

### Jaarlijkse premies in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
▪ Formule BA	71,34	6,60	77,94
▪ Beroepsaansprakelijkheid	14,32	1,32	15,64
▪ Rechtsbijstand	32,40	3,00	35,40
<b>Totaal</b>	<b>118,06</b>	<b>10,92</b>	<b>128,98</b>

**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract BA Ondernemingen - Formule BA**  
 Nr 03/67.132.843/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:54

Het netto totaalbedrag bevat :  
 30,69 EUR acquisitiekosten en 7,73 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. 840 : UITSLUITING VAN DE ONDERAANNEMERS

### 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.

Aansprakelijkheidsverzekering Formule B.A.  
 Rechtsbijstand Uitbating

0079-2329407N-23112024  
 0079-2312206N-21062025

### Algemene bepalingen

- Deze polis maakt deel uit van het Modulisdossier 14003454. De verbreking van Modulis schaft alleen de specifieke Modulis-voordelen af. De verzekeringen en aanvullende waarborgen die er deel van uitmaakten, blijven afzonderlijk in voege volgens hun eigen algemene voorwaarden.
- 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.
- U koos ervoor om op papier gecontacteerd te worden voor uw:
  - (pre)contractuele informatie, briefwisseling en alle andere documenten van al uw contracten
  - van het dossier van dit contract
  - van dit contract

Wil u uw communicatievoorkeuren aanpassen? Dan kan dat steeds via uw My AG klantenzone op [www.myag.be](http://www.myag.be) of neem telefonisch contact op met ons Customer Contact Centre op +32 (0) 2 664 13 60.

Als u ervoor gekozen hebt om uw betalingsuitnodigingen te krijgen via Zoomit, blijft deze keuze geldig tot u zich uitschrijft.

Let wel: het verzekeringsbewijs voor BA Auto is een verplicht boorddocument en moet dus beschikbaar zijn voor alle bestuurders van het voertuig. In een aantal landen is een papieren versie van het verzekeringsbewijs bovendien nog altijd verplicht. Voor meer informatie kan u contact opnemen met de ambassade of het consulaat van het land waar u naartoe gaat.

- 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 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 verzekeringsmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringmaatschappijen, 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 verzekeringscontract, 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 te verzenden per post naar AG Insurance, Data Protection Officer, 1000 Brussel, Emile Jacquainlaan 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 Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract BA Ondernemingen - Formule BA**  
Nr 03/67.132.843/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:54

## Contactpersonen

*Uw makelaar:*

VAN D'HELSEN MICHEL BV  
Fruithofln, 6 bus 1  
2600 Berchem  
Rekening-nr : 42194  
FSMA-nr : 112725A  
☎ 03 448 19 20  
✉ info@vandhelsen.com

*AG Insurance :*

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

*Rechtsbijstand :*

PROVIDIS  
Nieuwbrug, 17  
1000 Brussel  
☎ 02 664 42 20

Opgemaakt op 23/01/2026

**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

## Clausules van toepassing voor het contract

### **CL. 701 : BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ORGANEN VAN DE MEDE-EIGENDOM**

De bepalingen die hierna zijn voorzien vullen het lexicon en het hoofdstuk "B.A.Uitbating" van de algemene voorwaarden BA Ondernemingen aan. Zij vernietigen en vervangen deze in geval van tegenstrijdigheid. De algemene voorwaarden "Rechtsbijstand" zijn van toepassing voor de waarborg rechtsbijstand.

Artikel 1: Definities:

U - Verzekerden:

De organen van de mede-eigendom, voor zover ze opgenomen zijn in de bijzondere voorwaarden, en dit voor het gebouw of de gebouwen waarvan het adres in de bijzondere voorwaarden staat.

Het gaat meer bepaald om:

- de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden;
- de leden van de raad van mede-eigendom;
- de syndicus-vrijwilliger;

Met een "syndicus-vrijwilliger" wordt bedoeld: de natuurlijke persoon die niet door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars als syndicus erkend is conform het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 ter bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

Hij oefent gedeeltelijk dezelfde activiteiten uit als een Vastgoedmakelaar-syndicus zoals in het KB voorzien.

Met andere woorden hij handelt op vrijwillige basis of tegen een bescheiden vergoeding, in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen.

- de niet professionele commissaris van de rekeningen.

Derden:

Worden voor de toepassing van de waarborgen van deze polis als derden beschouwd:

- de verzekerden tegenover elkaar, voor de materiële, immateriële en lichamelijke schade die de andere organen van de mede-eigendom hen berokkenen in het kader van de uitoefening van hun functie;
- elke andere natuurlijke of rechtspersoon dan de ascendenten, descendenten en echtgeno(o)t(e) van een verzekerde, alsook de andere personen die gewoonlijk onder zijn dak wonen;
- de personeelsleden aangeworven door de vereniging van mede-eigenaars en die belast zijn met het onderhoud van het gebouw of met aanverwante bezigheden, tijdens de uitoefening van hun functie.

Wij:

De maatschappij.

Artikel 2: Het verzekerde risico:

Wij verzekeren u, binnen de grenzen vastgesteld in de algemene en bijzondere voorwaarden, wanneer uw burgerrechtelijke aansprakelijkheid betrokken is wegens schade veroorzaakt aan derden door een fout of nalatigheid begaan in de uitoefening van uw functie van orgaan van de mede-eigendom.

De verzekerde personen die een beroep uitoefenen die hen wettelijk toelaat om de functies van syndicus of commissaris van de rekeningen uit te oefenen, zijn in deze polis in tweede rang gedekt.

Onze tussenkomst wordt dus verleend na uitputting van de waarborgen van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van die personen indien die contractueel moet tussenkomen.

De waarborg is ook verworven in geval van aansprakelijkheid uit hoofde van:

1. elke fout in het kader van de uitoefening van hun taak als orgaan van de mede-eigendom, meer bepaald nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing in feite of in rechte, niet naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van transferten van informatie, van documenten of fondsen en in het algemeen uit gelijk welke fout;

2. schade die het gevolg is van verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning om eender welke oorzaak, van minuten van akten, stukken of waardepapieren of welke documenten ook, u al dan niet toevertrouwd.

Deze waarborg omvat eveneens de terugbetaling van de redelijk gemaakte onkosten voor de wedersamenstelling of het herstel van verdwenen of beschadigde documenten wanneer de wedersamenstelling of het herstel enkel door een derde kan worden uitgevoerd.

Wij verzekeren u ook wanneer uw burgerrechtelijke extra-contractuele aansprakelijkheid betrokken is voor schade veroorzaakt aan derden door het door u aangeworven personeel bezig met het onderhoud van het gebouw of de uitvoering van aanverwante bezigheden.

**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract BA Ondernemingen - Formule BA**  
Nr 03/67.132.843/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:54

Artikel 3: De verzekerde aansprakelijkheid:

Wij verzekeren de contractuele en extra-contractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid zoals deze omschreven is in het Belgisch recht (vooral de artikels van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom) dat van toepassing is op het ogenblik van het schadegeval.

De waarborg is verleend binnen de grenzen van de wettelijke bepalingen betreffende de burgerrechtelijke aansprakelijkheid zonder dat wij kunnen gehouden zijn tot een ruimere schadevergoeding die voortvloeit uit bijzondere door u aangegane verbintenissen.

Artikel 4: De verzekerde schade:

De verzekerde schade is de lichamelijke schade, de materiële schade en de immateriële schade zoals gedefinieerd in het lexicon van de algemene voorwaarden "Formule B.A."

Artikel 5: Duur van de waarborg:

a. Tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst:

De waarborg is van toepassing voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen de verzekerde of tegen de maatschappij tijdens de geldigheidsduur van de overeenkomst en die betrekking hebben op schade voorgevallen tijdens deze duur.

b. Na het einde van de overeenkomst:

De waarborg wordt eveneens verleend voor de vorderingen tot schadevergoeding die schriftelijk worden ingesteld tegen een verzekerde of tegen de maatschappij binnen de 36 maanden te rekenen vanaf het einde van de overeenkomst indien deze vorderingen betrekking hebben op:

- schade die zich tijdens de duur van de overeenkomst heeft voorgedaan, indien bij het einde van de overeenkomst het risico niet door een andere maatschappij wordt verzekerd;
- daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade en die tijdens de duur van de overeenkomst zijn voorgevallen en aan de maatschappij werden aangegeven.

Artikel 6: Tussenkost van de maatschappij:

Wij verlenen onze waarborg per schadegeval ten belope van de bedragen vermeld in de bijzondere voorwaarden. Wordt aanzien als een schadegeval: elke schriftelijk geformuleerde vordering tot schadevergoeding met betrekking tot schade verzekerd door de huidige overeenkomst en ingesteld door een derde tegen de verzekerde of tegen de maatschappij.

Worden aanzien als één enkel schadegeval: alle vorderingen tot schadevergoeding die voortvloeien uit eenzelfde oorzakelijk feit of een reeks van gelijkaardige oorzakelijke feiten ongeacht het aantal verzekerden of het aantal slachtoffers die bij het schadegeval betrokken zijn.

De vorderingen tot schadevergoeding ingesteld na het einde van de overeenkomst en die betrekking hebben op hetgeen beschreven is in artikel 5 punt b. worden door de maatschappij ten laste genomen binnen de perken van het nog beschikbare verzekeringsbedrag van het laatste verzekeringsjaar.

Artikel 7: Uitsluitingen:

De uitsluitingen voorzien in de Algemene Voorwaarden "Formule B.A." blijven van toepassing.

Zijn eveneens van de waarborg uitgesloten:

- a. de schade veroorzaakt of verergerd door een onwettige daad waarop een strafrechtelijke sanctie van toepassing is, onder meer deze die voortvloeit uit het misbruik van vertrouwen, en algemener, de verrichtingen die u verboden zijn door wetten en reglementeringen;
- b. de schade veroorzaakt door een daad of een feit waarvan u kennis had op het ogenblik van het onderschrijven van het contract en die van die aard is dat zij aanleiding kan geven tot de toepassing van de waarborg;
- c. de onkosten door u gemaakt om een slecht door u uitgevoerd werk te herbeginnen en/of te verbeteren;
- d. de schade die voortvloeit uit prestaties die geen deel uitmaken van de activiteiten van een orgaan van de mede-eigendom;
- e. de schade die voortvloeit uit het verlies van fondsen of waarden van de mede-eigendom door insolventie van of verduistering door een orgaan van de mede-eigendom;
- f. de schade die voortvloeit uit het niet terugstorten of het niet teruggeven van fondsen, effecten, titels of waarden (roerende waarden inbegrepen) door een orgaan van de mede-eigendom;
- g. de betwistingen met betrekking tot de inning van de vergoeding voor geleverde prestaties;
- h. de schade die voortvloeit uit overeenkomsten (uitdrukkelijk of stilzwijgend) met betrekking tot verbintenissen van opbrengst of doeltreffendheid of een te bereiken resultaat die de minimum wettelijke

- verplichtingen overschrijden;
- i. de schade die voortvloeit uit strafrechtelijke of fiscale boetes evenals uit conventionele boetes in de mate waarin zij de geleden schade overtreffen;
  - j. de schade veroorzaakt door het ontbreken van en/of de ontoereikendheid van zekerheden of verzekeringen terwijl één van de organen van de mede-eigendom hiervan op de hoogte was;
  - k. promotieverrichtingen en verrichtingen met betrekking tot de bouw van onroerende goederen of het beheer van roerende goederen of roerende waarden;
  - l. schade die voortvloeit uit de aansprakelijkheid zoals bepaald in de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en de aannemers;
  - m. schade voortvloeiend uit het verlies van klanten;

Voor wat betreft de extra contractuele aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars, zijn eveneens uitgesloten:

- o. de schade aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw of de gebouwen vermeld in de bijzondere voorwaarden;
- p. de schade die verzekeraar is in een brandverzekering (onder meer door de waarborgen : "B.A. Gebouw" en het "Verhaal van derden") of in een verzekering "BA Onderneming" van een mede-eigenaar die een professionele activiteit uitoefent in het gebouw dat vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

**CL. 840 : UITSLUITING VAN DE ONDERAANNEMERS**

In afwijking van de algemene voorwaarden is de dekking voor uw aansprakelijkheid voor de schade veroorzaakt aan derden door uw onderaannemers uitgesloten van de waarborgen Uitbating, Toevertrouwde voorwerpen en Na Levering van dit contract.



**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract Top Woning** Nr 03/53.756.155/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:53

**Verzekeringnemer**

Medeëigenaars  
 De Merodelei 24  
 De Merodelei, 24  
 2600 Berchem  
 Ondernemingsnummer : 817.098.306

**Modaliteiten van het contract**

Ingangsdatum contract : 22/01/2026  
 Einddatum contract : 31/12/2026  
 Index Abex : 1.056,00  
 Geïndexeerde vrijstelling : 329,79 EUR aan consumptieprijsindex 318,32 (basis 100 = 1981)

Jaarlijkse vervalddag : 01/01  
 Betaling : Jaarlijks

**Waarborgen en risico's**

**Jaarlijkse premies**  
 in EUR, met belastingen

<b>Risicoligging</b> : De Merodelei,24 2600 Berchem	
Activiteit/Gebouw : Woning	
<b>Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker</b>	
Verzekerd bedrag : 2.100.450,00 EUR	
Index Abex : 1.056,00	
▪ Globale onderschrijving	1.330,49
▪ Natuurrampen	291,90
<b>Andere waarborgen</b>	
▪ Rechtsbijstand (Niet geïndexeerd)	109,41
<b>Totaal</b>	<b>1.731,80</b>
<b>Totaal met bijkomende voordelen</b>	<b>1.558,61</b>

**Voordelen inbegrepen in de premies**

Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus 2026

U heeft een Modulis/Modulis Easy dossier onderschreven dewelke in werking treedt in de periode tussen 02/01/2026 en 01/01/2027. U geniet van een gegarandeerde Modulis-Bonus van 10% die toegepast wordt op de premie van de waarborgen hieronder opgesomd. U behoudt het voordeel van de Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus 2026 zolang u geen wijzigingen aanbrengt in uw contract. Indien u aan de voorwaarden van de Modulis-Bonus, zoals beschreven in de Modulisgids, voldoet, ontvangt u in aanvulling op de Actie Gegarandeerde Modulis-Bonus 2026 een Modulis-Bonus die 10% bedraagt van de uitgegeven en betaalde premies (taksen en kosten inbegrepen) van de jaren volgend op 2027.

Gebouw	Globale onderschrijving	van 22/01/2026 tot 31/12/2027
	Natuurrampen	van 22/01/2026 tot 31/12/2027
Onbepaald	Rechtsbijstand	van 22/01/2026 tot 31/12/2027

Op de einddatum wordt het contract telkens stilzwijgend verlengd door opeenvolgende periodes van één jaar, tenzij één van beide partijen ten minste 3 maanden voor de einddatum zich hiertegen heeft verzet per aangetekende zending, bij deurwaardersexploot of door overhandiging van de opzeggingsbrief tegen ontvangstbewijs. De termijn van 3 maanden wordt enkel wanneer u opzegt, gewijzigd naar 2 maanden indien uw contract is ondertekend of verlengd na 1 oktober 2024.

## Modaliteiten van de waarborgen

- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de geglobaliseerde onderschrijving de volgende waarborgen: Brand, Botsen tegen de verzekerde goederen, Beschadiging van het gebouw door dieven, Uitwerking van de elektriciteit, Arbeidsconflicten en aanslagen, Storm, Waterschade, Schade door stookolie, Glasbreuk, BA Gebouw, Bijstand Woning.
- Tenzij anders vermeld in de algemene of bijzondere voorwaarden omvat de verzekering Natuurrampen de waarborgen Overstroming, Aardbeving, Overlopen en opstuwing van openbare rioleringen, Grondverschuiving of -verzakking.
- Indirect verlies* : Neen

## Beschrijving risico

*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

Vertrivo BV  
Kluisdrf, 21  
2970 Schilde

## Syndicus

Vertrivo BV

## Antecedenten

Verklaringen van de verzekeringnemer i.v.m. het risico op overstroming, op datum van 23/01/2026

1. Aantal overstromingen (\*) op het risicoadres waarvan u weet hebt de laatste 10 jaar? 0 overstromingen  
(\*) Onder overstroming verstaan we eveneens het overlopen en opstuwen van openbare riolen.

Heeft het verzekerde gebouw al schade opgelopen (scheuren, ...) door periodes van droogte? Neen

Aantal schadegevallen die in de loop van de afgelopen vijf jaar de waarborgen hebben getroffen die u wenst te onderschrijven voor het te dekken risico (uitgezonderd Natuurrampen, Diefstal en Onroerende beschadiging) : 0

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> : De Merodelei,24 2600 Berchem Activiteit/Gebruik : Woning <b>Gebouw - Eigenaar gebruiker en/of niet-gebruiker</b>			
▪ Globale onderschrijving	1.034,49	162,94	1.197,43

**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract Top Woning** Nr 03/53.756.155/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:53

▪ Natuurrampen	226,96	35,75	262,71
<b>Andere waarborgen</b>			
▪ Rechtsbijstand	85,07	13,40	98,47
<b>Totaal</b>	<b>1.346,52</b>	<b>212,09</b>	<b>1.558,61</b>

Het netto totaalbedrag bevat :

425,35 EUR acquisitiekosten en 95,26 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. 576 : CLAUSULE BUILDING
- 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

0079-2000718N-21062025

### Algemene bepalingen

- Deze polis maakt deel uit van het Modulisdossier 14003454. De verbreking van Modulis schaft alleen de specifieke Modulis-voordelen af. De verzekeringen en aanvullende waarborgen die er deel van uitmaakten, blijven afzonderlijk in voege volgens hun eigen algemene voorwaarden.
- 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.
- U koos ervoor om op papier gecontacteerd te worden voor uw:
  - (pre)contractuele informatie, briefwisseling en alle andere documenten van al uw contracten
  - van het dossier van dit contract
  - van dit contract

Wil u uw communicatievoorkeuren aanpassen? Dan kan dat steeds via uw My AG klantenzone op [www.myag.be](http://www.myag.be) of neem telefonisch contact op met ons Customer Contact Centre op +32 (0) 2 664 13 60.

Als u ervoor gekozen hebt om uw betalingsuitnodigingen te krijgen via Zoomit, blijft deze keuze geldig tot u zich uitschrijft.

Let wel: het verzekeringsbewijs voor BA Auto is een verplicht boorddocument en moet dus beschikbaar zijn voor alle bestuurders van het voertuig. In een aantal landen is een papieren versie van het verzekeringsbewijs bovendien nog altijd verplicht. Voor meer informatie kan u contact opnemen met de ambassade of het consulaat van het land waar u naartoe gaat.

- 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 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 verzekeringsmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringmaatschappijen, schaderegelingskantoren, een expert, een advocaat, een technisch adviseur, uw verzekeringsstussenpersoon 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 verzekeringscontract, 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 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 Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract Top Woning** Nr 03/53.756.155/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:53

## Contactpersonen

*Uw makelaar:*

VAN D'HELSEN MICHEL BV  
Fruithofln, 6 bus 1  
2600 Berchem  
Rekening-nr : 42194  
FSMA-nr : 112725A  
☎ 03 448 19 20  
✉ info@vandhelsen.com

*AG Insurance :*

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

*Rechtsbijstand :*

PROVIDIS  
Nieuwbrug, 17  
1000 Brussel  
☎ 02 664 42 20

*Bijstand woning :*

Homeras NV  
☎ 02 664 75 55

Opgemaakt op 23/01/2026

**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

## Clausules van toepassing voor het contract

### **CL. 576 : CLAUSULE BUILDING**

Onderstaande bepalingen maken integraal deel uit van het contract, ze vullen de algemene voorwaarden aan en vernietigen ze in de mate dat ze er strijdig mee zijn. Deze bepalingen doen evenwel geen afbreuk aan eventuele andere bepalingen van het contract. De bedragen variëren in functie van de evolutie van de ABEX-index en zijn hier opgegeven tegen index 906.

#### 1. Definitie

Het verzekerde gebouw vermeld in de bijzondere voorwaarden is een appartements- of kantoorgebouw met ten minste 11 wooneenheden of met een waarde van ten minste 1.220.606,15 EUR.

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 de andere verdiepingen.

#### 2. Garages

Het gebouw omvat geen garage op een ander adres dan dat welk vermeld is in de bijzondere voorwaarden.

#### 3. Stookolie

De tussenkomst voor het verlies van weggevoelde stookolie voorzien in de waarborg "Schade door stookolie" is verworven ten belope van maximaal 3.065,40 EUR.

#### 4. Antennes/ Uithangborden/ Zonnetenten

De schade aan antennes, zonnetenten en uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Storm, hagel, ijs- en sneeuwdruk".

De schade aan uithangborden is eveneens uitgesloten in de waarborg "Glasbreuk" en de schade veroorzaakt door uithangborden is uitgesloten in de waarborg "Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw".

#### 5. Evenredigheidsregel

De afschaffing van de evenredigheidsregel van bedragen voor een gebouw dat minstens verzekerd is voor 190.414,55 EUR wordt niet toegekend.

#### 6. Onroerende beschadigingen

De waarborg "Beschadiging van het gebouw door vandalisme, kwaad opzet of door dieven" die in de algemene voorwaarden is voorzien, is enkel verworven voor het hoofdgebouw, zonder toepassing van de evenredigheidsregel, en dit ten belope van maximaal 3.814,74 EUR.

Deze waarborg is verworven voor de onroerende beschadigingen die zich voordoen zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde van de privative en gemeenschappelijke delen van het gebouw. Echter, de schade als gevolg van graffiti is uitsluitend gedekt voor zover deze aan de binnenzijde van de privative delen bestemd als woning, kantoor of vrij beroep is aangebracht.

De in de algemene voorwaarden voorziene geïndexeerde vrijstelling is van toepassing voor de schade die zich heeft voorgedaan aan de binnenzijde van de privative delen alsook voor de inbraakschade die zich heeft voorgedaan aan de privative of de gemeenschappelijke delen; ze wordt verdubbeld voor de andere schade.

(22/06/2019)

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

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

### **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;

**Uw Modulis** - Dossier Nr 14003454/001  
**Contract Top Woning** Nr 03/53.756.155/000

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 23/01/2026 15:53

- 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 verzwaring 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.



# Energieprestatiecertificaat

## Gemeenschappelijke delen



### De Merodelei 24, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20230403-0002856545-GD-1

#### Daken

U = 4,00 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

#### Muren

U = 2,33 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

#### Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,48 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1,5 W/(m<sup>2</sup>K)

#### Beglazing

U = 5,80 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1 W/(m<sup>2</sup>K)

#### Vloeren

U = 1,40 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)



#### Verwarming

Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



#### Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



#### Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



#### Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



#### Verlichting

LED-verlichting



#### Zonne-energie

Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

#### Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 03-04-2023

Handtekening:

Jonah Melkenbeeck

Vastgoedexperts

EP19783

Dit certificaat is geldig tot en met 3 april 2033.

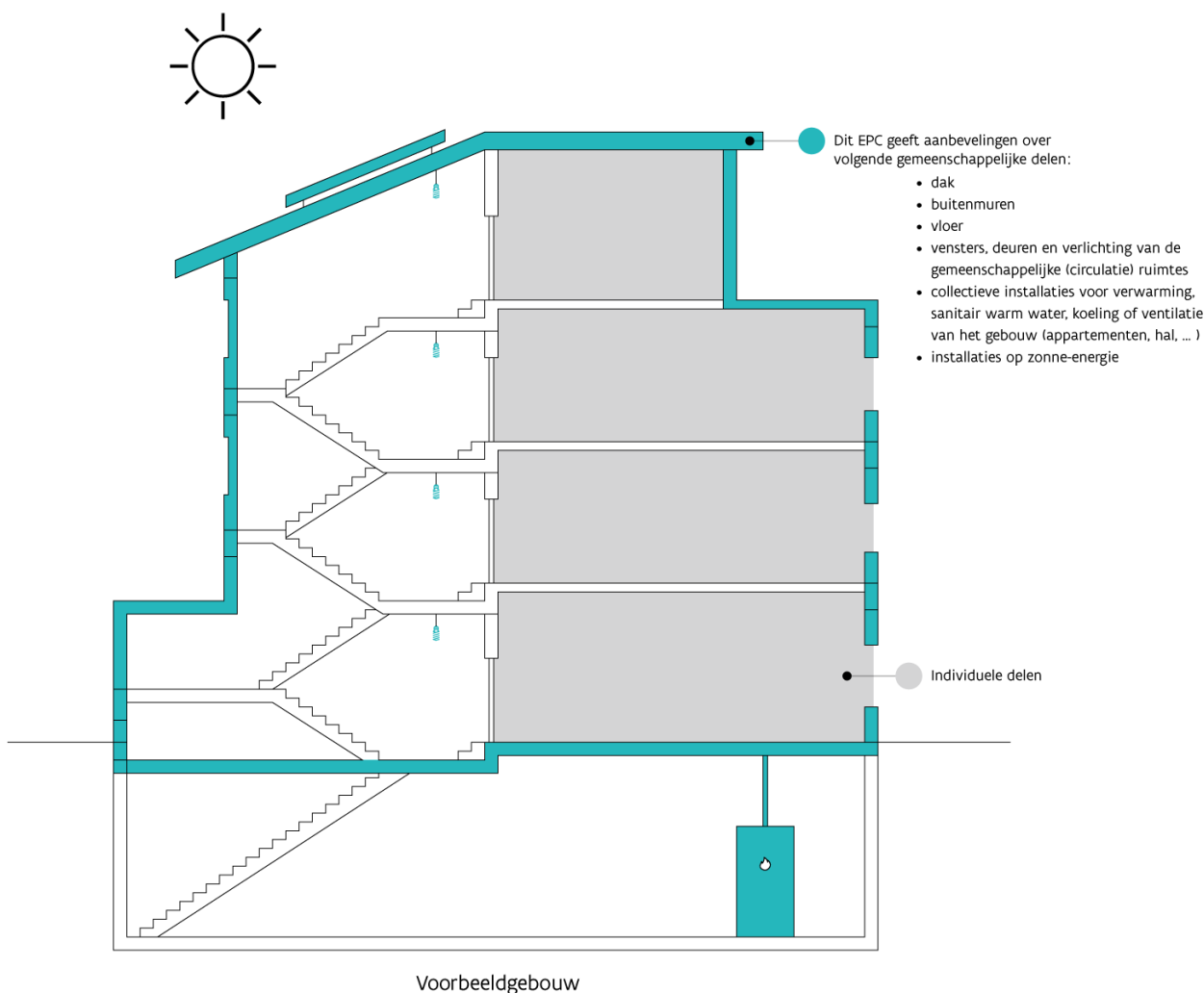
# Wat bevat dit EPC?

## Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

## Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



## Waarvoor dient dit EPC?








Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

## Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	<b>Plat dak</b> 116 m <sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	<b>Vensters</b> 204 m <sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	<b>Muur</b> 198 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 116 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	<b>Verwarming</b> Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).	
	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch helemaal in orde

---



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



## Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



**Luchtdichtheid:** De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



**Ventilatie:** Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



**Koeling en zomercomfort:** Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



**Sanitair warm water:** Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

## Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op [www.vlaanderen.be/epc](http://www.vlaanderen.be/epc).
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.

### Gegevens energiedeskundige:

Jonah Melkenbeeck  
Vastgoedexperts  
2275 Lille  
EP19783

### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies](http://www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies).

# Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

## Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	10
Vloeren	11
Ruimteverwarming (collectief)	12
Verlichting	13
Installaties voor zonne-energie	14
Overige installaties (collectief)	15
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	16

## 10 goede redenen om nu al grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

## Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

## Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.vlaanderen.be/epc](http://www.vlaanderen.be/epc).

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 16.

## Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16451805 / 16453206
Datum plaatsbezoek	03/04/2023
Referentiejaar bouw	1963
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	2.025
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	3,48

## Verklarende woordenlijst

<b>beschermd volume</b>	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
<b>U-waarde</b>	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
<b>R-waarde</b>	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
<b>lambdawaarde</b>	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

# Daken

**Plat dak**

116 m<sup>2</sup> van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_d = 0,035 \text{ W/(m.K)}$ ) of 12 cm PUR ( $\lambda_d = 0,027 \text{ W/(m.K)}$ ). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtdikte	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Plat dak										
• platte daken	-	116	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00

### Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

# Vensters en deuren



## Vensters

204 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

## Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
In voorgevel								
• VG-GL3	N	verticaal	100	-	enkel glas	-	metaal therm	5,48
• VG1-GL1	N	verticaal	1,6	-	enkel glas	-	metaal therm	5,48
• VG-GL2	N	verticaal	2	-	enkel glas	-	metaal therm	5,48
In achtergevel								
• AG-GL1	Z	verticaal	100	-	enkel glas	-	metaal therm	5,48

### Legende glastypes

enkel glas      Enkelvoudige beglazing

### Legende profieltypes

metaal therm      Metalen profiel, thermisch onderbroken

# Muren



## Muur

198 m<sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ( $\lambda_d = 0,023$  W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Soleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref-jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
Voorgevel										
• VG	N	67	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• AG	Z	71	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechteregevel										
• RG	W	12	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• LG	O	48	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
Rechteregevel										
perceelsgrens avr	W	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
perceelsgrens avr	O	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92

### Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

# Vloeren

**Vloer boven kelder of buiten**

116 m<sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ( $\lambda_d = 0,040$  W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ( $\lambda_d = 0,030$  W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloeren) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vloer boven buitenomgeving											
• 1e + 5e verdiep buiten	2,9	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• gelijkvloers	113	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

# Ruimteverwarming (collectief)



## Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

## Technische fiche van de ruimteverwarming

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

### Installaties met één opwekker

	<b>RV1</b>			
	⊗			
<b>Omschrijving</b>	cv			
<b>Type verwarming</b>	centraal			
<b>Aandeel in volume (%)</b>	-			
<b>Aantal opwekkers</b>	1			
<b>Opwekking</b>				
	⊗			
<b>Type opwekker</b>	collectief			
<b>Energiedrager</b>	stookolie			
<b>Soort opwekker(s)</b>	niet-condenserende ketel			
<b>Bron/afgiftemedium</b>	-			
<b>Vermogen (kW)</b>	-			
<b>Elektrisch vermogen WKK (kW)</b>	-			
<b>Aantal (woon)eenheden</b>	6			
<b>Rendement</b>	-			
<b>Referentiejaar fabricage</b>	2005			
<b>Labels</b>	CE			
<b>Locatie</b>	buiten beschermd volume			
<b>Distributie</b>				
<b>Externe stookplaats</b>	nee			
<b>Ongeïsoleerde leidingen (m)</b>	0m ≤ lengte ≤ 6m			
<b>Ongeïsoleerde combilus (m)</b>	-			
<b>Aantal (woon)eenheden op combilus</b>	-			
<b>Afgifte &amp; regeling</b>				
<b>Type afgifte</b>	-			
<b>Regeling</b>	pompregeling buitenvoeler			

# Verlichting




Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

## Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
<b>Aandeel in oppervlak (%)</b>	%	
<b>Lichtbron en regeling</b>		
<b>Type lichtbron</b>	LED-verlichting	
<b>Aan- of afwezigheidsregeling</b>	Manuele regeling	
<b>Daglichtregeling</b>	Geen of onbekend type	

# Installaties voor zonne-energie

	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

## Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

## Overige installaties (collectief)

### Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
<b>Bestemming</b>	-		
<b>Opwekking</b>			
<b>Soort</b>	collectief		
<b>Gekoppeld aan ruimteverwarming</b>	ja, aan rv1		
<b>Energiedrager</b>	-		
<b>Type toestel</b>	andere		
<b>Referentiejaar fabricage</b>	-		
<b>Energietabel</b>	-		
<b>Opslag</b>			
<b>Aantal voorraadvaten</b>	1		
<b>Aantal (woon)eenheden</b>	6		
<b>Volume (l)</b>	200l		
<b>Omtrek (m)</b>	-		
<b>Hoogte (m)</b>	-		
<b>Isolatie</b>	aanwezig		
<b>Label</b>	-		
<b>Opwekker en voorraadvat één geheel</b>	neen		
<b>Distributie</b>			
<b>Type leidingen</b>	gewone leidingen		
<b>Lengte leidingen (m)</b>	-		
<b>Isolatie leidingen</b>	-		
<b>Aantal (woon)eenheden op leidingen</b>	-		

### Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

<b>Type ventilatie</b>	geen of onvolledig
------------------------	--------------------

### Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

<b>Koelinstallatie</b>	afwezig
------------------------	---------

## Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

### Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

### Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Er zijn geen geldige bewijsstukken
	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuil-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...