

BIJLAGE LEVERING/HYPOTHEEK

Gebruikelijke werkzaamheden levering:

1. Bevestigen ontvangst koopovereenkomst aan verkoper/koper en eventuele makelaars, met daarbij een inlichtingenformulier voor de persoonlijke gegevens.
2. Controle bij het kadaster van de tenaamstelling van het onroerend goed, en herhaling van dit onderzoek vlak voor het tekenen van de akte van levering.
3. Onderzoek in de eigendomsakte van de verkoper, hoe en wanneer de eigendom is verkregen. Tevens wordt hierbij gekeken naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen (kettingbedingen of gemeentelijke voorschriften). Eventuele geldende bepalingen worden opgenomen in de akte van levering.
4. Eventueel verder onderzoek indien de eigendomsakte niet meer aanwezig is of niet de juiste informatie weergeeft.
5. Controle van de persoonsgegevens en identiteit van verkoper/koper aan de hand van een geldig legitimatiebewijs.
6. Onderzoek naar de huidige huwelijkse staat, en die uit het verleden.
7. Onderzoek naar de persoonlijke omstandigheden van verkoper/koper in andere registers (faillissements-, curatele-, bewind-, gezags-, huwelijksgoederen of handelsregister).
8. Het drie maal controleren bij het kadaster van eventuele aanwezige hypotheek (en beslagen) op het onroerend goed, namelijk bij ontvangst koopovereenkomst, vlak voor het tekenen van de akte van levering, en direct na inschrijving in het kadaster.
9. Onderzoek naar eventueel uit het kadaster blijvende belemmeringen (Wet voorkeursrecht Gemeenten, Belemmeringenwet Privaatrecht, Rijksmonument, Beschermd stadsgezicht, enz)
10. Zonodig toestemming van echtgenoot, van de gemeente ingeval van erfpacht, of van de Vereniging van Eigenaars in geval van een appartementsrecht.
11. Het opmaken van een akte van levering, met toezending vooraf van een concept aan verkoper/koper en ieders makelaar.
12. Het gevraagd en ongevraagd aan verkoper/koper voorlichting geven over de consequenties van de overdracht.
13. Het toezicht houden op de betaling van de overeengekomen waarborgsom of op het stellen van een bankgarantie.
14. Het maken van een onderhandse volmacht tot levering, indien verkoper onverhoopt niet bij het ondertekenen van de akte aanwezig kan zijn.
15. Het tijdig sturen van de nota's van afrekening aan koper en verkoper met vermelding van koopsom, verrekening van zakelijke lasten, opgave van de verschuldigde overdrachtsbelasting en verdere kosten. Op verzoek van de makelaar wordt, indien de opdrachtgever daarmee instemt, meestal ook diens courtage op de rekening gezet. Eindigt de nota van afrekening met een te ontvangen bedrag, dan wordt dit op een rekening ten name van verkoper of koper overgemaakt zodra het kadaster heeft bevestigd dat er zich geen onverwachte situaties hebben voorgedaan, anders dan ten tijde van het passeren van de akte bekend.
Eindigt de nota van afrekening met een bedrag te voldoen, dan moet dit tijdig op één van de rekeningnummers van Koch Notarissen worden gestort, dat het bedrag, ten tijde van het passeren van de akte, zichtbaar is op de rekening van de notaris. Voor het overmaken van de hypotheekgelden geldt hetzelfde.
16. Het na het geven van een toelichting ondertekenen van de akte van levering (passeren) en de aanbieding van een afschrift aan het kadaster ter inschrijving van de eigendomsverkrijging.

17. Na de inschrijving controle aan de hand van onderzoek bij het kadaster (zie punt 8) of er geen (verdere) beslagen zijn gelegd en het vervolgens uitbetalen van de gelden.
18. Toezending aan koper van het ingeschreven afschrift van de akte van levering, het eigendomsbewijs.

Gebruikelijke werkzaamheden hypotheek

Veel van de werkzaamheden die bij de akte van levering zijn verricht, zijn ook van belang bij de hypotheekverlening. Daarnaast zijn de volgende notariële werkzaamheden gebruikelijk.

1. Het bestuderen van de hypotheekinstructie van de financier die geld aan de koper leent en het aan de hand daarvan zo nodig contact opnemen met de financier en de koper.
2. Opmaken van de akte van hypotheek op basis van de gegevens die ook voor de akte van levering zijn verzameld.
3. Toezending van de concept akte van hypotheek aan de koper, diens hypotheekadviseur en de financier.
4. Hypotheekadviseur en financier krijgen met uw instemming desgewenst ook een kopie van de nota van afrekening.
5. Het na het geven van een toelichting passeren van de akte van hypotheek en aanbidding van een afschrift aan het kadaster ter inschrijving van de hypotheek.
6. Toezending van een afschrift van de akte van hypotheek, met de zogenaamde "notarisverklaring" aan de financier en een afschrift aan koper.

Kosten in verband met eventuele extra werkzaamheden (excl. BTW en kadasterkosten)

Wijziging passeerdatum door één der partijen binnen 5 dagen voor geplande datum van overdracht.	€	75,00
Opmaken standaard koopovereenkomst, excl. bijzondere onderzoeken	€	245,00
Vestigen van overbruggingslening op huidige woning, excl. researchkosten	€	65,00
Opnieuw opvragen van aflossingsnota's i.v.m. wijziging passeerdatum (per lening)	€	25,00
Inschrijven van de koopovereenkomst (zgn. Vormerkung)	€	175,00
Aflossen persoonlijke lening, doorlopend krediet, overbruggingskrediet (per lening)	€	35,00
Opstellen onderhandse volmacht tot levering (nadat de concept akte is verzonden)	€	25,00
Opstellen depotformulier tijdens passeren (exclusief BTW)	€	185,00
Begeleiden afwikkeling anti-speculatiebeding/winstdelingbeding		uurtarief
Nader onderzoek i.v.m. echtscheiding/nalatenschap		uurtarief

Alle bovenstaande tarieven zijn exclusief 19% omzetbelasting en overige kosten, zoals kadasterkosten en behoudens prijswijzigingen.

Indien u omtrent de kosten meer vragen heeft, kunt u uiteraard contact opnemen met de behandelaar van uw dossier.

Kosten die mogelijk nog, naast onze kosten, op uw nota van afrekening kunnen voorkomen zijn de navolgende:

- courtage van uw makelaar of financieel tussenpersoon;
- afsluitprovisie van uw hypotheekverstrekker;
- kosten voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- bereidstellings(verlengings)provisie van de bank;
- taxatienota;
- nota voor de bouwkundige keuring;
- verrekening zakelijke lasten en eventueel erfpachtcanon;
- verrekening eventuele bijdragen Vereniging van Eigenaars.

De bovenstaande kosten en de kosten op uw offerte zijn onder voorbehoud van eventuele prijswijzigingen bij het kadaster.