

## Verzekeringnemer

VME Residentie Scheldehof - Blok 25  
P/A BV TS PROPERTY MANAGEMENT  
Vorstlaan 292  
1160 Oudergem  
Ondernemingsnummer: BE-0769.568.997  
Hoedanigheid: Eigenaar

E: info@tspm.be

## Syndicus

BV TS PROPERTY MANAGEMENT  
Vorstlaan 292  
1160 Oudergem  
Ondernemingsnummer: BE-0671.817.149

E: info@tspm.be

## Contractbeheerder

VSVG - Vilvoorde  
Grote Markt 34  
1800 Vilvoorde  
Ondernemingsnummer: BE-0738.652.426

Producentennummer: M001528BB

E: vilvoorde@vsvg.be

## Gebouw

Residentie Scheldehof - Blok 25  
Frans Buyensstraat 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15 en 17  
2000 Antwerpen  
Aantal RSZ-ingeschrevenen:

Bouwjaar: 2024  
Aantal panden: 156

## Gebruik

Appartements- of kantoorgebouw met maximum 30% handelsactiviteit

## Contractgegevens

| VERZEKERINGEN             | VERZEKERAAR        | POLISNUMMER | AANVANG DEKKING |
|---------------------------|--------------------|-------------|-----------------|
| <b>Basisverzekering</b>   |                    |             |                 |
| <b>B'Property</b>         | Baloise Belgium NV | 3Y05524     | 29/02/2024      |
| <b>Keuzeverzekeringen</b> |                    |             |                 |
| + B'Liability             | Baloise Belgium NV | 7Y04832     | 29/02/2024      |
| + B'Profession Compact    | Baloise Belgium NV | 7Y04833     | 29/02/2024      |

Jaarvervaldag: 01/01  
Premiebetaling: Jaarlijks

## Onderschrijvingsindex

ABEX 1041

## Overzicht tarief verzekeringen

|  | VERZEKERDE KAPITALEN   | BRUTOTARIEF       |
|--|------------------------|-------------------|
| <b>Basisverzekering</b>  |                        |                   |
| <b>B'Property</b>  | <b>ABEX 1041</b>       |                   |
| Alle Risico's Brand en Aanverwante gevaren   |                        |                   |
| <b>Gebouw</b>  | <b>€ 13.000.000,00</b> | <b>€ 4.918,56</b> |
| Inhoud toebehorend aan de gemeenschap  | € 20.358,54            | Inbegrepen        |
| B.A. gebouw en lift  |                        | Inbegrepen        |
| Natuurrampen   |                        | Inbegrepen        |
| Machinebreuk   |                        | Inbegrepen        |
| 10% onrechtstreekse verliezen  |                        | Inbegrepen        |
| <b>Keuzeverzekeringen</b>  |                        |                   |
| <b>+ B'Liability</b>   |                        | € 68,83           |
| B.A.V.M.E., mede-eigenaars, syndicus, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen    |                        |                   |
| Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd   | € 1.750.000,00         |                   |
| Rechtsbijstand   | € 12.500,00            |                   |
| <b>+ B'Profession</b>  |                        |                   |
| <b>ALL-IN</b>  |                        | Niet inbegrepen   |
| Beroepsaansprakelijkheid syndicus, raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen       |                        |                   |
| Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd   | € 1.750.000,00         |                   |
| Rechtsbijstand   | € 12.500,00            |                   |
| <b>COMPACT</b>   |                        | € 110,12          |
| Beroepsaansprakelijkheid raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen                 |                        |                   |
| Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd   | € 1.750.000,00         |                   |
| Rechtsbijstand   | € 12.500,00            |                   |
| <b>BASIC</b>   |                        | Niet inbegrepen   |
| Beroepsaansprakelijkheid commissaris van de rekeningen   |                        |                   |
| Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd   | € 1.750.000,00         |                   |
| Rechtsbijstand   | € 12.500,00            |                   |
| <b>+ B'Assistant</b>   |                        | Niet inbegrepen   |
| Lichamelijke ongevallen niet-RSZ-ingeschrevenen  |                        |                   |
| <b>+ B'Workman</b>   |                        | Niet inbegrepen   |
| Lichamelijke ongevallen RSZ-ingeschrevenen (conform de wet op de arbeidsongevallen 10.04.1971) |                        |                   |
| <b>+ B'Legal</b>   |                        |                   |
| <b>ALL-RISK</b>  |                        | Niet inbegrepen   |
| Uitgebreide dekking rechtsbijstand   |                        |                   |
| <b>COMPACT</b>   |                        | Niet inbegrepen   |
| Basisdekking rechtsbijstand  |                        |                   |
| <b>Brutopremie</b>   |                        | <b>€ 5.097,51</b> |

Dit overzicht geeft de toestand weer van de polis op 28/02/2025

## Detail tarief onderschreven verzekeringen

|  | NETTOPREMIE       | KOSTEN EN LASTEN | BRUTOPREMIE       |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Basisverzekering</b>  |                   |                  |                   |
| <b>B'Property</b><br>De nettohandelpremie omvat € 131,73<br>acquisitiekosten en € 233,71 administratiekosten<br>op het totaal van de onderschreven waarborgen<br>B'Property. | ABEX 1041         |                  |                   |
| <b>Gebouw</b>  | <b>€ 4.249,30</b> | <b>€ 669,26</b>  | <b>€ 4.918,56</b> |
| <b>Keuzeverzekeringen</b>  |                   |                  |                   |
| <b>+ B'Liability</b><br>De nettohandelpremie omvat € 1,95 acquisitiekosten<br>en € 3,47 administratiekosten  | € 63,00           | € 5,83           | € 68,83           |
| <b>+ B'Profession Compact</b><br>De nettohandelpremie omvat € 3,12 acquisitiekosten<br>en € 5,54 administratiekosten   | € 100,80          | € 9,32           | € 110,12          |

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 de verzekeringsovereenkomst afdekt. 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.

---

## Bijzondere clausules

### BCL13959 - GEBOUW IN OPBOUW - 50% KORTING GEDURENDE EERSTE 12 MAANDEN

Gelet op de verklaring dat het om een nieuwe constructie gaat, wordt er een korting van 50% op de verschuldigde premie voor de verzekering B'Property toegekend gedurende de eerste 12 maanden.

### BCLO - SAMENHANG VAN CONTRACTEN

Onderhavige polis hangt samen met de polissen onderschreven voor VME Residentie Scheldehof - Parking en VME Residentie Scheldehof Blok 22. Het tarief B'Property werd bepaald rekening houdend met het totaal te verzekeren kapitaal van beide gebouwen en parkings/garages. Indien één van de polissen voor VME Residentie Scheldehof - Blok 22, VME Residentie Scheldehof Blok 25 en/of VME Residentie Scheldehof Parking niet gerealiseerd wordt of na realisatie opgezegd wordt, wordt het tarief B'Property herzien.

### BCLO - SPECIFICATIE VERZEKERD RISICO

Blok 25 - 153 appartementen, 1 horeca- en 2 commerciële ruimtes  
Risicoadres: Frans Buyensstraat 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15 en 17

### BCLO - SPECIFICATIE TE VERZEKEREN KAPITAAL

Onderhavige polis vangt aan dd. 29/02/2024 met een te verzekeren kapitaal van 13.000.000 EUR. Dit komt overeen met Scheldehof B25 plint.

### BCLO - MEDEVERZEKERING B'PROPERTY VANAF 29/02/2024

Leidende maatschappij: Baloise Belgium - 55%  
Mede-verzekering: MS Amlin PFB125900-0020 - 45%  
Totaal: 100%

### BCLO - PREVENTIEPLAN

Het preventieplan dd. 22/11/2023 maakt integraal deel uit van onderhavige polis.

---

## Algemene clausules

### ACL10034 - AFSCHAFFING VAN DE EVENREDIGHEIDSREGEL

De verzekeringsnemer geniet van de afschaffing van de evenredigheidsregel met een maximale tussenkomst ten belope van de verzekerde kapitalen vermeld in de polis.

### ACL10035 - ONBEPERKTE DEKKING

Wanneer het verzekerd kapitaal van het gebouw geschat werd en dit als dusdanig vermeld wordt in de bijzondere clausules van de polis, is er een onbepaalde doorbreking van het verzekerd kapitaal. In het verzekerd kapitaal gebouw wordt rekening gehouden met onroerende privatieve en/of gemeenschappelijke verfraaiingen. Deze onroerende verfraaiingen zijn zonder uitzondering of beperking meeverzekerd in de polis en het kapitaal gebouw behalve wanneer deze door een huurder werden aangebracht.

### ACL10036 - AARD VERZEKERD RISICO

De premie is enkel van toepassing wanneer het risico voldoet aan volgende voorwaarden:

- De building dient tot particuliere bewoning en/of kantoor en/of handelsruimte waarbij max. 30% van de totale oppervlakte gebruikt wordt als handelsruimte
- In de voor handelsdoeleinden bestemde ruimten bevinden zich geen dancings of huizen van ontucht
- De verdiepingen, geraamte & trappen zijn samengesteld uit onbrandbare materialen en het gebouw is niet voorzien van glazen gordijnwanden.
- Het risico is gelegen buiten een door de verzekeraars bepaald overstromingsgebied

### ACL10037 - ELEKTRONISCHE AFLEVERING DOCUMENTEN

De verzekeringsnemer verklaart zich akkoord met het feit dat alle documenten met betrekking tot dit contract enkel elektronisch worden afgeleverd.

#### ACL10022 - GUNSTIGE SCHADESTATISTIEK

De verzekeringnemer verklaart dat per waarborg de totale schadeuitkeringen (onder aftrek van één eventueel schadegeval dat meer bedraagt dan 10.000 euro voor soortgelijke verzekeringswaarborgen in vorige verzekeringscontracten) over de laatste 5 jaren niet meer bedragen hebben dan 50% van de betaalde premies over deze zelfde periode.

#### ACL11413 - VERVALDAG POLIS

De polis vervalt steeds op 1 januari.

#### ACL11483 - SANCTIECLAUSULE

De (her)verzekeraar is niet gehouden om dekking of schadeloosstelling te bieden krachtens deze verzekering, indien dit een inbreuk zou vormen op nationale of internationale sanctiewet- en regelgeving uit hoofde waarvan het de (her)verzekeraar verboden is om krachtens deze verzekering dekking te bieden of een schadeloosstelling uit te keren.

#### ACL11761 - VOOR REKENING VAN WIE HET BEHOORT

De polisvoorwaarden gelden voor rekening van wie het behoort.

#### ACL12706 - SAMENHANG

De keuzeverzekeringen B'Liability, B'Profession All-in (Compact, Basic), B'Assistant, B'Workman en B'Legal All-risk (Compact) kunnen alleen in samenhang met de verzekering B'Property worden onderschreven. Elke nietigheid, beëindiging of opzegging van de verzekering B'Property brengt van rechtswege de vernietiging van de overige keuzeverzekeringen van de polis B'Cover by Baloise Building met zich mee. Deze vernietiging zal ingaan op de eerstkomende vervaldag van de polis.

Wegens de samenhang van de keuzeverzekeringen B'Liability, B'Profession All-in (Compact, Basic), B'Assistant, B'Workman en B'Legal All-risk (Compact) met de verzekering B'Property, zal er geen gevolg gegeven worden aan een bericht van wijziging van tussenpersoon dat alleen op één of meerdere van de keuzeverzekeringen betrekking heeft. Een bericht van wijziging van tussenpersoon zal alleen worden geacteerd indien het betrekking heeft op de volledige polis B'Cover by Baloise Building. Dit is het geval wanneer op het bericht van wijziging van tussenpersoon de referentie van de polis B'Cover by Baloise Building vermeld wordt of wanneer alle polisnummers van de in de polis B'Cover by Baloise Building onderschreven verzekeringen vermeld worden. Ook wanneer alleen het polisnummer van de verzekering B'Property vermeld wordt, zullen de overige onderschreven keuzeverzekeringen in de polis B'Cover by Baloise Building eveneens op de nieuwe tussenpersoon worden overgedragen wegens de samenhang van deze verzekeringen.

#### ACL12707 - BERICHT VAN WIJZIGING VAN TUSSENPERSOON

Onderhavige polis is het resultaat van bijzondere onderhandelingen tussen B'Cover by Baloise en de betrokken verzekeraars vermeld in de bijzondere voorwaarden van de polis. De toegepaste voorwaarden zijn alleen geldig voor B'Cover by Baloise en zolang de polis door B'Cover by Baloise beheerd wordt. In geval van ontvangst van een bericht van wijziging van tussenpersoon voor een polis B'Cover by Baloise waarbij de nieuwe makelaar de polis met de onderschreven verzekeringen wenst verder te zetten met behoud van de huidige waarborgen en het huidige tarief, is dit mogelijk mits akkoord van B'Cover by Baloise en binnen de samenwerkingsmodaliteiten van B'Cover by Baloise. In elk ander geval worden alle verzekeringen van de betrokken polis B'Cover by Baloise waarop het bericht van wijziging van tussenpersoon betrekking heeft, vernietigd vanaf de eerstvolgende vervaldag.

#### ACL12910 - BEPALING VERZEKERD KAPITAAL

Conform art. 4.1 van de algemene voorwaarden Athora Woning Premium worden de verzekerde bedragen onder verantwoordelijkheid van de verzekeringnemer vastgelegd. Deze verzekerde bedragen omvatten eveneens alle niet terugvorderbare taksen, alsook de erelonen voor architecten en eventuele studiebureaus en veiligheidscoördinatoren. B'Cover by Baloise kan geenszins verantwoordelijk gesteld worden voor een eventuele ontoereikendheid van deze verzekerde bedragen, ongeacht of zij op de hoogte is of kon zijn van deze ontoereikendheid.

---

## Risk carriers

B'Cover by Baloise plaatst de verzekerde risico's bij erkende verzekeringsondernemingen en krijgt van u de volmacht om in geval van stopzetting van de samenwerking met een verzekeringsonderneming uw risico te herplaatsen bij een andere erkende verzekeringsonderneming aan gelijkaarige voorwaarden. In geval van verschillpunten zullen wij niet nalaten u hierover te informeren.

---

## Inning van de premie en herinneringsprocedure

B'Cover by Baloise staat in voor de inning van alle premies en de overdracht ervan aan de respectievelijke verzekeraars evenals voor de inning van de eraan verbonden vergoedingen.

De contant-betalingsverzoeken worden door de contractbeheerder samen met de polis/het bijvoegsel per e-mail overgemaakt aan de verzekeringsnemer ter storting rechtstreeks op rekening van B'Cover by Baloise.

De termijn-betalingsverzoeken worden door B'Cover by Baloise rechtstreeks overgemaakt op het e-mailadres van de verzekeringsnemer eveneens ter betaling rechtstreeks op rekening van B'Cover by Baloise.

Wanneer de premie en de eraan verbonden vergoeding niet betaald zijn op de vervaldag of binnen de 10 dagen na ontvangst van een contant betalingsverzoek, zal conform de respectievelijke polisvoorwaarden de waarborg geschorst en/of opgezegd worden op voorwaarde dat u in gebreke gesteld bent door B'Cover by Baloise, hetzij per deurwaardersexploot, hetzij bij een per post aangetekende brief.

In geval van niet-tijdige betaling van de premie zal de wettelijke interestvoet van toepassing zijn en zullen de volgende vaste kosten worden aangerekend:

Herinneringskosten voor contant-betalingsverzoeken:

- Eerste herinnering: geen herinneringskosten
- Tweede herinnering: 10 EUR
- Aangetekende schrijven: 50 EUR

Herinneringskosten voor termijn-betalingsverzoeken:

- Eerste herinnering: geen herinneringskosten
- Tweede herinnering: 10 EUR
- Aangetekende schrijven: 50 EUR

---

## Opzeg door de verzekeraar

In aanvulling op artikel C3.2 Athora Woning Premium behouden wij ons recht voor om op te zeggen na een schadegeval conform de bepalingen van artikel 86 wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.

---

## Toepasselijk recht

De bepalingen van deze overeenkomst worden onderworpen aan het Belgisch recht. In geval van een geschil zullen uitsluitend de rechtbanken en hoven van het gerechtelijke arrondissement Antwerpen (afdeling Antwerpen) bevoegd zijn, volgens taal van overeenkomst. De partijen aanvaarden dat in geval van een geschil eerst de klachtenprocedure wordt gevolgd teneinde een oplossing in der minne te bereiken.

---

## Eenheid van contract

Door de betaling van het totaal verschuldigd tarief erkent de verzekeringsnemer het feit dat de in deze polis vermelde contractvoorwaarden samen met de bijzondere en algemene voorwaarden die betrekking hebben op de onderschreven waarborgen, één contract vormen dat de wederzijdse rechten en verplichtingen van beide partijen regelt.

---

## Polisvoorwaarden

### A) De van toepassing zijnde bijzondere en algemene voorwaarden voor onderhavig contract B'Cover by Baloise Building zijn:

#### B'Property

- De Bijzondere Voorwaarden B'Property Building 01.2020
- De Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve van Athora Belgium GE3087\_ED0519 (Afdeling I Artikel 1, 2 en 3)
- De Algemene Voorwaarden Athora Woning Premium GE3125\_ED0519 Titel A (artikels A1 – A9.3; A9.5; A9.7 – A15); Titel C 'Gemeenschappelijke bepalingen voor alle waarborgen' en de Woordenlijst

#### B'Liability

- De Bijzondere Voorwaarden B'Liability 05.2019
- Algemene Voorwaarden BA Ondernemingen Athora Belgium GE3029\_ED0519, uitgezonderd titel II

#### B'Profession Compact

- De Bijzondere Voorwaarden B'Profession Compact 05.2019
- De gemeenschappelijke bepalingen van titel III en IV der Algemene Voorwaarden BA Ondernemingen Athora Belgium GE3029\_ED0519

### B) De algemene en bijzondere voorwaarden zijn consulteerbaar op de website [www.bcover.be](http://www.bcover.be).

B'Cover by Baloise behoudt zich het recht voor om de polisvoorwaarden te wijzigen in geval van een wijziging in de toepasselijke wetgeving of de algemene marktvoorwaarden.

## Verwerking persoonsgegevens

### Waarvoor gebruiken wij uw persoonsgegevens?

Als gevolmachtigd onderschrijver verwerken wij uw persoonsgegevens. Persoonsgegevens zijn gegevens over uw persoonlijke situatie bijv. uw leeftijd, adres, geboortedatum.

Zij zijn nodig om:

- het risico te beoordelen;
- uw polissen en schadegevallen te behandelen.

Wij verwerken die gegevens vooral daarvoor of omdat het moet volgens de wet.

Uw gezondheidsgegevens verwerken wij alleen als u ons daarvoor uitdrukkelijk toestemming geeft.

### Uw wettelijke rechten

U kunt uw persoonsgegevens inzien en ze laten verbeteren, aanvullen, wijzigen of laten verwijderen.

### Meer informatie

Dit is slechts een samenvatting van ons privacybeleid. Om goed te weten wat uw rechten en plichten zijn, raadpleeg zeker ons volledig privacybeleid op onze website (<http://www.bcover.be/privacybeleid>).

U kunt ook gewoon een papieren versie vragen.

### Contactgegevens

Voor al uw vragen en informatie over privacy kunt u terecht bij onze Data Protection Officer (DPO):

B'Cover by Baloise  
Data Protection Officer  
City Link, Posthofbrug 16  
2600 Antwerpen (Berchem)  
[helpdesk@bcover.be](mailto:helpdesk@bcover.be)

Door ondertekening van de polis verklaart u:

- dat u alle gegevens die voor ons nodig of nuttig zijn, hebt laten weten;
- dat u gegevens op deze polis volledig juist zijn
- dat u ons onmiddellijk op de hoogte brengt van veranderingen aan deze gegevens of van nieuwe gegevens
- dat u de kenningsmakingsbrochure hebt gelezen. Alles wat u moet weten over B'Cover by Baloise en haar verzekeraars vindt u terug op [www.bcover.be](http://www.bcover.be)

Opgesteld te Berchem, op 29/02/2024

Voor B'Cover by Baloise,

De verzekeringsnemer,



Bert Kathagen  
Directeur

VME Residentie Scheldehof - Blok 25