

Verbouwing elektriciteit

Uitgevoerde keuring

Op 11 september 2024 heeft ACA VZW, vertegenwoordigd door Glen Van Ammel, een elektrische keuring voor verkoop uitgevoerd. De conclusie van deze keuring is dat de elektrische installatie niet voldoet aan de wettelijke voorschriften. Als gevolg hiervan zijn wij, als kopers, verplicht de installatie in orde te maken en opnieuw te laten keuren vóór 11 september 2025.

BESLUIT:

De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van Boek 1 van het koninklijk besluit van 8 september 2019.

De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk vóór: 11/09/2025

☒ door hetzelfde organisme

☐ door een organisme naar keuze

De bieding

In ons eerste bod hebben wij expliciet het volgende opgenomen:

“Elektrische keuring: In het kader van dit bod verzoeken we vriendelijk dat de huidige eigenaars, de geconstateerde opmerkingen uit de elektrische keuring herstellen. Dit om te zorgen dat de installatie zo goed mogelijk voldoet aan de geldende normen en de veiligheid optimaal gewaarborgd is.”

Hoewel dit eerste bod niet werd aanvaard, is ons tweede bod, waarin deze voorwaarde opnieuw was opgenomen, wel geaccepteerd.

Na de aanvaarding van ons tweede bod heeft onze makelaar, Bo Van Eupen, een mail gestuurd met een overzicht van ons akkoord met de verkopers. In deze mail stond specifiek vermeld:

“Bijzondere voorwaarden: in orde brengen elektriciteit”

Verkoopproces

De volgende stap in het proces is het ondertekenen van de koopovereenkomst door zowel koper als verkoper. Tijdens het doornemen van deze overeenkomst hebben wij echter geen enkele verwijzing gevonden naar het in orde brengen van de elektriciteit door de verkoper.

Na enkele berichten over dit probleem belde onze makelaar ons op met enkele vragen en opmerkingen. Eén van deze opmerkingen was dat de verkopers terugkwamen op de afspraak om de volledige elektrische installatie in orde te brengen. Ze waren bereid om bijna alles op te lossen, behalve het opstellen van een schema. Dit zou een elektricien vereisen, wat extra kosten met zich meebrengt, en dit wilden ze niet op zich nemen.

Hoewel het voor ons slechts een kleine kost zou zijn om zelf een elektricien in te schakelen voor het schema, blijft het feit dat er een duidelijke afspraak was dat de verkopers dit zouden verzorgen.

Daarnaast brengt de situatie een bijkomend risico met zich mee. Doordat zowel wij (kopers) als de verkopers wijzigingen zouden aanbrengen aan de elektrische installaties, kan er later discussie ontstaan over wie verantwoordelijk is als bepaalde werken niet correct (genoeg) zijn uitgevoerd. Dit maakt de situatie complexer en kan in de toekomst tot conflicten leiden. Wat we uiteraard willen vermijden.

De verkoopovereenkomst

Uiteindelijk is er in de verkoopovereenkomst het volgende gezet:

De kandidaat-koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de huidige overeenkomst bevinden. **(NOTA: de kandidaat-koper zorgt ervoor dat alle inbreuken op het huidige keuringsattest in orde worden gebracht. De kandidaat-verkoper zal instaan voor de herkeuring van de installatie (Kostprijs: €165 incl. BTW).)**

Ondanks dat er in de verkoopovereenkomst staat dat wij als koper alles in orde moeten maken, gaan de verkopers zelf al zo veel mogelijk (naar eigen kunnen) in orde maken. De vader van één van de verkopers is namelijk altijd elektricien geweest en als zijn gezondheid het toelaat, kan hij dit in orde maken.

De man die bij ons de sanitair komt doen, doet ook kleine elektrische werkjes. Als we de sleutel van het huis hebben of tijdens een vroeger moment wanneer hij langskomt voor de sanitair, vragen we hem om ook eens te kijken naar de opmerkingen van de elektrische keuring en of deze nu in orde zijn. Als deze niet in orde zijn vragen we ineens of hij deze wil oplossen.