

# Spelregels Basisnotarissen IJsselland onroerend goed

Op het door u gekozen product en aangeboden tarief zijn de volgende spelregels van toepassing.

## Inhoudsopgave

1. Wat zijn de spelregels voor de offerte?
2. Wat verwachten wij van u?
3. Wat mag u van ons verwachten?
4. Wat zijn de “Basis” werkzaamheden?
5. Wat zijn niet gebruikelijke werkzaamheden
6. Algemene voorwaarden Basisnotarissen.nl

## 1. Spelregels offerte

De offerte is 6 weken geldig. De kosten aan derden berekenen wij aan u door. In verband met controle van uw persoonsgegevens, insolventieregister, curatele register, huwelijksgoederenregister en register van identiteitsbewijzen berekenen wij € 10,00 per persoon. Voor rechtspersonen (inzage Handelsregister van de Kamer van Koophandel, opvragen statuten, insolventieregister) berekenen wij € 30,00 per rechtspersoon. Deze tarieven zijn exclusief 21% BTW.

## 2. Wat verwachten wij van u?

- U of uw makelaar, hypotheekadviseur of bank, levert de stukken op tijd bij ons aan.
- U vult de personalialijst, die u digitaal van ons toegezonden krijgt, in en stuurt deze per e-mail terug.

**De rest doen wij!**

## 3. Wat mag u van ons verwachten?

- Wij bevestigen uw opdracht direct na ontvangst van de stukken.
- Bij de totstandkoming van de akten verrichten wij alle in het notariaat gebruikelijke werkzaamheden (de “Basis” werkzaamheden). Om zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over deze basiswerkzaamheden hebben wij hieronder deze werkzaamheden weergegeven. Alle gebruikelijke werkzaamheden zijn in het tarief begrepen.
- Indien blijkt dat er in uw geval niet gebruikelijke werkzaamheden nodig zijn, zullen wij deze werkzaamheden aanvullend in rekening brengen. Wij zullen uitsluitend werkzaamheden in rekening brengen indien deze werkzaamheden door ons ten tijde van het uitbrengen van de offerte in redelijkheid niet konden worden voorzien. Ook eventueel extra diensten, spoed-diensten of noodzakelijke werkzaamheden om het proces te bespoedigen verzorgen wij graag voor u. Daarvoor zullen extra kosten worden berekend (niet gebruikelijke werkzaamheden). Deze **niet gebruikelijke werkzaamheden** zullen onder punt 5 verder worden toegelicht.
- U ontvangt van ons per dossieronline de concept akte(n) ruimschoots voor de dag van het tekenen van de akte(n).
- Wij plannen een passeerafspraak in en geven u de datum, tijdstip van het passeren van de akte(n) en de betalingswijze door.

## 4. De “Basis” werkzaamheden

- Onderzoek bij het Kadaster naar hoe en wanneer de eigendom van het over te dragen registergoed is verkregen door verkoper/hypotheekgever.
- Onderzoek bij het Kadaster of het registergoed is belast met hypotheek of beslag en controle of niet reeds een eerdere koopovereenkomst betreffende het registergoed is ingeschreven.
- Onderzoek of er sprake is van een monument dan wel of het registergoed binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt.
- Onderzoek of er sprake is van erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen (kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of gemeentelijke voorschriften), voor zover voortvloeiend uit de laatste aankomsttitel.
- Onderzoek of er sprake is van erfpacht, opstalrecht, voorkeursrecht gemeenten en dergelijke.
- Onderzoek of er sprake is van een aanschrijving van bouw- en woningtoezicht.
- Onderzoek of er sprake is van ruilverkavelingsrente.
- Toezicht houden op de betaling van een eventuele waarborgsom of afgifte van een bankgarantie en communiceren met de betrokkenen.

- Correspondentie met verkoper, koper, banken, makelaar(s) en andere tussenpersonen, voor zover niet voortvloeiend uit de hierna te omschrijven niet gebruikelijke werkzaamheden.
- Het opstellen van een concept van de akte(n).
- Het opvragen van de benodigde gelden bij de geldverstrekker(s).
- Het opstellen en verzenden van afrekeningen aan de desbetreffende partijen.
- Toezending - indien mogelijk ten minste één week voor de datum van het tekenen van de akte(n) - van een concept van de akte(n) aan partijen, makelaars en andere tussenpersonen.
- Controle dat de te ontvangen hypotheekgelden en eventuele eigen middelen tijdig, dat wil zeggen voor het moment van passeren van de akte(n), op de "kwaliteitsrekening" van de notaris zijn bijgeschreven.
- Vlak voor het passeren van de akte(n) opnieuw controle bij het Kadaster naar de eigendomssituatie met betrekking tot het registergoed en naar eventuele aanwezige hypotheek of beslagen.
- Het - na het bespreken en toelichten daarvan - passeren van de akte(n)
- Afgifte aan de nieuwe eigenaar (en bij erfpacht ook aan de grondeigenaar) van een afschrift van de akte van levering en/of afgifte aan de partijen bij de hypotheekakte.
- Het inschrijven van de akte(n) in het Kadaster.
- Controle van de ontvangstbevestiging van de akte(n) bij het Kadaster en opnieuw controle bij het Kadaster naar de eigendomssituatie met betrekking tot het registergoed en naar eventueel aanwezige hypotheek of beslagen.
- Uitbetalen (op de eerste of tweede werkdag na het passeren van de akte(n), afhankelijk van het tijdstip van passeren) van gelden aan koper, verkoper en hypothecair financiers, gemeente, Vereniging van Eigenaars, makelaar(s), taxateur(s) en eventuele anderen. De dag van uitbetaling hangt samen met de dag van ontvangst van het bewijs van inschrijving van het Kadaster.
- Verzorgen van de aangifte overdrachtsbelasting, tijdige voldoening van deze belasting aan de Belastingdienst en registratie van de akte(n) bij de Belastingdienst.

## 5. Wat zijn niet gebruikelijke werkzaamheden?

Algemeen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor:
Een partij komt niet zelf de akte tekenen, maar tekent per volmacht	€ 80,00	Betreffende partij
Een partij komt niet zelf de hypotheekakte tekenen, maar tekent per notariële volmacht	€ 250,00	Betreffende partij
Een partij spreekt geen Nederlands en er moet een tolk/vertaler aanwezig zijn	€ 125,00 exclusief de kosten van de tolk of vertaler	Betreffende partij
U maakt geen gebruik van e-mail en wenst de correspondentie per post te ontvangen. Bij de verkoper zullen wij hier geen extra kosten voor in rekening brengen	€ 50,00	Betreffende partij
Een partij is failliet, staat onder bewind of onder curatele, etc.	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Betreffende partij
U bent gescheiden zonder dat de echtscheiding volledig is afgewikkeld of u bent in een echtscheidingsprocedure verwickeld en dit brengt extra werkzaamheden met zich mee	o.b.v. bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij
Op grond van de wet moet de akte getekend worden in het bijzijn van één of meerdere getuigen	o.b.v. bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij
Van één van partijen kan de identiteit niet vastgesteld worden	o.b.v. bestede uren en geldende uurtarief	Betreffende partij

Eigendom	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Verrichten kadastraal onderzoek bij meer dan één kadastraal perceel	€ 25,00 per extra perceel	Koper/hypotheekgever
De verkoper of hypotheekgever is niet de eigenaar volgens het Kadaster (er is wel een verklaring van erfrecht afgegeven)	€ 125,00	Verkoper/hypotheekgever
De verkoper of hypotheekgever is niet de eigenaar volgens het kadaster (er is geen verklaring van erfrecht afgegeven)	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Verkoper/hypotheekgever
Vooraf aanvragen van kadastrale uitmeting of vormen van voorlopige kadastrale grenzen (via Splits) (exclusief de kosten van het Kadaster)	€ 150,00	Verzoekende partij
Bij het Kadaster inschrijven van een situatietekening	€ 35,00	Betreffende partij
Toestemming tot verkoop van gemeente of andere instantie(s) regelen	€ 35,00	Verkoper
Toestemmingsverklaring van echtgeno(o)t(e)/partner opstellen omdat deze niet zelf bij de ondertekening aanwezig is	€ 80,00	Betreffende partij
U bent minderjarig en u verzorgt zelf de toestemming van de kantonrechter	€ 75,00	Betreffende partij
U bent minderjarig en wij verzorgen de toestemming van de kantonrechter	€ 150,00	Betreffende partij

Koopovereenkomst	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
In afwijking van de koopovereenkomst besluit u samen te kopen of besluit u alleen te kopen en wij maken de bijbehorende overeenkomst	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 175,00	Koper
U hebt bij de makelaar de koopovereenkomst in gehuwde staat getekend, maar bij het ondertekenen van de akte(n), bent u gescheiden (het kan zijn dat uw ex-echtgeno(o)t(e)/ex-partner moet meetekenen)	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 175,00	Koper
De koopovereenkomst wordt door ons opgesteld	€ 385,00	Betreffende partij
Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster (exclusief kadasterkosten)	€ 105,00	Verzoekende partij
Werkzaamheden in verband met eerder ingeschreven koopovereenkomst(en) bij het Kadaster	€ 50,00	Verkoper
Kostenbeheer bankgarantie	€ 25,00	Betreffende partij

Woning	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
De verkoper heeft de eigendom op verschillende momenten verkregen	€ 50,00, per extra eigendomsverkrijging	Verkoper
Werkzaamheden bij aankoop van een appartement ten aanzien van het reservefonds/servicekosten	€ 75,00	Koper
Werkzaamheden bij een "slapende" Vereniging van Eigenaars	€ 75,00	Koper
Werkzaamheden bij einde huur, pacht, vruchtgebruik of andere gebruiksrechten	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Verkoper
Vestiging van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere bepalingen, voorkeursrechten of andere rechten danwel afstanddoening hiervan	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief minimaal € 125,00	Betreffende partij
Het registergoed is een recreatiewoning, beleggingsobject of bedrijfspand	op basis van bestede uren en geldende uurtarief	Koper

Banken/termijnen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Extra communicatie met de geldverstrekker over hypotheekstukken	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 35,00	Betreffende partij
Extra communicatie met hypotheekhouder of beslaglegger ter verkrijging van royement	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Betreffende partij
De bank wil graag een extra onderpand opnemen in de hypotheekakte	€ 170,00 per extra onderpand	Betreffende partij
Werkzaamheden in verband met rangwisseling hypotheek	€ 170,00	Betreffende partij
Extra werkzaamheden bij "rest-schuld"	€ 195,00	Betreffende partij
Toestemming vragen bij een eerdere hypotheekhouder	€ 50,00	Betreffende partij
Opvragen van aflosnota (krediet)	€ 70,00 per aflosnota	Betreffende partij
Gehele doorhaling bij het Kadaster van een recht van hypotheek inclusief het opvragen van een aflosnota exclusief kadasterkosten	€ 125,00 per inschrijving	Betreffende partij
Gedeeltelijke doorhaling bij het Kadaster van een recht van hypotheek inclusief het opvragen van een aflosnota exclusief kadasterkosten	€ 175,00 per inschrijving	Betreffende partij
Losse opdracht tot doorhaling (geheel/gedeeltelijk) bij het Kadaster exclusief kadasterkosten	€ 185,00 per inschrijving	Betreffende partij
De hypotheekakte(n) wordt getekend binnen 5 werkdagen na binnenkomst van de hypotheekstukken van de geldverstrekker	€ 125,00	Betreffende partij

Banken/termijnen	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
De leveringsakte(n) wordt getekend binnen 10 werkdagen na binnenkomst van de koopovereenkomst	€ 125,00	Betreffende partij
Werkzaamheden i.v.m. het opmaken van een hypotheekakte waarbij de geldverstrekker geen bancaire instelling is	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Het betreft een bedrijfsfinanciering	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Werkzaamheden bij meer dan één voorbelasting, per voorbelasting	€ 35,00	Betreffende partij
Kosten in rekening gebracht door ECH bij een hypotheek	€ 16,80	Betreffende partij
Werkzaamheden bij een dubbele hypothecaire inschrijving in 1 akte exclusief kadasterkosten	€ 75,00	Betreffende partij
Aanmaning bankgarantie / waarborgsom	€ 35,00	Betreffende partij

Overige werkzaamheden	Kosten excl. BTW	Kosten zijn voor
Er moeten extra werkzaamheden worden verricht omdat er problemen zijn tussen partijen	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Er blijft geld in depot bij de notaris en wij maken een depotakte	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 270,00	Betreffende partij
Het verzetten van de afspraak op verzoek van een partij of omdat het dossier niet compleet is	€ 125,00	Betreffende partij
Er wordt beslag gelegd op de koopprijs of op het registergoed	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Betreffende partij
Coördinatie geldstroom en afstemming met ander notariskantoor	€ 125,00	Betreffende partij
Afkopen van een verzekeringspolis	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 75,00	Verkoper
Werkzaamheden in verband met Groninger akte	op basis van bestede uren en het geldende uurtarief	Koper
Het opnemen van een schenking of een geldlening in de akte	op basis van bestede uren en geldende uurtarief minimaal € 125,00	Koper

<b>Uurtarieven 2015</b>		
<b>Notaris</b>	<b>Kandidaat-notaris</b>	<b>Notarieel medewerker</b>
€ 234,00	€ 211,00	€ 121,00

De genoemde tarieven zijn inclusief BTW.

## 6. Algemene voorwaarden Basisnotarissen.nl IJsselland

Deze voorwaarden gelden met ingang van 1 augustus 2015.

1. Basisnotarissen.nl-IJsselland is een zelfstandig onderdeel van Smalbraak Notarissen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Deventer. Waar hierna gesproken wordt van Smalbraak Notarissen B.V., is Basisnotarissen.nl-IJsselland daaronder begrepen.
2. Onder opdrachten in de zin van deze algemene voorwaarden worden verstaan alle overeenkomsten die met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Smalbraak Notarissen B.V., gevestigd te Deventer, tot stand komen.
3. Partners in de zin van deze algemene voorwaarden zijn personen die (in)direct aandelen in Smalbraak Notarissen B.V. houden. Een lijst van Partners ligt ter inzage bij het secretariaat van het kantoor in Deventer.
4. Alle opdrachten worden uitsluitend gegeven aan Smalbraak Notarissen B.V. die derhalve als enige opdrachtnemer geldt. Tussen de opdrachtgever en de persoon die krachtens enige rechtsverhouding tot Smalbraak Notarissen B.V. de opdracht uitvoert (zoals ook een Partner) of bij die uitvoering betrokken is, komt geen overeenkomst tot stand, ook niet indien de opdracht met het oog op uitvoering door die persoon in de zin van artikel 7:404 Burgerlijk Wetboek wordt gegeven. Het bepaalde in artikel 7:404 Burgerlijk Wetboek en artikel 7:407 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten. De opdracht omvat de bevoegdheid om namens en voor rekening van de opdrachtgever binnen het kader van de opdracht rechtshandelingen te verrichten.
5. Betaling van declaraties dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, zijnde een fatale termijn, behoudens anders luidende afspraak.
6. Iedere aansprakelijkheid van Smalbraak Notarissen B.V. en iedere aansprakelijkheid van een persoon, die krachtens enige rechtsverhouding tot de Smalbraak Notarissen B.V. de opdracht uitvoert (zoals ook een Partner) of bij die uitvoering betrokken is, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de door Smalbraak Notarissen B.V. afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering(en) wordt uitbetaald vermeerderd met het bedrag van het eigen risico conform de betreffende van toepassing zijnde polis(sen), echter onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van dit artikel.  
Kopieën van de huidige polissen met voorwaarden liggen ter inzage bij het secretariaat van het kantoor in Deventer. Indien om welke reden ook, geen uitkering krachtens voornoemde verzekering mocht worden verstrekt, geldt dat iedere aansprakelijkheid wordt beperkt tot een bedrag ad 10.000,- Euro dan wel, indien het honorarium exclusief BTW dat is betaald voor de uitvoering van de opdracht waarmee de claim verband houdt, hoger is dan 10.000,- Euro exclusief BTW, tot een bedrag gelijk aan dit betaald honorarium met een maximum van 50.000,- Euro.
7. De in artikel 5 omschreven aansprakelijkheidsbeperking geldt ook voor het geval Smalbraak Notarissen B.V. aansprakelijk is voor het niet deugdelijk functioneren van bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken, geen uitgezonderd. De aansprakelijkheidsbeperking geldt ook indien een e-mailbericht niet juist of niet volledig of niet tijdig wordt overgebracht en/of ontvangen. De opdrachtgever geeft Smalbraak Notarissen B.V. het recht om per e-mail met hem en derden te communiceren, zich ervan bewust zijnde dat de vertrouwelijkheid van per e-mail verzonden informatie niet gewaarborgd is.
8. Smalbraak Notarissen B.V. is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van door haar in het kader van de uitvoering van een opdracht ingeschakelde derden. De opdrachtgever machtigt Smalbraak Notarissen B.V. om algemene voorwaarden (met eventueel aansprakelijkheidsbeperkingen) bedongen door deze derden te aanvaarden, ook ten behoeve van de opdrachtgever en namens hem, en vrijwaart Smalbraak Notarissen B.V. voor aanspraken van die derden in verband met claims van de opdrachtgever jegens die derden.
9. De bedingen van deze algemene voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van degene die een opdracht van een opdrachtgever aan Smalbraak Notarissen B.V. krachtens enige rechtsverhouding tot Smalbraak Notarissen B.V. uitvoert of bij die uitvoering betrokken is, waaronder in het bijzonder ook alle notarissen, kandidaat notarissen en alle overige personen die bij, voor of namens Smalbraak Notarissen B.V. werkzaam zijn, direct of indirect, al dan niet als Partner, alsmede derden die door Smalbraak Notarissen B.V. zijn ingeschakeld.
10. Op de rechtsverhouding tussen Smalbraak Notarissen B.V. en de opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.
11. Indien aan een opdrachtgever een vertaling van deze algemene voorwaarden is toegezonden, is de Nederlandse tekst doorslaggevend.