

Elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning (Boek 1 - KB 8/09/2019) - Algemene Directie Energie

📍 Plaats van het onderzoek: KESTERWEG 36 1755 PAJOTTEGEM België

📄 Aard onderzoek: Inspectiebezoek voor verkoop oude installatie (Boek 1 8.4.2)

📅 Datum van het bezoek
25/02/2026

🔄 Volgend controlebezoek:
+ 18 maanden vanaf de dag van de akte

👤 Agent-bezoeker
Michael Snel

BESLUIT : NIET CONFORM

Identificatie van derden

Opdrachtgever	
Naam	Certoo Srl
Adres	Industrielaan 36, 1740 Ternat, België
Eigenaar, uitbater of beheerder	
Naam	/
Adres	KESTERWEG 36 1755 PAJOTTEGEM België
Installateur	
Naam	
BTW	

Identificatie van de elektrische installatie

Adres	KESTERWEG 36 1755 PAJOTTEGEM België
Nr Teller	27 879745
Netbeheerder naam	Fluvius
Gebouw	Huis

Atlas Controle VZW

Erkend controleorganisme

Hoofdkantoor: Lambermontlaan 127 1030 Schaarbeek

Tel: +32 2 726 64 04 | Mail: office@atlascontrole.be

BTW BE0732536476 | RPR Brussel

Wetgeving



AREI. Algemeen Reglement op de elektrische installaties.

Aard onderzoek:	Inspectiebezoek voor verkoop oude installatie (Boek 1 8.4.2)
Datum van de uitvoering van de installatie	Vóór 01/10/1981
Funderingen	vóór 81
Afwijkende beschikkingen voor bestaande huishoudelijke elektrische installaties oud AREI waren toegepast (Boek 1 8.2.2)	

Identificatie van de elektrische installatie en gegevens verdeler

Netbeheerder naam	Fluvius
Nr Teller	27 879745
EAN-code	N.c
Meter/bord verbinding	VFVB 4X10
Net spanning	3 x 400 V + N
Algemene bescherming	20 4P
Maximum beveiliging	40 4P
Aantal verdeelborden	1
Hoofd differentieelschakelaar	300mA - 40A - type A
Type van aardelektrode	Aardingspen
Waarde (Ω)	19
Beschrijving van de elektrische installatie	Td Une fois disjoncteur de pôle 2A Une fois disjoncteur, deux pôles, 10 A Trois fois disjoncteur, deux pôles, 16 A

Resultaten van de controle

Testapparatuur:

Schema's en situatieplannen	NOK
Equipotentiale verbindingen	NOK
DK Test van DSR	OK
ΔI_n	OK
Controle van de staat	NOK
Waarde (Ω)	19
Isolatiemeting ($M\Omega$)	3
Opgesteld materieel	NOK
Beschermingsinrichtingen tegen directe aanraking	NOK
Beschermingsinrichtingen tegen indirecte aanraking	NOK
Beschermingsinrichtingen tegen overstroom	NOK

Schema's, plannen en documenten van de installatie

Schema's en situatieplannen	NOK
-----------------------------	-----

Inbreuken

De gehele elektrische installatie voldoet niet aan de eisen van Boek 1. Een grondige revisie van de installatie is vereist. Zodra de wijzigingswerkzaamheden zijn afgerond, is een nieuwe controle vereist.

De onderdelen van de elektrische installatie, die relevant zijn voor de eindbeoordeling van de controle, zijn niet allemaal toegankelijk op het moment van de controle. De conformiteit van deze onderdelen kan niet worden geverifieerd. Bij een nieuw bezoek moeten deze delen toegankelijk worden gemaakt.

De EAN-code van de installatie (indien beschikbaar) kan niet worden doorgegeven bij een conformiteitscontrole of een controlebezoek. (Boek 1, Subparagrafen 6.4.6.4. en 6.5.7.2.)

De eendraadsschema's van de elektrische installatie zijn niet aanwezig op het moment van de controle. (Boek 1, Onderafdeling 3.1.2.1. a)

Het positieplan van de elektrische installatie is niet aanwezig op het moment van de controlestart. (Boek 1, onderafdeling 3.1.2.1.)

De equipotentialverbinding van de metalen hoofdgasleidingen (aardgas of flessengas) met het gebouw is niet aanwezig. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.3.2.)

De equipotentiële koppeling van de metalen hoofdwaterleidingen in het gebouw is niet aanwezig. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.3.2.)

De equipotentialverbinding van de metalen hoofdkolommen van de centrale verwarming is niet aanwezig. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.3.2.)

Ook stopcontacten met een aardingscontact moeten via de beschermgeleider worden aangesloten op de algemene aardinstallatie. (Boek 1, Onderafdeling 5.3.5.2.)

De verdelings- en bedieningstabellen in huishoudelijke ruimten moeten klasse I of II zijn. (Boek 1, Subparagraaf 5.3.5.1.)

Verdeel- en bedieningsborden in huishoudelijke ruimten moeten voorzien zijn van een deur (Boek 1, Onderafdeling 5.3.5.1.)

Het verdeel- en bedieningspaneel moet worden vervangen; de mate van bescherming tegen elektrische schokken door direct contact is onvoldoende. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.2.3. /5.3.5.1.)

De actieve delen die kaal en toegankelijk zijn in het verdeel- en bedieningspaneel zijn onvoldoende beschermd. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.2.3. /5.3.5.1.)

Ongebruikte openingen van het verdeel- en bedieningspaneel (kabelinlaat, beschermplaat...) moeten goed worden afgeplakt. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.2.3. /5.3.5.1)

Identificatie van de verdeel- en manoeuvreerborden door middel van individuele opsporingen (duidelijk, goed) Het

unieke identificatienummer van het verdeel- en manoeuvreerbord ontbreekt. (Boek1, Onderafdeling 3.1.3.3.)

De aanduiding van de voedingsspanning op de verdeel- en bedieningstabellen ontbreekt. (Boek 1, Onderafdeling 3.1.3.3.)

Het invoeren van elektrische geleiders en kabels in het verdeel- en bedieningspaneel moet volgens de regels van de kunst gebeuren. (Boek 1, Subparagraaf 5.2.9.3. /5.2.9.5.)

Het verdeel- en bedieningspaneel kan niet worden geopend zonder de omgeving te beschadigen (gips, behang,...). De interne bekabeling kan niet worden gecontroleerd. (Boek 1, onderafdeling 5.3.5.1. (c)

Het verdeel- en bedieningspaneel kan niet worden geopend vanwege de zekeringen en/of spinstroomonderbrekers die alleen met moeite of helemaal niet kunnen worden verwijderd. De interne bekabeling kan niet worden gecontroleerd. (Boek 1, afdeling 5.3.5.1.)

Aan de oorsprong van de elektrische installatie moet ten minste één loodbare aardlek-reststroombeveiliging worden geplaatst waarvan de bedrijfsstroom maximaal 300mA van minimaal 40A is. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.4.3.)

Voor de bescherming van apparaten voor gebruik op vaste post, badkamer moet worden voorzien in een hoge (30mA) of zeer hoge gevoeligheid (10mA) of zeer hoge gevoeligheid (10mA). (Boek 1, Onderafdeling 4.2.4.3.)

Voor de bescherming van de apparaten die worden gebruikt om een wasmachine, droger en vaatwasser aan te sluiten, moet een hoog (30 mA) of zeer hoge gevoeligheid verschil-reststroombeschermingsapparaat (1 ondergeschikt aan die aan het begin van de installatie is geplaatst. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.4.3.)

Stopcontactdozen zonder aarding moeten worden beschermd door een aardlekbeveiliging (ja of niet ondergeschikt) met een hoge (30mA) of zeer hoge (10mA) gevoeligheid.

(Oude huishoudelijke installaties van vóór 01/10/1981) (Boek 1, afdeling 8.2.1. (6)

In huishoudelijke ruimtes moeten de kalibratie-elementen zorgen voor de onverwisselbaarheid van de zekeringsonderbrekers en/of kleine spenstroomonderbrekers, mits de te beschermen elektrische leiding een doorsnede heeft die kleiner is dan 10 mm². (Boek 1, Onderafdeling 5.3.5.5.)

In de thuisinstallatie zijn laagspanningscontactdozen niet van het type 'kinderbeveiliging'. (Boek 1, Onderafdeling 4.2.2.3.)

Schakelars, stopcontacten of aansluitdozen moeten volgens de regels van de kunst worden herschikt en/of opnieuw worden bevestigd. (Boek 1, Onderafdeling 1.4.1.3.)

Schakelaars, stopcontacten, aansluitdozen ... moeten voorzien zijn van de nodige afdekplaten.(Boek 1, Onderafdeling 1.4.1.3.)

Opmerkingen

De elektrische installatieschema's moeten worden bewaard in het dossier van de elektrische installatie. Het wordt ook sterk aanbevolen om een kopie van de schema's in de buurt van de hoofdverdelers te bewaren.

Alle aardlekbeveiligingen in de elektrische installatie moeten periodiek (bijv. maandelijks) worden getest met behulp van de testknop (zie de instructies van de fabrikant).

Deze test heeft alleen betrekking op het bewoonbare deel van het gebouw.

Niet alle apparaten van klasse I (bijv. wasmachines, wasdrogers, enz.) zijn geïnstalleerd op het moment van de inspectie.

Alle Klasse I apparaten moeten worden gevoed door wandcontactdozen met aardingscontact die verbonden zijn met het aardingssysteem.

Bijkomende inbreuken kunnen worden geïdentificeerd wanneer de schema's worden ingediend.

Het apparaat is ingericht ten tijde van de inspectie.

Deze inspectie heeft alleen betrekking op de zichtbare delen van de installatie.

De uitgevoerde inspectie is een onmiddellijke inspectie gebaseerd op het tijdstip van inspectie. Dit rapport geeft alleen de elektrische installatie weer op het moment van de inspectie.

Het wordt aanbevolen om de aardingsschakelaar te beschermen tegen invloeden van buitenaf (vocht, corrosie, mechanische schade).

Het is aanbevolen om een potentiaalvereffening te voorzien voor gas- en waterinstallaties.

Het wordt aanbevolen om alle ongebruikte openingen in de bestaande installatie (kabeldoorvoer, openingen in de afdekplaat, enz.) volledig af te dichten.

Deze installatie wordt gecontroleerd als een huishoudelijke elektrische eenheid. Als het moet worden beschouwd als een werkeenheid, moet de volgende periodieke inspectie worden uitgevoerd na een periode van maximaal 5 jaar.

Besluit van de controle

De door Atlas Contrôle uitgevoerde inspectie was gericht op de zichtbare delen van de installatie die normaal toegankelijk zijn. De elektrische installatie voldoet niet aan de eisen van Boek 1 van de AREI (Koninklijk Besluit van 8/09/2019: C-2020/30795 + C-2020/30794) betreffende elektrische installaties met lage en zeer lage spanning.

De door Atlas Contrôle uitgevoerde inspectie had betrekking op de zichtbare delen van de installatie die normaal toegankelijk zijn.

Een aanvullende inspectie moet worden uitgevoerd binnen 18 maanden na de datum van het akte.

Bezoekagent



02/726.5406
www.atlascontrole.be
TVS - BE 0732.536.476
663-INSP
Snel

Plichten van de eigenaar, beheerder of huurder van de installatie

De verplichting om het verslag te bewaren in het dossier van de elektrische installatie.

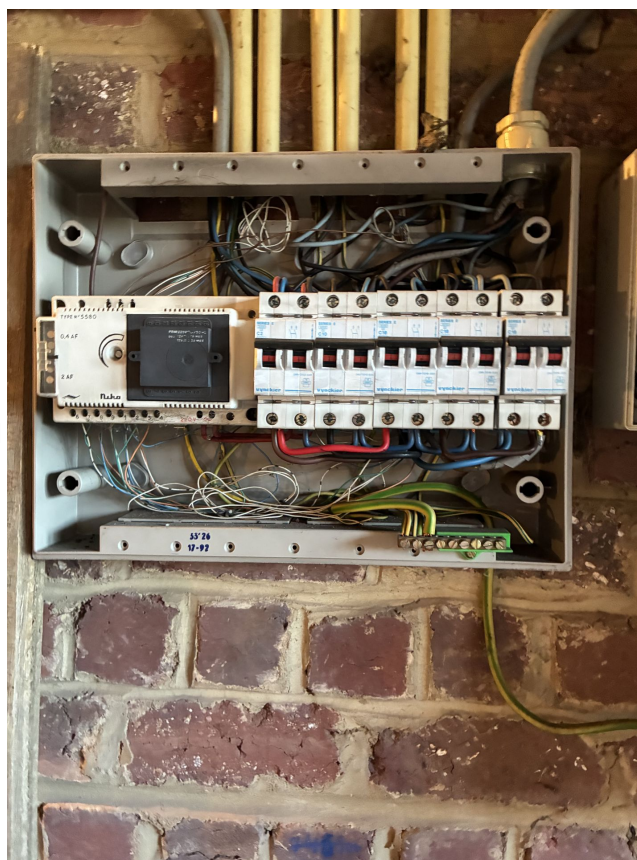
De verplichting om alle wijzigingen aan de elektrische installatie op te nemen in het dossier.

De verplichting om de toezichthoudende ambtenaar van de Federale Overheidsdienst Energie onmiddellijk op de hoogte te brengen van elk ongeval met personen dat rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van elektrische installaties.

Bijlagen



Bord



Bord

1

2

Bewoordingen

Foto

Bewoordingen	Foto
Aarding	
Isolatie	

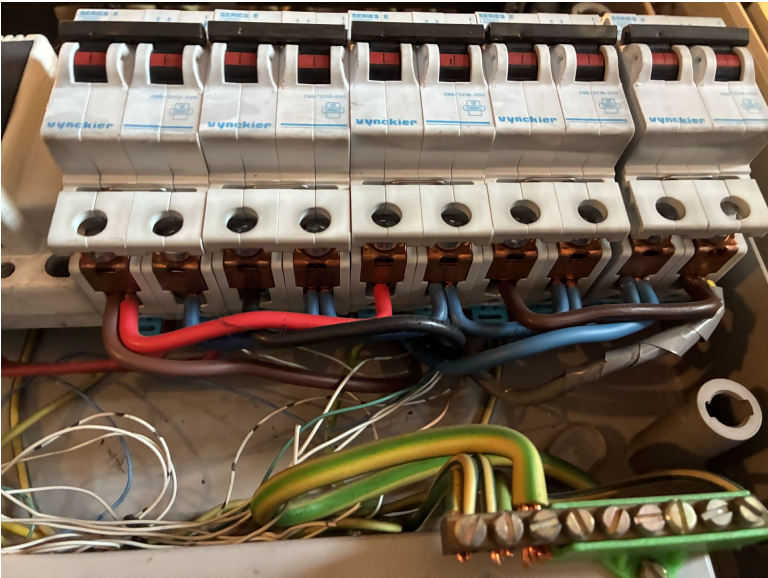
Bewoordingen	Foto
1	

Bewoordingen	Foto
2	

Bewoordingen	Foto
3	
4	

Bewoordingen	Foto
5	
6	

Bewoordingen	Foto
7	
8	

Bewoordingen	Foto
9	



INFORMATIENOTA

Artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties: Plichten van de verkoper en de koper bij de verkoop van een wooneenheid uitgerust met een oude elektrische installatie.

■ Als het compromis getekend wordt:

Wat zijn de plichten van de verkoper/notaris:

- De verkoper moet het PV van het controlebezoek en de bijlagen aan de notaris overhandigen, opdat de notaris dit aan het verkoopdossier toevoegt;
- De notaris moet de volgende punten in de akte van verkoop laten vermelden:
 - de datum van het PV van het controlebezoek
 - het feit van de overhandiging van het PV van het controlebezoek aan de koper
- Als het PV van het controlebezoek negatief (installatie niet-conform) is:
 - de verplichting voor de koper om zijn identiteit en de datum van de akte van verkoop mee te delen aan het erkend keuringsorganisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

■ Als de akte van verkoop verleden wordt:

Wat zijn de plichten van de koper:

- De koper dient het dossier van de elektrische installaties (schema's, PV,) in twee exemplaren te bewaren;

Als het PV van het controlebezoek positief (installatie conform) is:

- De koper moet het volgende controlebezoek laten uitvoeren hetzij volgens de termijn opgenomen op het PV van het controlebezoek (maximum 25 jaar na de datum van het controlebezoek) hetzij in geval van belangrijke wijziging of uitbreiding van de installatie.

Als het PV van het controlebezoek negatief (installatie niet-conform) is:

- De koper moet het erkend keuringsorganisme dat het controlebezoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd informeren over zijn identiteit, de datum van de akte en het betrokken PV;
- De koper krijgt automatisch 18 maanden vanaf de datum van de akte van verkoop om de elektrische installatie in orde te brengen na de melding bij het keuringsorganisme;
- De koper is vrij een ander keuringsorganisme te kiezen voor de hercontrole binnen die termijn van 18 maanden (nazicht conformiteit van de installatie).

Voor meer informatie

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie

Algemene Directie Energie - Afdeling Infrastructuur en controles

Adres: Koning Albert II-laan 16, 1000 Brussel

Tél.: 0800 120 33 / E-mail: gas.elec@economie.fgov.be



<https://economie.fgov.be>