



# PRELIMINAIRE KOOPOVEREENKOMST

**\*\* (Voorlopige Koopovereenkomst voor Woonruimte) \*\***

*Geldig voor woningen & appartementen (met optionele VvE-bepalingen)*

*Versie: Flex Estate Model – 2025*

## Artikel 1 – Partijen

### Verkoper:

Naam: .....

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

E-mail: .....

Telefoonnummer: .....

### Koper:

Naam: .....

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

E-mail: .....

Telefoonnummer: .....

Verkoper en Koper worden hierna afzonderlijk aangeduid als **“Partij”** en gezamenlijk als **“Partijen”**.

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

## Artikel 2 – Omschrijving van het Verkochte

1. Verkoper verkoopt en Koper koopt het registergoed gelegen aan:  
Adres: .....  
Postcode en plaats: .....
2. Het verkochte omvat:
  - de woning met toebehoren;
  - de grond, permanent recht van erfpacht of appartementsrecht (doorhalen wat niet van toepassing is);
  - alle zichtbare en onzichtbare bestanddelen die volgens de wet onderdeel uitmaken van het verkochte;
  - de in de **Lijst van Zaken** aangegeven roerende zaken (als bijlage toegevoegd).
3. Indien sprake is van een appartementsrecht:
  - maakt het aandeel in de Vereniging van Eigenaars (VvE) en de gezamenlijke gedeelten en zaken deel uit van het verkochte;
  - ontvangt Koper de relevante VvE-documenten (splittingsakte, huishoudelijk reglement, jaarstukken, MJOP).

## Artikel 3 – Koopsom

1. De koopsom bedraagt  
€ ..... (in woorden: ..... euro).
2. De koopsom zal door Koper worden voldaan via de notaris uiterlijk op de leveringsdatum overeenkomstig artikel 8.

## Artikel 4 – Zekerheidstelling (waarborgsom of bankgarantie)

1. Koper zal uiterlijk ..... dagen na het verstrijken van de ontbindende voorwaarden zekerheid stellen ter hoogte van **10% van de koopsom**.
2. Dit geschiedt via:
  - storting van een waarborgsom bij de notaris; of
  - afgifte van een bankgarantie van een Nederlandse kredietinstelling.
3. Indien de zekerheid niet tijdig wordt gesteld, is Verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

### Artikel 5 – Leveringsdatum

1. De juridische levering vindt plaats op:  
..... / ..... / 20.....  
of zoveel eerder/later als Partijen onderling schriftelijk overeenkomen.
2. Levering vindt plaats bij de door Koper aangewezen notaris, gevestigd te:  
.....
3. Indien Koper uiterlijk 5 dagen vooraf geen notaris aanwijst, bepaalt Verkoper de notaris.

### Artikel 6 – Staat van het Verkochte / Non-conformiteit

1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van ondertekening bevindt.
2. Verkoper staat ervoor in dat het verkochte:
  - de eigenschappen bezit voor normaal gebruik als woonruimte;
  - vrij is van hypotheek, beslagen en derdenclaims (tenzij schriftelijk overeengekomen);
  - vrij is van huur, gebruiksrechten of andere aanspraken van derden.
3. Verkoper verklaart alle hem bekende gebreken, bijzonderheden en relevante informatie aan Koper te hebben gemeld.
4. Koper heeft de mogelijkheid gehad het verkochte te inspecteren. Een **bouwkundige keuring** kan als ontbindende voorwaarde zijn opgenomen (zie artikel 12).

### Artikel 7 – Feitelijke Levering, Sleutels & Risico

1. De feitelijke levering (sleuteloverdracht) vindt plaats direct na het passeren van de akte van levering bij de notaris.
2. Tot aan het moment van juridische levering blijft het risico voor Verkoper.
3. Op de dag van levering vindt een **eindinspectie** plaats. Eventuele schade of afwijkingen worden direct vastgelegd.

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

### **Artikel 8 – Notariële Levering**

1. De transportakte wordt door de notaris opgesteld overeenkomstig de vastgelegde afspraken tussen Partijen.
2. Alle kosten van juridische levering komen voor rekening van:
  - Koper (gebruikelijk)
  - Verkoper
  - anders, namelijk: .....
3. De notaris zorgt voor de financiële afwikkeling, uitschrijving van hypotheek, en inschrijving van de nieuwe akte.

### **Artikel 9 – Vereniging van Eigenaars (indien van toepassing)**

1. Verkoper garandeert dat:
  - er geen achterstallige VvE-bijdragen zijn;
  - er geen openstaande VvE-boetes zijn;
  - er geen lopende procedures of grote investeringen gepland zijn, tenzij schriftelijk meegedeeld.
2. Koper ontvangt van Verkoper uiterlijk vóór levering:
  - de laatste jaarrekening;
  - begroting;
  - MJOP;
  - notulen van de laatste 2 ALV's;
  - splitsingsakte en reglementen.

### **Artikel 10 – Bijzondere Bepalingen / Erfdienstbaarheden**

1. Voor zover van toepassing worden alle publiekrechtelijke en privaatrechtelijke beperkingen (zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of erfpachtvoorwaarden) schriftelijk toegelicht en aan Koper ter hand gesteld.
2. Koper verklaart kennis te hebben genomen van deze bijzonderheden.

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

## **Artikel 11 – Energieprestatie & Documentatie**

1. Verkoper levert uiterlijk bij de notariële levering:
  - een geldig **Energielabel**;
  - de handleidingen van aanwezige installaties;
  - alle relevante documenten (Lijst van Zaken, inspectierapporten, garantiebewijzen).
2. Indien het energielabel ontbreekt, komen boetes volledig voor rekening van Verkoper.

## **Artikel 12 – Ontbindende Voorwaarden**

De overeenkomst kan door Koper zonder kosten worden ontbonden indien:

### **a) Financiering**

Koper uiterlijk op ..... / ..... / ..... geen bindende financieringsaanbieding heeft verkregen voor een bedrag van € .....

### **b) Bouwkundige keuring**

Indien uit een bouwkundig rapport blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel **meer dan € .....** bedragen.

### **c) Nader onderzoek**

Bijvoorbeeld:

- VvE-documenten ongunstig;
- funderingsonderzoek;
- vergunningen voor verbouwing.

**Indien Koper ontbindt, moet dit schriftelijk en gedocumenteerd gebeuren**, inclusief een onderbouwing (financiële afwijzing, bouwkundig rapport, etc.).

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

### **Artikel 13 – Bedenktijd (wettelijk)**

1. Koper heeft recht op **drie dagen bedenktijd** welke ingaat de dag nadat een door beide Partijen ondertekend exemplaar is overhandigd aan Koper.
2. Ontbinding tijdens de bedenktijd kan zonder opgave van redenen.

### **Artikel 14 – Contractuele Boete**

Indien Koper na het verstrijken van de ontbindende voorwaarden de overeenkomst niet nakomt, is Koper aan Verkoper een boete verschuldigd van **10% van de koopsom**, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.

### **Artikel 15 – Mededelings- en Onderzoeksplicht**

1. Verkoper heeft mededeling gedaan van alle hem bekende gebreken.
2. Koper verklaart onderzoek te hebben gedaan naar de staat van het verkochte en is zich bewust van de eigen onderzoeksplicht.

### **Artikel 16 – Overige Bepalingen**

1. Wijzigingen zijn alleen geldig indien schriftelijk overeengekomen.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Nederland.

### **Artikel 17 – Bijlagen (onlosmakelijk onderdeel)**

1. Lijst van Zaken
2. Plattegronden
3. Energielabel
4. Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
5. VvE-documenten (indien van toepassing)
6. Eventuele aanvullende afspraken

Paraaf koper: \_\_\_\_\_

| Paraaf verkoper: \_\_\_\_\_

## Ondertekening

### Verkoper

Naam: .....

Plaats: .....

Datum: ..... / ..... / 20.....

Handtekening: \_\_\_\_\_

### Koper

Naam: .....

Plaats: .....

Datum: ..... / ..... / 20.....

Handtekening: \_\_\_\_\_