

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

📍 Plaats van het onderzoek: STEENWEG NAAR ALSEMBERG 986 1654 BEERSEL België

Bus: Compteur 1

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

📅 Datum van het bezoek
06/03/2026

🔄 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	STEENWEG NAAR ALSEMBERG 986 1654 BEERSEL België
Installateur	
Naam	
BTW	

Identificatie van de elektrische installatie

Adres	STEENWEG NAAR ALSEMBERG 986 1654 BEERSEL België
Nr Teller	1LGZ0570445965
Netbeheerder naam	Fluvius
Gebouw	Appartement

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	1LGZ0570445965
EAN-code	541 448 820 048 808 62i
Meter/bord verbinding	XVB 4X10
Net spanning	3 x 230 V
Algemene bescherming	50 3P
Maximum beveiliging	40 3P
Aantal verdeelborden	2
Hoofd differentieelschakelaar	300mA - 40A - type A
Type van aardelektrode	Aardingspen
Waarde (Ω)	Niet uitgevoerd
Beschrijving van de elektrische installatie	Td1 Deux fois disjoncteur, deux pôles, 16 A Une fois disjoncteur 3 pôles, 25 A Une fois disjoncteur, trois pôles, 20 A Une fois disjoncteur, trois pôles, 32 A. Td2 4 X disjoncteurs à broche ?A 6 x disjoncteur à broche 10A 10 fois disjoncteur broche 15 A Quatre fois disjoncteur à broche 20 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)	Niet uitgevoerd
Isolatiemeting ($M\Omega$)	0,13
Opgesteld materieel	OK
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 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.)

De waarde van de zeer lage veiligheidsspanning overschrijdt de maximaal toegestane spanning in de volumes van de badkamer of doucheruimte om te voldoen aan de bescherming tegen elektrische schokken door direct contact (12V AC en IPX7 of 6V AC in volume 0, 12V AC en IPX4 of 6V AC in volume 1, 25V AC en IPX4 of 12V AC in de volumes 2 in 1bis, 25V AC en IPX1 of 12V AC in volume 3). (Boek 1, Onderafdeling 7.1.4.3.)

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.)

De waarde van de isolatieweerstand in 2 tussen de actieve delen en de aarde, gemeten onder de testspanningen, moet voor elk circuit zijn, waarbij de gebruiksapparaten zijn losgekoppeld, ten minste gelijk aan 1000 keer de V-waarde van de testspanning (minimaal 0,5MA voor een testspanning van 500V). (Boek 1, onderafdeling 6.4.5.1.)

De aanwezigheid van een aarding kan niet worden vastgesteld. Indien niet geïnstalleerd, moet een aarding volgens de voorschriften worden voorzien. (Boek 1, Hoofdstuk 5.4.)

De aan de oorsprong van de installatie geplaatste aardlekbeveiligingen hebben een nominale stroomsterkte van ten minste 40A, maar zijn ook geschikt voor de stroomafwaartse aansluitschakelaar en stroomafwaartse beveiligingen die worden beschermd door de betreffende aardlekschakelaar. (Boek 1, Onderafdeling 5.3.5.3.)

Stroomonderbrekers (met zekeringen) of kleine spenstroomonderbrekers voor de bescherming van hetzelfde circuit moeten dezelfde nominale stroomsterkte hebben. (Boek 1, onderafdeling 4.4.1.5.)

De nominale stroomindicatie op de stroomonderbrekers (met zekeringen) en/of automatische stroomonderbrekers is niet of nauwelijks zichtbaar of is volledig gewist. (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.

De dispersieweerstand van de aarding kan niet worden gemeten. Deze moet bij voorkeur lager zijn dan 30 Ohm.

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



02/726.520.06
www.atlascontrole.be
TVS - BE 0732.536.476
663-INSP
Snel

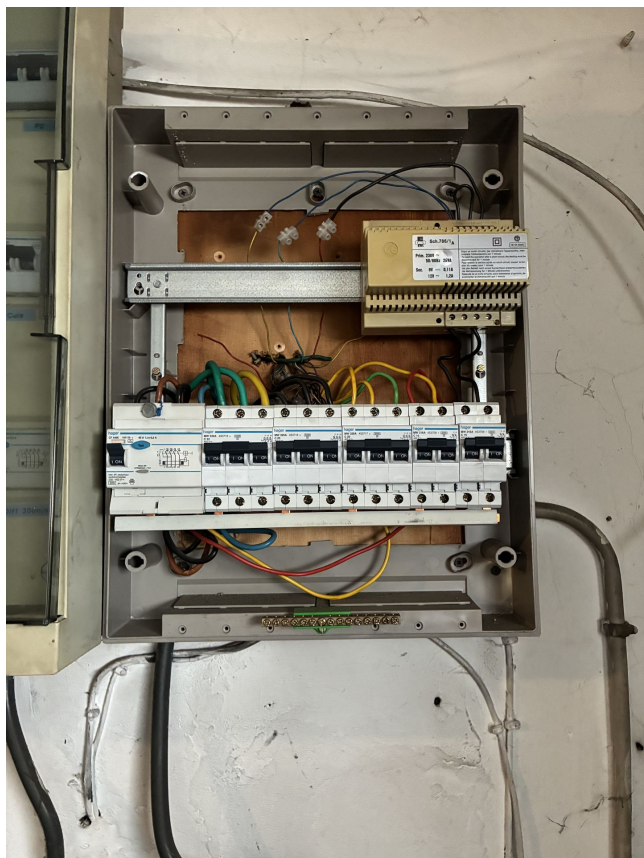
Plichten van de eigenaar, beheerder of huurder van de installatie

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

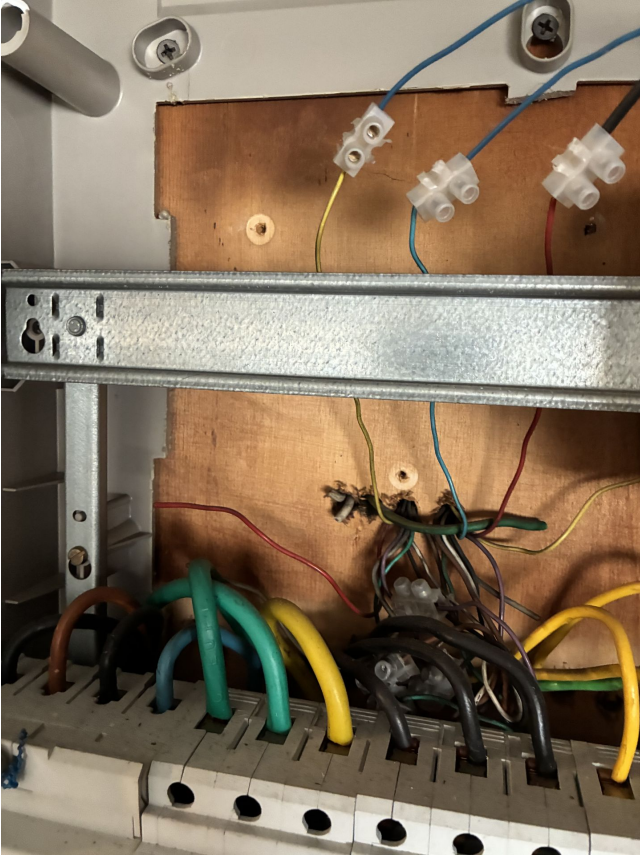
Bewoordingen

Foto

Bewoordingen	Foto
Isolement	

Bewoordingen	Foto
1	
2	

Bewoordingen	Foto
3	

Bewoordingen	Foto
4	



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>