

KOOPAKTE CHECK

Voorbeeldhof 12

19 oktober 2026

OORDEEL

Matig risico

Een standaard NVM-koopakte met een financieringsvoorbehoud, maar zonder bouwkundige keuring en zonder inschrijving in het Kadaster, en met een asbestclausule die het risico bij jou legt.

INHOUD

1	Samenvatting & oordeel	2	5	Risico's die naar jou verschuiven	6
2	Je deadlines	3	6	De VvE in je koopakte	7
3	Ontbindende voorwaarden	4	7	Opvallend in de bijlagen	8
4	Waarborgsom, boete en kosten	5			

Dit rapport is geen juridisch advies. We hebben je koopakte gelezen aan de hand van een vaste checklist en wijzen je op punten om na te lopen of na te vragen. We zijn geen advocaat of notaris. Twijfel je over een bepaling, of wil je iets laten aanpassen, vraag het dan aan je makelaar, de notaris of een jurist.

HOOFDSTUK 1

Samenvatting & oordeel

OORDEEL

MATIG

Een standaard NVM-koopakte met een financieringsvoorbehoud, maar zonder bouwkundige keuring en zonder inschrijving in het Kadaster, en met een asbestclausule die het risico bij jou legt.

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

- **Geen ontbindende voorwaarde voor een bouwkundige keuring:** artikel 18.1 sub c is niet ingevuld. Vind je na de bedenktijd gebreken, dan kun je daarom niet meer van de koop af.
- **De koopakte wordt niet ingeschreven in het Kadaster** (artikel 16: "wel" is doorgehaald). Tussen het tekenen en de overdracht op 6 januari ben je niet beschermd als de verkoper failliet gaat, er beslag wordt gelegd of hij het appartement nog eens verkoopt. Dat zijn ruim elf weken.
- **Asbest is jouw risico:** artikel 23 noemt asbesthoudende materialen bij de cv-ruimte, het dakbeschot, de vloerbedekking en de rookkanalen, en de verkoper staat nergens voor in.

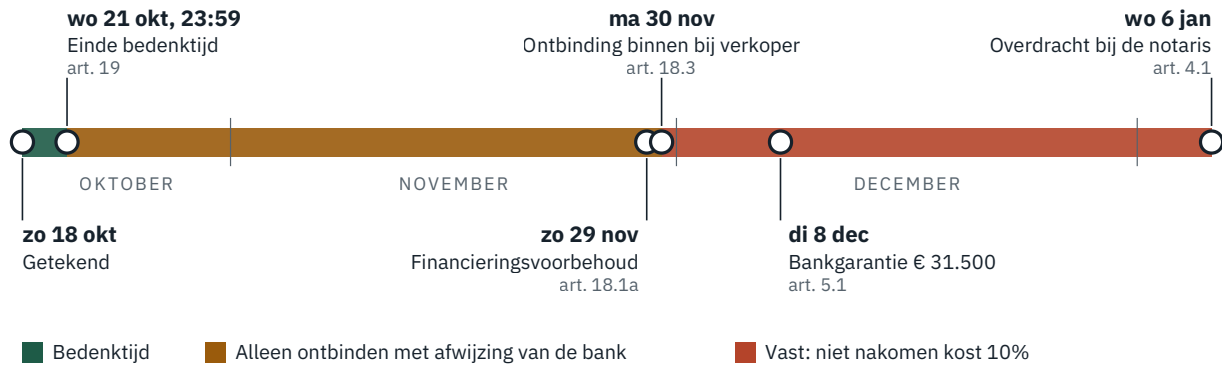
WAT DIT BETEKENT VOOR JOU

Gebruik je bedenktijd, die tot en met woensdag 21 oktober loopt. Vraag de makelaar vóór die tijd of er alsnog een keuringsvoorbehoud bij kan, en laat de notaris de koopakte inschrijven (dat kost het Kadastertarief plus het tarief van de notaris).

HOOFDSTUK 2

Je deadlines

Welke data uit de koopakte moet je in je agenda zetten? Mis je een datum, dan vervalt de voorwaarde die erbij hoort.



Alle data op een rij

WAT	DATUM	ARTIKEL
Koopakte getekend door jullie	zondag 18 oktober 2026	ondertekening
Einde bedenktheid	woensdag 21 oktober 2026, 23:59	19
Financieringsvoorbehoud (zes weken na tekenen)	zondag 29 november 2026	18.1a
Laatste dag dat de verkoper je ontbinding moet hebben	maandag 30 november 2026	18.3
Toestemming VvE voor eigen gebruik, als het reglement dat vraagt	zondag 29 november 2026	18.2b
Bankgarantie of waarborgsom van € 31.500 bij de notaris	dinsdag 8 december 2026	5.1
Overdracht bij de notaris	woensdag 6 januari 2027	4.1

De bedenktheid gaat in op de dag nadat je de getekende koopakte (in kopie) hebt ontvangen. Kreeg je hem later dan 18 oktober, dan schuift het einde mee.

HOOFDSTUK 3

Ontbindende voorwaarden

Wanneer kun je na de bedenktijd nog van de koop af? Alleen in de gevallen die hier staan, en alleen op tijd.

- **Financiering (18.1a):** voor een hypotheek van € 252.000, uiterlijk zes weken na het tekenen. De rente en de lasten mogen niet hoger zijn dan "gebruikelijk bij de grote geldverstrekken instellingen". Ontbinden kan alleen met een afwijzing van een erkende bank of verzekeraar (18.3).
- **NHG (18.1b):** niet ingevuld, dus geen voorwaarde.
- **Bouwkundige keuring (18.1c):** niet ingevuld, dus geen voorwaarde. Zie hoofdstuk 5 voor wat dat betekent bij dit gebouw.
- **Toestemming VvE (18.2b):** alleen als het reglement toestemming voor eigen gebruik vereist. Kijk in het huishoudelijk reglement of dat zo is.

OORDEEL

MATIG De financiering is goed afgedekt, maar zonder keuringsvoorbehoud is de bedenktijd je enige uitweg als het appartement tegenvalt.

HOOFDSTUK 4

Waarborgsom, boete en kosten

Wat kost het als het misgaat? Kom je je verplichtingen niet na, dan betaal je een boete van 10% van de koopsom.

- **Bankgarantie of waarborgsom:** € 31.500 (10%), uiterlijk 8 december 2026 (artikel 5).
- **Boete:** 10% van de koopsom, € 31.500, na een ingebrekestelling van acht dagen. Wil de verkoper nakoming, dan is het 3 promille per dag tot een maximum van 10% (artikel 14).
- **Twee kopers, ieder voor het geheel:** jullie zijn hoofdelijk verbonden (artikel 9). De verkoper kan de hele boete bij één van jullie halen.
- **Kosten koper:** overdrachtsbelasting, notaris en Kadaster zijn voor jullie (artikel 2.1, "verkoper" is doorgehaald).
- **Reservefonds in de koopsom:** je aandeel van € 7.120,45 (12 oktober 2026) zit in de € 315.000 (artikel 13.1). Over dat deel betaal je geen overdrachtsbelasting. Vraag de notaris om het van de grondslag af te trekken.
- **Roerende zaken:** gewaardeerd op nihil (artikel 1).

HOOFDSTUK 5

Risico's die naar jou verschuiven

Welke clausules leggen een probleem bij jou neer? De meeste zijn standaard, maar twee spelen bij dit gebouw echt.

- **Asbest (artikel 23):** de verkoper zegt dat bij de bouw asbest normaal was, bij de cv-ruimte, het dakbeschot, de vloerbedekking en de rookkanalen, en staat nergens voor in. Verbouw je, dan betaal je de sanering zelf.
- **Bekende en kenbare gebreken zijn voor jou (artikel 6.3):** wat je bij de bezichtiging had kunnen zien, kun je later niet meer claimen. Voor verborgen gebreken betaalt de verkoper alleen de herstelkosten, "nieuw voor oud".
- **Huurgeiser (artikel 7.1 en 23):** de geiser in de keuken is gehuurd (€ 13,95 per maand), ouder dan 15 jaar en niet meer te repareren als hij stukgaat. Afkopen kan voor € 100 (lijst van zaken). Reken op vervanging.
- **Vaatwasser defect (lijst van zaken):** hij blijft achter, maar werkt niet.
- **Je verklaart de stukken te kennen (artikel 6.2):** de splitsingsakte, het reglement en de statuten. Wat daarin staat, kun je later niet meer als verrassing aanvoeren.

OORDEEL

MATIG De asbestclausule en het ontbreken van een keuring maken verborgen gebreken jouw probleem.

HOOFDSTUK 6

De VvE in je koopakte

Wat heb je met de verkoper over de VvE afgesproken? Hier zit het verschil tussen een appartement en een huis.

- **Servicekosten:** € 212,40 per maand, plus € 36 voorschot stookkosten (artikel 23). Het overzicht in artikel 8 ("de lasten en verplichtingen bedragen:") is leeg gelaten. Vraag de verkoper het op te nemen of laat de notaris de VvE-opgave gebruiken.
- **Geen bijzondere schulden of zware besluiten (13.2 en 13.3):** de verkoper staat ervoor in, en over voornemens is hem "niets bekend". Vergelijk dat met de notulen van 14 april 2026 en het MJOP 2024–2047 die je kreeg: een besluit dat daar al in staat, valt niet onder deze garantie.
- **Besluiten na vandaag zijn voor jou (13.4):** wordt er vóór 6 januari een vergadering gehouden, dan geldt wat daar besloten wordt voor jou. Je mag namens de verkoper stemmen zodra de ontbindende voorwaarden voorbij zijn ("wel" is blijven staan).
- **Reservefonds:** je koopt het aandeel van de verkoper mee, maar de verkoper staat niet in voor het bedrag op de dag van overdracht (13.1).
- **Opstalverzekering:** je doet mee met de verzekering van de VvE (artikel 11).

OORDEEL

LAAG

De VvE-artikelen zijn standaard en de verkoper geeft de gebruikelijke garanties. Controleer de notulen op besluiten die er al liggen.

HOOFDSTUK 7

Opvallend in de bijlagen

Wat zagen we in de stukken die bij de koopakte zitten?

- **Verdieping:** in de akte waarmee de verkoper kocht, ligt de woning op de **tweede** verdieping; in jouw koopakte op de **derde**. Vraag de notaris welke omschrijving klopt met de splitsingstekening, zodat de akte van levering de juiste neemt.
- **Ontvangen stukken (artikel 22):** splitsingsakte en -tekening, huishoudelijk reglement, notulen 14 april 2026, begroting 2027, MJOP 2024–2047, energielabel, opstalpolis, KvK-uittreksel en het woningrapport. Er ontbreken jaarrekeningen; vraag de laatste twee op.

Dit rapport is geen juridisch advies. We hebben je koopakte gelezen aan de hand van een vaste checklist en wijzen je op punten om na te lopen of na te vragen. We zijn geen advocaat of notaris. Twijfel je over een bepaling, of wil je iets laten aanpassen, vraag het dan aan je makelaar, de notaris of een jurist.