



**KOPER**  
**Overzicht van werkzaamheden door Notarispraktijk Hagen  
in verband met de koop van een registergoed.**

**A.** In verband met de beschikkingsbevoegdheid van verkoper en het betrokken registergoed verrichten wij de volgende werkzaamheden:

**I. De bevoegdheid van verkoper om over te dragen**

1. Onderzoek in de akte van levering hoe en wanneer verkoper eigenaar is geworden.
2. Eventueel verder onderzoek in het kadaster als verkoper de akte van levering niet meer heeft, of als deze niet de huidige situatie weergeeft.
3. Controle van de identiteit, mede aan de hand van een legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Nederlandse identiteitskaart) (VIS), controle in het Centraal Insolventie Register (CIR), curatele- en bewind register, mede in verband met de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiëren van Terrorisme (WWFT).
4. Onderzoek naar de huwelijkssituatie (of geregistreerd partnerschap). Was de verkoper ten tijde van de eigendomsverkrijging al dan niet gehuwd/geregistreerd partner en is dat nu ook nog zo. Hiervoor wordt inzage gedaan bij de Basisregistratie Personen (BRP).
5. Zonodig vervolgonderzoek als sprake is van echtscheiding/ontbinding geregistreerd partnerschap of overlijden.
6. Controle (2x) bij het kadaster naar de huidige tenaamstelling van het registergoed (na ontvangst koopovereenkomst en op de dag van levering).
7. Eventueel onderzoek naar de persoonlijke omstandigheden in andere registers (gezags- en/of huwelijksgoederenregister).

**II. De juridische positie van het registergoed**

1. Het controleren op drie momenten bij het kadaster van eventueel aanwezige hypotheek (en beslagen) op het registergoed, na ontvangst van de koopovereenkomst, vóór de levering en onmiddellijk ná de inschrijving van de akte van levering in het kadaster.
2. Onderzoek naar eventuele juridische belemmeringen (Omgevingswet, Saneringsbeschikkingen, Ruilverkaveling, Belemmeringenwet Privaatrecht, Publiekrechtelijke Beperkingen, enz.).
3. Zonodig vragen om toestemming gemeente als sprake is van erfpacht, een anti-speculatiebeding, of een subsidieregeling. Zonodig vragen om toestemming van bestuur Vereniging van Eigenaars/Beheersvereniging, als het een appartement of mandeligheid (gemeenschappelijk terrein) is.
4. Onderzoek of het registergoed een monument is of binnen beschermd stadsgezicht ligt.

5. Onderzoek naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen of gemeentelijke voorschriften).

### **B. Werkzaamheden speciaal ten aanzien van koper:**

1. Controle van jouw identiteit, mede aan de hand van een legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Nederlandse identiteitskaart) (VIS), controle in het Centraal Insolventie Register (CIR), mede in verband met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
2. Onderzoek naar jouw huwelijkssituatie/geregistreerd partnerschap, vooral in verband met de vraag op naam van wie het registergoed moet staan. Hiervoor wordt inzage gedaan bij de Basisregistratie Personen (BRP).
3. Het opmaken van de akte van levering met toezending van de ontwerpakte aan jou en de makelaar.
4. Ondertekenen van de akte van levering en aanbieding van een afschrift aan het kadaster ter inschrijving van de eigendomswijziging.
5. Het strekken van het eigendomsbewijs met het bewijs van inschrijving.

### **C. De financiële regie van de overdracht**

1. Wij vragen jou om tijdig de afgesproken waarborgsom te storten dan wel een bankgarantie te laten stellen.
2. Wij vragen bij verkoper de eigenaarslasten van de Gemeente en het Waterschap op en de servicekosten bij de Vereniging van Eigenaars/Beheersvereniging (als het een appartement of mandeligheid is). Deze zullen worden verrekend via de nota van afrekening.
3. Opmaken nota van afrekening met vermelding koopprijs, verrekening van de eigenaarslasten, overdrachtsbelasting (2% of 10,4%) en verdere kosten. Als er een erfpachtscanon verschuldigd is, is mogelijk een hoger bedrag aan overdrachtsbelasting verschuldigd.  
Op de nota van afrekening vermelden wij ook de kosten van de betrokken makelaar en/of adviseur.  
De (eventuele) hypotheeksom en betaalde waarborgsom komen in mindering. Een door jou te betalen eindbedrag vragen wij je over te maken naar onze derdengeldrekeningen met bijschrijving voor de datum van de overdracht.  
Een te ontvangen eindbedrag maken wij uiterlijk de tweede werkdag na ondertekening van de akte van levering aan jou over (nadat de laatste controle bij de Dienst voor het Kadaster heeft plaatsgevonden).
4. Het ontwerp van de nota van afrekening sturen wij van tevoren toe (en een kopie aan de makelaar en/of adviseur).
5. Wij controleren of de volledige koopprijs (inclusief de hypotheekgelden) tijdig op een derdengeldenrekening van Notarispraktijk Hagen zijn gestort en controleren de herkomst van de gelden.
6. Wij controleren na de inschrijving van de akte van levering in het kadaster of geen (verdere) beslagen ten laste van verkoper zijn gelegd.

#### **D. De hypotheekakte (indien van toepassing)**

**Let op:** Jij bent geldnemer en hypotheekgever. De geldverstrekker die het geld uitleent is de geldgever en hypotheeknemer.

1. Opmaken van de hypotheekakte op basis van de gegevens die wij ook voor de akte van levering hebben verzameld.
2. Toezending van de ontwerp-akte aan jou en de hypotheekadviseur.
3. De geldverstrekker die geld uitleent, wilt meestal een kopie van de nota van afrekening. Die sturen wij dan toe.
4. Ondertekenen van de hypotheekakte, en aanbidding van een afschrift aan het kadaster ter inschrijving van de hypotheek.
5. Verzenden van een afschrift van de hypotheekakte aan jou en naar de geldverstrekker die het geld uitleent.
6. De kosten van de hypotheekakte en die van het kadaster zijn voor jou rekening.

#### **E. De kosten**

De koper betaalt de kosten van de akte van levering (bij beding "kosten koper") en van de eventuele hypotheekakte.

De kosten bestaan uit:

- a. de bekende 2% of 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd aan de overheid (indien van toepassing).
- b. ons honorarium voor het verwerken en registreren van de verklaring inzake de startersvrijstelling en/of het verlaagde tarief overdrachtsbelasting.
- c. ons honorarium voor de akte van levering en de hypotheekakte.
- d. de kosten voor de verplichte bijdrage Kwaliteitsfonds Notariaat.
- e. kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering en de hypotheekakte.
- f. de kadastrale onderzoekskosten die wij, zoals al eerder omschreven, op drie momenten moeten uitvoeren.

Als je de akten bij volmacht wil tekenen, moeten daarvoor volmachten worden opgemaakt.

Alle genoemde kosten onder b., c., d. en f. zijn exclusief 21% omzetbelasting.

#### **F. Mogelijkheid van inschrijving koopovereenkomst in de openbare registers van het kadaster**

Het is mogelijk om de koopovereenkomst in te schrijven bij het kadaster. Het voordeel voor verkoper en koper hiervan is dat onder meer een eventueel daarna gelegd beslag ten laste van verkoper niet werkt ten nadele van koper. Een nadeel voor verkoper is dat hij beperkt wordt in de mogelijkheid een eventueel noodzakelijke overbruggingshypotheek te sluiten. Bovendien zijn aan de inschrijving extra kosten verbonden. Deze kosten komen voor rekening van

degene die de koopovereenkomst wil inschrijven (verkoper of koper). Als je vermoedt dat inschrijving voor jou van belang zou kunnen zijn, verzoeken wij je daarover contact met ons op te nemen.

#### **G. De bedragen genoemd in de hypotheekakte**

In de hypotheekakte staat gebruikelijk een extra-bedrag, waarvoor hypotheek wordt verleend: meestal tussen de 30% en 60% van het hypotheekbedrag. Dit extra bedrag betekent geen extra verplichting voor jou als geldnemer. De betekenis is alleen dat als je de rente niet betaalt, of andere kosten veroorzaakt, de schuld hoger wordt dan het door jou geleende bedrag. Voor die niet-betaalde bedragen, wil de geldverstrekker die aan jou geld leent, zekerheid hebben in de vorm van extra hypotheek. Omdat echter niet bekend is hoe hoog het niet-betaalde bedrag oploopt, noemt de geldverstrekker een vrij hoog (puur fictief) bedrag, voor dat bedrag wil de geldverstrekker aanvullende zekerheid. Als je de rente onverhoopt niet betaalt en de schuld wordt groter, dan hoeft je uiteraard nooit meer te betalen dan de werkelijke schuld.