



HET KOPEN VAN EEN WONING

Gebruikelijke werkzaamheden die door ons kantoor (Duret De Kroon Notarissen) zullen worden uitgevoerd.

1. Ons kantoor onderzoekt in de eigendomsakte van de verkoper en in de openbare registers hoe en wanneer de verkoper de eigendom heeft verkregen. Voorts wordt afgesproken wie de behandelaar van uw dossier zal zijn en daarmee ook uw aanspreekpunt tijdens de duur van de behandeling van uw dossier.
2. Eventueel vindt er verder onderzoek bij het kadaster plaats als de eigendomsakte niet meer aanwezig is of deze niet de huidige situatie weergeeft.
3. Er wordt bij het kadaster gecontroleerd of het verkochte onder de juiste naam staat ingeschreven. Dit gebeurt tweemaal, te weten:
 - a. alvorens de koopovereenkomst wordt opgemaakt (in het geval dat dit door ons kantoor gebeurt), of meteen na ontvangst van de door de partijen ondertekende koopovereenkomst,
 - b. vlak voor het ondertekenen van de leveringsakte.
4. Indien er nog geen koopovereenkomst is gesloten, maakt de betreffende behandelaar desgewenst de koopovereenkomst op. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper, de koper en eventueel de makelaar(s), nadat de voorwaarden zijn besproken.
5. De behandelaar controleert de persoonsgegevens van verkoper en koper aan de hand van geldige identiteitsbewijzen (paspoort, rijbewijs of Europese of Nederlandse identiteitskaart).
6. Ook onderzoekt de behandelaar via de gemeentelijke basisadministratie de burgerlijke staat van de verkoper. Was deze gehuwd of geregistreerd partner op het moment, dat hij de eigendom van het verkochte verkreeg en is hij dat nog steeds?
7. Indien nodig, onderzoekt de behandelaar de omstandigheden van de verkoper in andere registers (zoals het faillissementsregister, het curatele-, bewinds- of gezagsregister, het huwelijksgoederenregister of handelsregister).
8. Naast onderzoek naar de eigendom, zoals hiervoor omschreven, wordt er bij het kadaster ook driemaal gecontroleerd op de eventuele aanwezigheid van hypotheek(en) (en beslagen) op het verkochte. Dit gebeurt op de hiervoor bij punt 3 al aangegeven tijdstippen en ook nog direct na de inschrijving van de leveringsakte in het kadaster.
9. Ook wordt er bij het kadaster nog gecontroleerd of er op het verkochte nog belemmeringen rusten (denk aan de Wet voorkeursrecht gemeenten, Belemmeringenwet privaatrecht, en dergelijke).

10. Het is van belang zonnodig toestemming te verkrijgen van een echtgenoot, gemeente (bij erfpacht) of vereniging van eigenaren (bij appartementsrecht).
11. Ons kantoor gaat na of er sprake is van een monument, of dat het verkochte in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt.
12. Er wordt onderzoek gedaan door de betreffende behandelaar naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen ("kettingbedingen" of gemeentelijke voorschriften). De desbetreffende geldende bepalingen worden in de leveringsakte opgenomen.
13. Er vindt zonnodig ook overleg met de koper plaats op welke naam/namen het verkochte gesteld moet worden (bijvoorbeeld in verband met eventuele huwelijkse voorwaarden en/of (toekomstige) samenwoning).
14. De behandelaar stelt de akte van levering op en stuurt vooraf een ontwerp van deze akte aan de verkoper, de koper en aan hun makelaar(s). De behandelaar geeft tevens voorlichting over de gevolgen van de overdracht.
15. Ons kantoor houdt toezicht op de betaling van de overeengekomen waarborgsom of de afgifte van een bankgarantie. Indien een waarborgsom wordt gestort en deze langere tijd onder de hoede van ons kantoor zal blijven, wordt het betreffende bedrag op een depositorekening geplaatst. De daarover te ontvangen rente zal aan de koper worden vergoed.
16. De behandelaar maakt met de partijen (en hun makelaars) een afspraak op welk tijdstip de leveringsakte kan worden getekend. Indien u niet zelf bij het ondertekenen van de akte aanwezig kunt zijn, maakt de behandelaar een onderhandse akte van volmacht op.
17. Ons kantoor stuurt tijdig, zodra wij beschikken over de juiste gegevens, een nota van afrekening aan de verkoper en koper. Op deze afrekening staat tenminste vermeld: de koopsom, de verrekening van zakelijke lasten (eigenarengedeelte onroerendezaakbelasting en waterschapslasten), de verschuldigde overdrachtsbelasting (6% over de koopsom) en verdere kosten. Op verzoek van de makelaar wordt meestal ook diens courtage op de afrekening genoemd. Wij sturen tevens een kopie aan uw makelaar, tenzij u te kennen heeft gegeven daar niet mee in te stemmen.
18. Er wordt nagekeken of de volledige koopsom (inclusief hypotheeksom) tijdig bij ons kantoor op de derdenrekening is gestort. De door koper, maar ook door verkoper eventueel te betalen bedragen dienen zodanig op de derdenrekening van ons kantoor te zijn gestort, dat de bank van de notaris de ontvangst ervan kan bevestigen, vóórdat de akte van levering wordt ondertekend.
19. De notaris bij wie u de akte ondertekent geeft een toelichting voordat de ondertekening plaatsvindt. Hij leest de tekst gedeeltelijk voor, waarna de partijen en hijzelf de akte tekenen. Tevens zorgt hij ervoor, dat een afschrift van de akte wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.
20. Het na de overdracht eventueel door de verkoper te ontvangen bedrag, wordt door ons kantoor aan hem overgemaakt zodra het derde onderzoek bij het kadaster (zie punt 8) heeft uitgewezen, dat de akte daar ter inschrijving is ontvangen en er zich geen onverwachte situaties hebben voorgedaan (zoals beslag).
21. Ons kantoor zendt aan de koper het afschrift van de akte (het "eigendomsbewijs") toe, dat door het kadaster is voorzien van een inschrijvingsstempel.