

De papieren van de verkoper, in de volgorde waarin ze traag zijn

Geen enkele verkoop klapt op de prijs. Hij klapt op het papier dat van een derde afhangt en dat niemand op tijd aanvroeg.

1 · De papieren die u eerst verzamelt

Leg alles klaar voordat u begint. Bijna elke stap in deze gids loopt vast op één ontbrekend document, en opnieuw beginnen kost meer dan een dag wachten.

- De koopakte en een actuele nota simple van het eigendomsregister: die zegt wie als eigenaar staat ingeschreven en of er lasten zijn.
- Het laatste IBI-aanslagbiljet, met de kadastrale referentie, en dat van het afval.
- Een geldig energieprestatiecertificaat, ondertekend door een bevoegd technicus en geregistreerd in uw regio.
- Het attest van de vereniging van eigenaars dat u bij bent met betalen. De beheerder tekent het en het duurt dagen.
- Het bewoningsattest dat uw gemeente eist, en het attest nulschuld van de bank als er een hypotheek was.
- Uw geldige NIE of NIF en die van elke mede-eigenaar, plus een volmacht als iemand niet bij de ondertekening is.

2 · De volgorde van de stappen

- 1 Vraag de nota simple aan vóór u met wie dan ook tekent. Zegt het register iets anders dan u denkt, dan weet u het beter nu.
- 2 Bestel het energiecertificaat op dag één: het hangt af van de agenda van een technicus en van een regionaal register.
- 3 Vraag de vereniging schriftelijk om het attest, met de verwachte datum van ondertekening erbij.
- 4 Vraag de gemeente welk bewoningsattest zij voor uw straat eist, en bestel het zodra u het weet.
- 5 Was er een hypotheek, ga dan na of zij in het register is doorgehaald, niet alleen afbetaald. Doorhaling is een aparte stap met een eigen termijn.
- 6 Leg alles in één map met inhoudsopgave en data, en breng die vóór de vooravond naar de notaris.

3 · De fouten die wij steeds terugzien

- Met het makelaarskantoor beginnen en de papieren voor het laatst laten. De koper brengt zijn datum mee, en die wacht niet op een certificaat.

- Denken dat een afbetaalde hypotheek doorgehaald is. Afbetaald en doorgehaald zijn niet hetzelfde, en het verschil komt op de dag van ondertekening boven.
- Een verlopen energiecertificaat hergebruiken. Het heeft een beperkte geldigheid en de notaris controleert dat.
- Het attest van de vereniging vergeten. Het is een van de snelste om aan te vragen en een van de vaakst ontbrekende.
- Niet nagaan of het kadaster en de akte dezelfde vierkante meters noemen. Een afwijking is te herstellen, maar niet in achtenveertig uur.

4 · Waar u het zelf nakijkt

Officiële pagina's, gecontroleerd op 22/09/2026. De overheid wijzigt haar schermen zonder aankondiging: klopt iets niet, dan geldt de officiële bron, niet deze gids.

- **Sede Electrónica del Catastro**
<https://www.sedecatastro.gob.es/>
- **Registradores de España, nota simple del Registro de la Propiedad**
<https://www.registradores.org/>
- **IDAE, certificación energética de edificios**
<https://www.idae.es/>
- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, certificado de estar al corriente**
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Laat u het liever door ons doen

- | | |
|--------------|--|
| 290 € | het volledige verkopersdossier, met wat ontbreekt al besteld |
| 120 € | alleen de controle: wat u mist om te kunnen tekenen |

Wij zijn geen makelaar, wij taxeren uw huis niet en zoeken geen koper: wij nemen geen commissie op de verkoop en hebben er geen belang bij dat u snel verkoopt. Het energiecertificaat wordt getekend door een bevoegd technicus en de akte door een notaris; wij verzamelen, controleren en melden wat ontbreekt.

Een vraag? Eén bericht is genoeg

Schrijf ons op WhatsApp op **+34 613 13 87 84** (wa.me/34613138784) en een mens antwoordt u. Vragen kost niets en verplicht tot niets.

Informatieve gids, geen juridisch of fiscaal advies. contact@holaowners.com · holaowners.com