



LIBERO AANKOOP

DE KOOPAKTE



De koopakte

Gefeliciteerd, je bent het met de verkopende partij eens geworden over de prijs voor jouw droomwoning. Het komt nu allemaal steeds dichterbij. De verkopende partij spreekt al over de koopakte, maar voor jou is dat nog abracadabra.

Waarvoor is de koopakte? Wat staat er allemaal in die akte en waar moet jij op letten als je de koopakte voor je neus geschoven krijgt?

We leggen je het stap voor stap uit in dit e-werkboek!

Vul hieronder alvast jouw gegevens in, dan wordt dit echt jouw e-werkboek.

Jouw nieuwe woning

Adres:

Aankoopprijs:

Datum overdracht:



Inhoud e-werkboek

Wat is een koopakte?



Wat staat er in een koopakte?



Wie stelt de koopakte op?



Waar moet je op letten?



Wat zijn de kosten?



Ná de koopakte



Over Libero Aankoop



1. WAT IS EEN KOOPAKTE?



Wat is een koopakte?

In de volksmond wordt de koopakte ook wel koopcontract, koopovereenkomst of voorlopig koopcontract/voorlopige koopakte. Alle belangrijke afspraken die je maakt bij de koop van een woning worden in de koopakte schriftelijk vastgelegd. Het is dus een belangrijk document als je een woning gaat kopen.



Voorlopige koopakte

Hoewel de benaming anders doet vermoeden, is de koopakte allesbehalve voorlopig en vrijblijvend. De voorlopige koopakte is bindend, zodra jij én de verkoper hebben getekend is het contract geldig.

Het voorlopige zit in het feit dat er vaak nog ontbindende voorwaarden in het contract staan genoemd waardoor je nog van de koop af kan zien. Daarnaast heb jij als koper drie dagen bedenktijd na het tekenen, binnen die drie dagen kun jij als koper nog zonder opgave van reden van de koop af zien.

Na het verlopen van de drie dagen en de ontbindende voorwaarden heeft de verkoper zekerheid dat de woning (aan jou) verkocht is.

Leveringsakte

Zodra de koopakte door jou én de verkoper is ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd. Als de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, wordt de leveringsakte (ook wel transportakte) door de notaris opgesteld. Dit is de akte waarbij het huis aan jou wordt overgedragen en dus ook officieel op jouw naam komt te staan.

De notaris controleert een aantal zaken en zorgt ervoor dat de levering goed verloopt. De leveringsakte wordt ook weer door jou en de verkopende partij ondertekend, daarna ben jij officieel eigenaar van jouw nieuwe woning.



2. WAT STAAT ER IN DE KOOPAKTE?



Wat staat er in de koopakte?

Alle details die te maken hebben met de koop van woning staan vermeld in de koopakte. De akte is dus de basis voor de overdracht van de woning.

Zorg dan ook dat alle afspraken goed genoteerd staan in de akte.

Eenmaal getekend, blijft getekend.



Inhoud van de koopakte

In de koopakte vind je doorgaans onderstaande onderdelen:

- Wie de verkopers van de woning zijn;
- Wie de kopers van de woning zijn;
- Wat het aankoopbedrag van de woning is;
- Op welke datum de overdracht plaatsvindt;
- Welke ontbindende voorwaarden er van toepassing zijn;
- Wat er met de woning of de grond aan de hand is (gebreken);
- Of er een waarborgsom of bankgarantie geëist wordt;
- Wat er precies bij de woning hoort en wat niet;
- Of er sprake is van bijvoorbeeld erfdienstbaarheden;
- Aanvullende afspraken/voorwaarden(bijv. Ouderdomsclausule, afspraken notariskosten);
- Notariskeuze.

Afspraken die je maakt over goederen die je overneemt en goederen die de verkopers meenemen worden genoteerd op een aparte lijst.

In het hoofdstuk '*Waar moet je op letten?*' vind je meer informatie over roerende goederen.



Wat moet er in jouw koopakte staan?

De verkopers van de woning:

De aankoopprijs:

Datum van overdracht:

De gekozen notaris:

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

Mail:

Ontbindende voorwaarden:

Overige vermeldingen:



Koopakte bij nieuwbouw

Bij het kopen van een nieuwbouwwoning teken je niet alleen een koopcontract, je dient ook een aanneemovereenkomst te tekenen. Je koopt namelijk een stuk grond en je geeft de aannemer toestemming om daar een woning op te bouwen.

De koopakte bij een nieuwbouwwoning bestaat dus uit:

- Koopakte waarmee je de grond koopt waar jouw droomhuis op wordt gebouwd;
- Aanneemovereenkomst waarin staat dat de aannemer de woning voor je bouwt.

In de akte moet in ieder geval het volgende staan:

- De omschrijving van wat je hebt gekocht;
- Koopsom en de aanneemsom (zowel een totaalbedrag als de aparte bedragen voor de grond en de woning);
- De betaaltermijnen;
- Het aantal werkbare dagen waarin de bouw van de woning klaar moet zijn;
- De wettelijke bedenktijd;
- Ontbindende voorwaarden;
- Wijze van omgang met conflicten;
- Bijzondere bepalingen (bijvoorbeeld dat kozijnen een bepaalde kleur moeten krijgen).

Let op:

Zorg dat er altijd een garantiecertificaat aanwezig is bij het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst. Jij bent dan als koper beschermd tegen een faillissement tijdens de bouw. Gaat de aannemer failliet? Dan weet je in ieder geval zeker dat de woning toch afgebouwd wordt.



3. WIE STELT DE KOOPAKTE OP?



Wie stelt de koopakte op?

De koopakte kan door verschillende partijen worden opgesteld. Voor welke optie je ook kiest, alles heeft zijn voor- en nadelen. We leggen je uit welke keuzes jij hebt:



Zelf de koopakte opstellen

Wil jij kosten besparen? Dan zou je er voor kunnen kiezen om de koopakte zelf op te stellen. Er zijn zelfs standaard koopcontracten te vinden op internet die je kunt gebruiken.

Gebruik je een standaard koopcontract? Let er dan op dat je altijd een recent bijgewerkte versie neemt. De nieuwste wetten en regels moeten er in zijn verwerkt.

Daarnaast is het verstandig om altijd een specialist te vragen om de koopakte te controleren. Vraag bijvoorbeeld een makelaar om er zorgvuldig naar te kijken. Een koopcontract is immers een serieus document waarin je belangrijke afspraken vastlegt. Het zou zonde zijn als je later voor vervelende verrassingen komt te staan.

De verkopende makelaar stelt de koopakte op

In veel gevallen wordt de koopakte opgesteld door de verkopende makelaar. Het is immers vaak een onderdeel van zijn dienstverlening. De verkopende makelaar weet goed wat er in een koopakte dient te staan, maar wees je er wel van bewust dat de verkopende makelaar voor de verkopende partij werkt. Zorg dus altijd dat je goed begrijpt wat er in de akte staat en laat deze controleren door iemand die hier veel kennis van heeft en jou dus kan wijzen op de kleine lettertjes of bepalingen die in jouw nadeel zijn.

Een aankoopmakelaar of notaris kan je daar vaak goed bij helpen.

De notaris stelt de koopakte op

Een derde optie is om de koopakte te laten opstellen door een notaris. Het voordeel hiervan is dat de notaris onafhankelijk en onpartijdig handelt en bovendien beschikt over veel juridische kennis.

Het inschakelen van een notaris voor het opstellen van een koopakte kost wel extra geld. Notarissen zijn vrij om hun eigen tarieven daarin te bepalen, maar hou wel rekening met honderd tot een paar honderd euro extra kosten. Notariskantoren zijn vaak wel bereid om lagere kosten te rekenen als ook de levering bij de betreffende notaris plaatsvindt.



Koop je een huis in of rondom Amsterdam?

Dan is het gebruikelijk dat de notaris de koopakte opstelt.



4. WAAR MOET JE OP LETTEN?



Waar moet je op letten?

De koopakte is klaar en jij wordt gevraagd om de akte te gaan ondertekenen. Waar moet je dan op letten? Wat moet je controleren?



Juridische controle

Het is erg verstandig om je voorlopige koopcontract te laten controleren. Laat dit doen door iemand die er verstand van heeft en jou dus kan wijzen op de kleine lettertjes of bepalingen die in jouw nadeel zijn. Als je de koopakte tekent, kun je geen aanpassingen meer doen.

Koopakte is bindend

Zoals al eerder in dit e-werkboek aangegeven, is de voorlopige koopakte bindend. Je hebt ná het tekenen nog een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen die drie dagen kun je nog van de koop afzien zonder opgave van reden. Daarna kun je alleen nog van de koop afzien door je te beroepen op de ontbindende voorwaarden.

Heb jij de getekende koopovereenkomst (getekend door jezelf én de verkopende partij) ontvangen? Dan gaat je bedenktijd de volgende dag om 0.00 uur in. Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen werkdagen zijn. Daarnaast mag het eind van je bedenktijd niet vallen op een zaterdag, zondag of erkende feestdag.

Koopovereenkomst getekend door beide partijen, ontvangen op:

Bedenktijd eindigt om 23:59 uur op:

Maandag

Donderdag

Dinsdag

Vrijdag

Woensdag

Maandag

Donderdag

Maandag

Vrijdag

Dinsdag

Zaterdag

Dinsdag

Zondag

Woensdag





Let op:

Teken je de koopovereenkomst rondom feestdagen? Dan kan de bedenktijd afwijken.

Tot wanneer loopt jouw bedenktijd?

Ontbindende voorwaarden

In de koopakte dienen de ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Deze ontbindende voorwaarden zorgen ervoor dat jij van de koop af kunt zien als je bijvoorbeeld onverhoopt de financiering niet rond krijgt.

Onder voorbehoud van financiering

De meest voorkomende ontbindende voorwaarde is de voorwaarde 'onder voorbehoud van financiering'. Dit houdt in dat je van de koop af kunt zien als je de financiering niet rond krijgt voor een bepaalde datum. Een hypotheek afsluiten duurt vaak zo'n 6 weken. Controleer dan ook bij deze ontbindende voorwaarde altijd of de juiste termijn staat genoteerd.

Daarnaast moet ook duidelijk zijn wat de hoogte van de hypotheek dient te zijn én op welke manier je de koop kunt ontbinden als blijkt dat je de financiering niet rond krijgt. Hoeveel afwijzingen van hypotheekverstrekkers moet je kunnen overleggen?

- Ontbindende voorwaarde financiering
- Termijn financiering
- Hoogte hypotheek
- Rente
- Manier van ontbinden



Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Een andere veelgebruikte ontbindende voorwaarde heeft betrekking op de bouwkundige staat van de woning. Wil je zeker weten dat de staat van de woning in orde is en wil je nog een bouwkundige keuring uit laten voeren nadat het koopcontract is getekend?

Met een ontbindende voorwaarde voor de bouwkundige keuring dek je jezelf in tegen grote gebreken. Blijkt na de bouwkundige keuring dat de staat en/of de kosten voor een verbouwing of renovatie hoger uitvallen dan afgesproken? Dan kun je als koper besluiten om alsnog van de koop af te zien.

- Ontbindende voorwaarde bouwkundige keuring
- Termijn
- Wie voert de keuring uit?
- Wanneer van de koop af zien

Onder voorbehoud van verkoop eigen woning

Als je zelf nog een woning hebt die je nog moet verkopen kun je er voor kiezen om aan te kopen onder voorbehoud van verkoop eigen woning. Deze voorwaarde zorgt ervoor dat jij de koop kosteloos kunt ontbinden mocht je binnen een bepaalde termijn geen koper hebben gevonden voor jouw woning.

- Ontbindende voorwaarde verkoop eigen woning
- Termijn waarbinnen je woning verkocht moet zijn



Let op:

Vaak wordt een voorbehoud verkoop eigen woning gecombineerd met een No-Risk Clausule. De verkopende partij heeft op die manier de mogelijkheid om de woning aan te blijven bieden en een tweede koper te vinden. Is er een tweede koper? Dan heb jij 48 uur om te beslissen of je álle voorbehouden wilt laten vallen en de koop definitief wilt maken óf om definitief van de koop af te zien.



Roerende goederen

Wil je roerende goederen overnemen van de verkoper? Dan moet je een lijst met roerende zaken toevoegen aan het koopcontract. Op deze lijst noteer je de afspraken die je met de verkopende partij hebt gemaakt over de overnamen van de goederen. Zorg er ook voor dat je een prijs afspreekt en deze noteert.



5. Wat zijn de kosten?



Wat zijn de kosten?

De koopakte wordt meestal opgesteld door de verkopende makelaar. Is dat in jouw geval ook zo? De kosten voor het opmaken van de koopakte zitten dan verwerkt in de kosten voor de verkopende makelaar, de verkopende partij betaalt dit dan.



Maar heb je te maken met een koop op basis van het Amsterdams Model? Dan stelt de notaris het koopcontract op. De kosten komen dan wél voor jouw rekening.

Het is heel verstandig om tarieven voor het opmaken van een koopakte met elkaar te vergelijken. Deze zijn namelijk per notariskantoor verschillend en variëren van € 151,- tot wel € 825,-. Het is natuurlijk erg jammer om veel te veel te betalen voor het opmaken van de koopakte. Je kunt dan ook behoorlijk besparen door tarieven van notariskantoren met elkaar te vergelijken. De diensten van notarissen zijn hetzelfde, dus kies gerust de goedkoopste. Vergelijken doe je makkelijk en snel via www.notaristarieven.nl



6. Ná de koopakte



Na de koopakte

Het is eindelijk zo ver, de koop is rond, de koopakte klaar en je hebt alles goed gecontroleerd. Dan kun je veilig je handtekening zetten onder de koopakte. Maar ook na de koopakte kun je nog niet helemaal stil zitten, je moet namelijk nog een aantal acties ondernemen.



Bedenktijd

Allereerst heb je nog je bedenktijd. Na het tekenen heb je nog een aantal dagen de tijd om van de koop af te zien als je je toch nog bedenkt. Krijg je ineens slapeloze nachten en slaat de twijfel zo erg toe, dan kun je alles nog annuleren. Zorg er dan wel voor dat je dat schriftelijk doet en dat je ook op tijd een bevestiging hebt van de verkopende partij.

Financiering regelen

Nu wordt het ook tijd om je financiering te gaan regelen. In de koopakte heb je afspraken genoteerd over de termijn die je hebt om alles rond te krijgen. Ga met een hypotheekverstrekker om tafel en vraag welke documenten nodig zijn om alles te regelen. Zorg er in ieder geval voor dat je alles hebt geregeld vóórdat je ontbindende voorwaarden voor financiering verlopen.

Lukt dat niet? Dan kun je een verzoek voor verlenging doen bij de verkopende partij. Ook hierbij dien je er altijd voor te zorgen dat je alle afspraken schriftelijk vastlegt.

Plannen maken

Is de financiering rond en zijn alle ontbindende voorwaarden verlopen? Dan kun je plannen gaan maken. Ga je straks een grote verbouwing doen of is een schilderbeurt voldoende? Welke spullen moet je allemaal nog kopen en hoe regel je de verbouwing?

Heb je al nagedacht over de leverancier van gas, water en elektra? En wil je straks een aansluiting voor internet en televisie? Zoek op internet naar de juiste aanbieders voor jouw wensen, en ook hier geldt weer: zorg dat je blijft vergelijken. Want er valt een hoop te besparen! In ons e-book *'Geld besparen bij het kopen van een woning'* vind je nog veel meer tips om te besparen.

Denk je ook aan je verzekeringen? Voor je eigen woning heb je in ieder geval een woonhuisverzekering nodig. Je verzekert je woning daarmee tegen schade.

Daarnaast is een inboedelverzekering vaak ook verstandig en adviseren we je ook goed na te denken over het afsluiten van een rechtsbijstandsverzekering.

Inspectie en sleuteloverdracht

Op de datum van overdracht spreek je samen met de verkopers of de verkopende makelaar af bij de woning. Je loopt dan door de woning om te controleren of alles is opgeleverd zoals afgesproken.

Is dat niet het geval? Dan kun je nu nog afspraken maken over hoe dit wordt opgelost. Eventueel kun je de notaris vragen om geld achter te houden totdat alles wordt opgeleverd/aangepast zoals afgesproken.

De overdracht zelf vindt plaats bij de notaris op kantoor. Alleen op die manier is de overdracht rechtsgeldig.

Daarna kun je gaan genieten van je woning!



7. OVER LIBERO AANKOOP



Over Libero Aankoop

Libero Aankoop is dé makelaar voor de aankoop van een woning.

- 3,4x meer kans op een woning
- Supersnel handelen
- Aankoopgarantie: wij gaan door tot we je huis gekocht hebben



Hulp bij de grootste aankoop van je leven? Libero Aankoop biedt onbeperkte aankoopbegeleiding voor een eerlijk tarief. Wat jouw aankoopproces ook is, een aankoopmakelaar van Libero Aankoop helpt jou altijd!

Dit is Libero Aankoop:

- Grootste aankoopmakelaar van Nederland
- Onbeperkte aankoopbegeleiding
- Supersnel handelen
- Eerlijk tarief

Libero Aankoop is de grootste aankoopmakelaar van Nederland. We zijn gespecialiseerd in woningaankoop. We doen niet aan woningverkoop, omdat we vinden dat je tegenstrijdige belangen krijgt als je zowel aan- als verkoop doet.

Je wordt pas ergens heel goed in als je er minimaal 10.000 uur in steekt. Libero Aankoop heeft heel veel tijd gestoken in de techniek en tactiek achter het kopen van huizen. We zijn een expert in het kopen van huizen.

Libero Aankoop is om verschillende redenen een online makelaar. Door online te werken, kunnen wij heel Nederland helpen. Online communicatie is de snelste manier van communiceren en dat is onmisbaar op de huidige woningmarkt.

De bezichtiging van een woning doet de klant zelf, omdat wij vinden dat alleen degene die er gaat wonen een goede mening kan vormen. Wij hebben daar als aankoopmakelaar niets aan toe te voegen, maar we staan altijd klaar voor vragen en advies. Libero Aankoop biedt complete aankoopbegeleiding met een eerlijk tarief.

1 op 1 gesprek met een aankoopexpert?

Wil je meer informatie of heb je zelfs al een woning gevonden? Neem geheel vrijblijvend contact met ons op door te bellen naar **088 430 30 22** of door te mailen naar **info@liberoaankoop.nl**.

Wij helpen je graag!



LIBERO AANKOOP

