



**VERKOPER**  
**Overzicht van werkzaamheden van Notarispraktijk Hagen in verband met de eigendomsoverdracht voor u als verkoper(s).**

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

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

1. Onderzoek in de akte van levering hoe en wanneer jij eigenaar bent geworden.
2. Eventueel verder onderzoek in het kadaster als je de akte van levering niet meer hebt, of als deze niet de huidige situatie weergeeft.
3. Controle van jouw 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/geregistreerd partnerschap. Was je ten tijde van de eigendomsverkrijging al dan niet gehuwd/geregistreerd partner en is dat nu 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 jouw persoonlijke omstandigheden in andere registers (gezags- en/of huwelijksgoederenregister).

**B. 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).

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

1. Controle of waarborgsom/bankgarantie binnenkomt. Bevestiging van ontvangst aan koper, verkoper en betrokken makelaar(s).
2. Opzegging van de hypotheek en opvragen van de aflosnota.
3. Opvragen bij jou als verkoper van de eigenaarslasten van de Gemeente en het Waterschap en de servicekosten bij de Vereniging van Eigenaars/Beheersvereniging (als het een appartement of mandeligheid (gemeenschappelijk terrein is).
4. Opmaken nota van afrekening met het te ontvangen bedrag na aftrek van de (eventuele) hypotheekaflossing, makelaarscourtage en royementskosten.  
Het ontwerp van de nota van afrekening sturen wij van tevoren toe (en een kopie aan de makelaar).
5. Controle of koper tijdig de gehele koopprijs op een derdengeldenrekening van Notarispraktijk Hagen stort en controle van de herkomst van de gelden.
6. Controle na inschrijving van de akte van levering in het kadaster of geen (verdere) beslagen zijn gelegd.
7. Aflossing van de hypotheekschuld.
8. Overmaking van het aan jou toekomende netto-bedrag (uiterlijk de tweede werkdag na ondertekening, nadat laatste controle bij kadaster heeft plaatsgehad).

### **D. Kosten**

Als "kosten koper" is overeengekomen, betaalt de verkoper aan Notarispraktijk Hagen geen kosten, behalve de kosten die verbonden zijn aan de aflossing van eventuele hypothecaire geldleningen (met name de doorhaling daarvan in het kadaster). Deze kostenpost is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

### **E. Mogelijkheid van inschrijving koopakte 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.

Tot slot wijs ik je erop dat bij de overdracht een definitief energielabel aanwezig dient te zijn.