



KOOPOVEREENKOMST WOONRUIMTE

Flex Estate | invulbaar concept voor bestaande woningen | versie september 2026

Toelichting bij gebruik: Deze koopovereenkomst is opgesteld voor de verkoop van bestaande woonruimte. Vul de gegevens volledig in, maak de toepasselijke keuzes en voeg de relevante bijlagen toe. Bij bijzondere omstandigheden of aanvullende afspraken is het raadzaam de overeenkomst vooraf met de notaris of een juridisch deskundige te bespreken.

Invulinstructie: vul alle velden in; vink telkens één optie aan; schrijf “niet van toepassing” waar nodig. Maak aanvullende afspraken schriftelijk en laat deze door alle partijen paraferen. De ondertekening betreft uitsluitend de ingevulde en toepasselijke bepalingen.

A. Verkoper 1

Volledige naam en voornamen	
Geboorteplaats en geboortedatum	
Straat en huisnummer	
Postcode en woonplaats	
E-mailadres en telefoon	
Burgerlijke staat / huwelijksgoederenregime	
Toekomstig correspondentieadres	

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

A. Verkoper 2 / mede-eigenaar (indien van toepassing)

Volledige naam en voornamen	
Geboorteplaats en geboortedatum	
Straat, postcode en woonplaats	
E-mailadres en telefoon	
Hoedanigheid / eigendomsaandeel	

B. Koper 1

Volledige naam en voornamen	
Geboorteplaats en geboortedatum	
Straat, postcode en woonplaats	
E-mailadres en telefoon	
Burgerlijke staat / huwelijksgoederenregime	

B. Koper 2 (indien van toepassing)

Volledige naam en voornamen	
Geboorteplaats en geboortedatum	
Straat, postcode en woonplaats	
E-mailadres en telefoon	

Iedere partij verklaart bevoegd te zijn deze overeenkomst aan te gaan. Indien toestemming of medewerking van een echtgenoot, geregistreerd partner, mede-eigenaar of vertegenwoordiger nodig is, wordt deze vóór ondertekening verkregen en vastgelegd. De notaris controleert bevoegdheid en identiteit.

Artikel 1 Verkoop, object en koopsom

1.1 Verkoper verkoopt aan koper: adres _____ postcode _____ plaats _____; kadastrale gemeente _____ sectie _____ nummer(s) _____ grootte _____ m²; eventuele berging/parkeerplaats met kadastrale gegevens: _____.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

1.2 Type recht (één aankruisen): ☐ volle eigendom ☐ appartementsrecht (bijlage A verplicht) ☐ erfpacht (bijlage B verplicht) ☐ anders: _____ (notarieel maatwerk vereist). De koop omvat de aanhorigheden en uitsluitend de roerende zaken die op de door partijen geparafeerde lijst van zaken als inbegrepen staan vermeld.

1.3 Koopsom € _____ (zegge: _____ euro). Waarde van in de koopsom begrepen roerende zaken, indien van toepassing: € _____.

Artikel 2 Kosten en belastingen

2.1 Levering: ☐ kosten koper ☐ vrij op naam ☐ anders, schriftelijk gespecificeerd: _____. De notaris wordt gekozen door ☐ koper ☐ verkoper; notariskantoor: _____. Kosten voor aflossing en doorhaling van de hypotheken en beslagen van verkoper komen voor rekening van verkoper; kosten voor vestiging van een hypotheek van koper komen voor rekening van koper.

2.2 Eventuele toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer en verrekening van het belastingvoordeel: ☐ niet van toepassing ☐ afzonderlijke afspraak via de notaris, als bijlage toegevoegd. De notaris stelt de toepasselijke overdrachtsbelasting en eventuele vrijstelling vast.

Artikel 3 Betaling en juridische levering

3.1 Betaling van koopsom, kosten en belastingen geschiedt via de kwaliteitsrekening van de notaris bij het passeren van de leveringsakte. De notaris keert de koopsom uit volgens de wettelijke en notariële voorwaarden voor een onbezwaarde levering.

3.2 De leveringsakte wordt gepasseerd op _____ om _____ uur, of op een later schriftelijk door partijen overeengekomen tijdstip, bij het in artikel 2 genoemde notariskantoor. Verkoper staat in voor diens bevoegdheid tot levering.

Artikel 4 Bankgarantie of waarborgsom

4.1 Koper stelt uiterlijk op _____ zekerheid ten bedrage van € _____ (gebruikelijk 10% van de koopsom, maar uitsluitend het hier

ingevulde bedrag geldt): ☐ bankgarantie ☐ waarborgsom op de kwaliteitsrekening van de notaris ☐ geen zekerheid overeengekomen.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

4.2 Een overeengekomen bankgarantie is onvoorwaardelijk, betaalbaar op eerste schriftelijk verzoek van de notaris en geldig tot minimaal één maand na de overeengekomen leveringsdatum. De waarborgsom wordt bij levering verrekend of terugbetaald volgens de afrekening van de notaris. De notaris houdt betwiste bedragen onder zich totdat partijen gezamenlijk opdracht geven of een uitvoerbare rechterlijke beslissing anders bepaalt.

Artikel 5 Staat, gebruik en informatie

5.1 Koper aanvaardt de feitelijke staat waarin het object zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt, met zichtbare en onzichtbare gebreken, behoudens de uitdrukkelijke afspraken in deze overeenkomst en de wettelijke rechten van koper. Verkoper levert vrij van hypotheek en beslagen, behoudens uitdrukkelijk aanvaarde rechten en lasten.

5.2 Bij feitelijke levering bezit het object de eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik als _____. Partijen leggen bekende gebreken en eventuele afwijkende afspraken concreet vast in bijlage C. Een verklaring van verkoper dat iets niet bekend is, is geen garantie dat het niet bestaat.

5.3 Verkoper heeft aan koper verstrekt: ☐ ingevulde vragenlijst ☐ lijst van zaken ☐ energielabel ☐ eigendomsakte ☐ overige: _____. Verkoper deelt bekende relevante omstandigheden mee; koper heeft gelegenheid het object te onderzoeken en vragen te stellen.

Artikel 6 Rechten, beperkingen en bijzondere omstandigheden

6.1 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, publiekrechtelijke beperkingen, monumentenstatus, bodemverontreiniging, ondergrondse tanks, asbest, funderingsproblemen en overheidsaansrijvingen worden, voor zover bekend en relevant, gespecificeerd in bijlage C en met beschikbare stukken onderbouwd.

6.2 Afwijkingen tussen opgegeven en werkelijke oppervlakte: ☐ partijen aanvaarden de opgegeven maat als indicatief ☐ nadere afspraak: _____. Geen bepaling in dit artikel sluit aansprakelijkheid voor onjuiste mededelingen of schending van dwingend recht uit.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

Artikel 7 Feitelijke levering, inspectie en lopende overeenkomsten

7.1 Feitelijke levering, sleuteloverdracht en risico-overgang vinden plaats bij juridische levering, tenzij schriftelijk anders overeengekomen: _____. Koper mag het object onmiddellijk vóór de leveringsakte inspecteren.

7.2 Levering geschiedt ☐ leeg, ontruimd en vrij van gebruiksrechten ☐ met de in bijlage D beschreven huur-, lease- of gebruiksovereenkomsten. Indien een huurder of andere gebruiker wettelijke rechten heeft, kan de overeenkomst die rechten niet opzijzetten. Bij twijfel vooraf notarieel/juridisch advies inwinnen.

7.3 Verkoper wijzigt na ondertekening geen bestaande huur- of gebruiksovereenkomst en geeft geen nieuwe gebruiksrechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van koper.

Artikel 8 Baten, lasten en risico

8.1 Periodieke eigenaarslasten, canons en baten worden per datum van juridische levering naar tijdsevenredigheid via de notaris verrekend, voor zover verrekenbaar. Gebruikersheffingen worden alleen verrekend als partijen dit uitdrukkelijk afspreken: _____.

8.2 Verkoper meldt beschadiging of tenietgaan vóór risico-overgang onverwijld aan koper. Partijen bepalen in dat geval in overleg met de notaris schriftelijk of herstel, uitstel, overdracht van verzekeringsaanspraken of ontbinding aan de orde is; bij uitblijven van overeenstemming gelden de toepasselijke wettelijke regels.

Artikel 9 Meerdere partijen

9.1 Indien meerdere personen gezamenlijk als koper of verkoper optreden, zijn zij voor hun contractuele verplichtingen hoofdelijk verbonden voor zover rechtens

toegestaan. Volmachten voor het verrichten van rechtshandelingen worden uitsluitend verstrekt voor zover uitdrukkelijk schriftelijk vastgelegd en rechtsgeldig.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarden

10.1 Financiering: ☐ niet overeengekomen ☐ koper kan ontbinden indien uiterlijk op _____ geen bindend financieringsaanbod is verkregen voor € _____.
Aanvullende uitdrukkelijk overeengekomen eisen (indien geen: “geen”): _____.

10.2 Nationale Hypotheek Garantie: ☐ niet overeengekomen ☐ koper kan ontbinden indien uiterlijk op _____ de overeengekomen NHG niet is verkregen.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

10.3 Bouwkundige keuring: ☐ niet overeengekomen ☐ koper kan ontbinden indien een keuring uiterlijk op _____ direct noodzakelijke herstelkosten en achterstallig onderhoud boven € _____ vaststelt. Specialistisch onderzoek als zelfstandige ontbindingsgrond: ☐ nee ☐ ja, uitsluitend onder de volgende objectieve voorwaarden: _____.

10.4 Overige ontbindende voorwaarde (alleen na specifieke juridische controle): ☐ geen ☐ beschrijving, bewijs en uiterste datum: _____.

10.5 De partij die een voorwaarde inroept, meldt dit schriftelijk aan de andere partij uiterlijk op de _____ werkdag na de betreffende einddatum en voegt de overeengekomen bewijsstukken bij. Voor financiering: minimaal _____ schriftelijke afwijzing(en) van een erkende geldverstrekker en/of de volgende stukken: _____. Voor keuring: volledig rapport met kostenraming. Partijen spannen zich redelijkerwijs in om overeengekomen financiering en toestemmingen te verkrijgen. Bij rechtsgeldige ontbinding worden reeds betaalde bedragen volgens instructie van de notaris terugbetaald.

Artikel 11 Ingebrekestelling en gevolgen van niet-nakoming

11.1 Indien een partij een opeisbare verplichting niet nakomt, stelt de andere partij haar schriftelijk in gebreke en biedt een termijn van acht dagen om alsnog na te komen, tenzij dwingend recht anders bepaalt. Blijft nakoming uit, dan kan de wederpartij schriftelijk ontbinden of nakoming verlangen, overeenkomstig het toepasselijke recht.

11.2 Partijen spreken als contractuele boete bij toerekenbare tekortkoming na de hiervoor genoemde ingebrekestelling af: ☐ geen afzonderlijke boete ☐ bij ontbinding

10% van de koopsom; bij verlangde nakoming 3‰ van de koopsom per dag na afloop van de hersteltermijn, maximaal 10% van de koopsom. Reeds betaalde dagboetes worden op de ontbindingsboete in mindering gebracht. Eventuele aanvullende schadevergoeding en verhaal van kosten zijn onderworpen aan de toepasselijke wettelijke vereisten. Laat deze boeteregeling door de notaris controleren.

11.3 De notaris betaalt een betwiste boete niet zelfstandig uit zolang niet duidelijk is wie gerechtigd is; bij geschil gelden gezamenlijke schriftelijke instructies of een uitvoerbare rechterlijke beslissing.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

Artikel 12 Bedenktijd en schriftelijke vastlegging

12.1 Indien koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf, heeft koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na ontvangst door koper van een afschrift van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Wettelijke regels over weekends, feestdagen en minimaal twee werkdagen zijn van toepassing.

12.2 Bij een koop van een woning door een particuliere koper gelden de wettelijke vereisten van schriftelijke vastlegging. Partijen leggen datum en wijze van ontvangst van de volledig ondertekende overeenkomst vast in de ontvangstbevestiging (bijlage E).

Artikel 13 Inschrijving, berichten en toepasselijk recht

13.1 Partijen geven de notaris ☐ wel ☐ geen opdracht om de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Kosten voor ☐ koper ☐ verkoper. De notaris adviseert over nut, duur en voorwaarden van inschrijving.

13.2 Contractuele kennisgevingen gaan naar de in deze overeenkomst vermelde e-mail- en postadressen, tenzij een partij schriftelijk een ander adres opgeeft. Voor kennisgevingen met wettelijke vorm- of ontvangstvereisten gelden die vereisten. Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 14 Bijlagen en nadere afspraken

14.1 Van toepassing en door partijen geparafeerd: ☐ lijst van zaken ☐ vragenlijst woning ☐ energielabel ☐ eigendomsakte/kadastrale gegevens ☐ bijlage A VvE ☐

bijlage B erfpacht ☐ bijlage C bijzondere omstandigheden ☐ bijlage D lopende huur/gebruiksrechten ☐ bijlage E ontvangstbevestiging ☐ overige:

_____.

14.2 Bij strijdigheid tussen ingevulde nadere afspraken en standaardbepalingen geven partijen de betreffende afwijking en het artikelnummer uitdrukkelijk aan.

Aanvullende afspraken:

_____.

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

FLEX ESTATE | KOOPOVEREENKOMST WOONRUIMTE

Bijlage A Appartementrecht en VvE (alleen indien van toepassing)

Kadastrale aanduiding appartementrecht, index en aandeel in gemeenschap

Naam, KvK-nummer en beheerder VvE; contactgegevens

Maandelijks bijdrage, voorschotten en eventuele achterstanden

Stand reservefonds, meerjarenonderhoudsplan en laatste jaarrekening

Besluiten over groot onderhoud, leningen en bijzondere bijdragen

Splitsingsakte, splitsingsreglement, huishoudelijk reglement en laatste notulen

Wie draagt welke reeds vastgestelde bijzondere bijdragen vóór en na levering?

Partijen leggen vast welke stukken koper heeft ontvangen en welke bijdragen via de notaris worden verrekend. Laat de notaris de splitsingsakte, het aandeel en de financiële VvE-positie controleren.

Bijlage B Erfpacht (alleen indien van toepassing)

Erfpachtgever, vestigingsakte en toepasselijke algemene/bijzondere voorwaarden

Looptijd en einddatum; eerste herzieningsdatum

Canonbedrag, betaalfrequentie, indexatie en eerstvolgende aanpassing

Afkoop of vooruitbetaling; bedrag en periode

Vereiste toestemming voor overdracht, bijzondere lasten of beperkingen

Bijlage C Bekende gebreken en bijzondere afspraken

Onderwerp, feitelijke toelichting en beschikbare bewijsstukken

Afwijkende afspraak over herstel, kosten, risico of normaal gebruik

Bijlage D Lopende huur- en gebruiksovereenkomsten

Gebruiker/huurder en ruimte waarop het recht betrekking heeft

Datum overeenkomst, huurprijs, borg en bijbehorende stukken

Betaalde vooruitbetalingen, openstaande bedragen en overdrachtsafspraken

Paraaf verkoper(s): _____

Paraaf koper(s): _____

FLEX ESTATE | KOOPVEREENKOMST WOONRUIMTE

Ondertekening

Partijen verklaren alle ingevulde artikelen, aangekruiste opties en aangehechte bijlagen vóór ondertekening te hebben gelezen en begrepen. Doorhaling of aanvulling na ondertekening vereist instemming en paraaf van alle betrokken partijen.

Verkoper 1

Naam

Plaats en datum

Handtekening

Verkoper 2 / mede-eigenaar

Naam

Plaats en datum

Handtekening

Koper 1

Naam

Plaats en datum

Handtekening

Koper 2

Naam

Plaats en datum

Handtekening

Toestemming / medeondertekening echtgenoot of geregistreerd partner, uitsluitend indien juridisch vereist (hoedanigheid en reikwijdte door notaris te bevestigen):

Naam, hoedanigheid, plaats, datum en handtekening

Bijlage E Ontvangstbevestiging

Koper 1 heeft een afschrift van de door alle partijen ondertekende overeenkomst inclusief bijlagen ontvangen op: datum _____ tijdstip _____ via ☐

persoonlijk ☐ e-mail ☐ anders _____. Handtekening: _____.

Koper 2 heeft een afschrift ontvangen op: datum _____ tijdstip _____ via ☐

persoonlijk ☐ e-mail ☐ anders _____. Handtekening: _____.

Einde concept. Publicatie of gebruik als standaardcontract uitsluitend na inhoudelijke controle en akkoord van een Nederlandse notaris of vastgoedjurist.