

DE WONING IS GEKOCHT EN HOE GAAT HET NU VERDER?

Koopakte

In een koopakte, op te maken door ons als verkopende makelaar, worden de afspraken tussen de verkoper en koper vastgelegd. Wij gebruiken hiervoor het model 2018 dat de NVM samen met Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond heeft opgesteld.

Op bepaalde vlakken bevat dit model de wellicht nodige “gestandaardiseerde” bepalingen die soms minder relevant zijn voor de woning die je net verkocht/gekocht hebt. Het concept van de koopakte ontvang je vooraf ter inzage per e-mail. Indien je onjuistheden ontdekt in het concept, dan kun je dit ons laten weten. Je ontvangt als bijlage bij het concept ook een uitgebreide toelichting en overige bijlagen. Uiteraard nemen we de akte met je door tijdens het ondertekenen.

Het definitieve exemplaar van de koopakte dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden getekend. Dit gebeurt meestal bij ons op kantoor. Hiervoor maken wij een afspraak met koper(s) en verkoper(s). De makelaar zal de afspraken in de koopakte toelichten en jouw vragen beantwoorden.

Na ondertekening van de koopakte door beide partijen zullen koper(s) en verkoper(s) een (scan)kopie ontvangen. Tevens sturen wij de akte naar de notaris.

Drie dagen bedenktijd

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Nadat de bedenktijd verlopen is zal de woning op “verkocht onder voorbehoud” of “verkocht” verschijnen.

Energielabel

Verkoper dient een energielabel paraat te hebben vóór de eigendomsoverdracht. Het definitieve energielabel dient dus uiterlijk op de overdrachtsdatum beschikbaar te zijn.

Ontbindende voorwaarde(n)

Wanneer er één of meer ontbindende voorwaarde(n) van toepassing zijn zullen deze ook in de akte zijn opgenomen. Zo is vaak het voorbehoud dat de koper vóór een bepaalde datum de financiering definitief krijgt toegezegd van de bank, al dan niet in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie. Ook kan het zijn dat de koper de woning wil laten keuren en indien er onverwachte gebreken aan het licht komen, de koop kan ontbinden. Zolang een voorbehoud nog geldt is de (ver)koop nog niet definitief. Nadat de voorwaarden verlopen zijn zal de woning op “verkocht” geregistreerd worden.

Heeft u een financieringsvoorbehoud?

Wacht dan niet totdat de koopakte getekend is met het maken van een afspraak met de bank. De verwerking van een hypotheekaanvraag kan lang duren. Het is daarom verstandig om, direct na het mondeling akkoord op de koop, al een afspraak te maken met de hypotheekadviseur of bank voor een afspraak.

Waarborgsom/Bankgarantie

In de koopakte is ook vastgelegd dat de koper voor een bepaalde datum de waarborgsom of bankgarantie, ter hoogte van 10% van de koopsom, moet afgeven bij de notaris. De notaris heeft de opdracht om partijen te informeren als deze garantstelling niet tijdig is ontvangen. Advies aan de koper: regel (evt. via de hypotheekadviseur) op tijd de betaling van de waarborgsom of het stellen van de bankgarantie!

DE WONING IS GEKOCHT EN HOE GAAT HET NU VERDER?

Opstalverzekering

De verkoper kan de opstalverzekering beëindigen op de dag na de overdracht. Koper dient op de dag van de overdracht de verzekering in te laten gaan. Verkoper en koper moeten dus beide de woning op de overdrachtsdatum hebben verzekerd. Als het een appartement betreft dan hoeft dit (meestal) niet omdat de VvE een collectieve opstalverzekering voor het gehele gebouw behoort te hebben.

Nog een keer kijken?

Het komt regelmatig voor dat de koper, voor de eigendomsoverdracht, de woning nog een keer wil bezoeken. Een dergelijk bezichtigingsverzoek kan via de verkopende makelaar worden aangevraagd, maar vaak hebben verkopers er geen bezwaar tegen om de afspraak rechtstreeks met de kopers te maken. De contactgegevens van ons kantoor, maar ook die van de verkoper, kun je vinden in de koopakte.

Inspectie

Het is gebruikelijk om kort voor de overdracht met elkaar en de makelaar de woning nog een keer te inspecteren en vast te stellen dat de woning correct wordt opgeleverd. De meterstanden van gas, water en elektra worden dan ook genoteerd, maar je dient zelf zorg te dragen voor aan- of afmelding bij de energieleverancier van jouw keuze. Wanneer de afspraak bij de notaris bekend is, zullen wij een afspraak inplannen voor de eindinspectie.

Telefoon/televisie/internet

De nieuwe bewoner dient zelf te zorgen voor de aansluitingen bij een provider voor telefonie, internet en televisie. Het is verstandig om dit tijdig te verzorgen.



De overdracht van de woning bij de notaris

Kort voor het moment dat het eigendom wordt overgeschreven ontvang je beide van de notaris een concept leveringsakte met een nota van afrekening en maken zij een afspraak met je om de akte te passeren.

Als de koper een financiering nodig heeft zal de notaris de koper ook de hypotheekakte doen toekomen.

Als de koper de koopsom geheel of gedeeltelijk uit eigen middelen betaalt, dan moet de koper ervoor zorgen dat dit bedrag uiterlijk de dag voor overdracht door de notaris is ontvangen.

Nadat we de eindinspectie hebben uitgevoerd bij de woning gaan wij naar de notaris. Bij de notaris teken je eerst de leveringsakte en het eigendom wordt de volgende werkdag door het kadaster overgeschreven van de verkoper naar de koper. De notaris controleert of dit ook werkelijk is gebeurd en betaalt vervolgens de koopsom, met verrekening van overige zaken, zoals opgenomen op de nota van afrekening, uit. Veelal is dat 1 à 2 werkdagen later. De koper ontvangt van de notaris het nieuwe eigendomsbewijs. Nadat de leveringsakte is getekend, zal indien van toepassing, de notaris de hypotheekakte met alleen de koper doornemen.

Na dit moment bij de notaris mogen wij je definitief feliciteren met de ver- of aankoop van de woning!

Wij hebben met deze toelichting geprobeerd jou te helpen en te attenderen op zaken waar je de komende tijd mee te maken gaat krijgen. Zijn er nog zaken waarvan je niet weet hoe te handelen neem dan contact met ons op.

BOS Makelaars

Tel.: 053 4 304 304

Whatsapp: 06 48 48 62 82

Mail: info@bos-makelaars.nl

Web: www.bos-makelaars.nl