



Prijsprotocol/Extra Notariswerk (versie 06-03-2018)

Met deze bijlage willen wij u informeren over de werkzaamheden die wij als notariskantoor voor u verrichten bij het vestigen van een hypotheek en bij de overdracht van een woning/onroerende zaak. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen de gebruikelijke en extra werkzaamheden die door ons kantoor worden verricht.

Dit prijsprotocol is opgesteld naar de richtlijnen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in de zogenoemde code HOT (Helder Offreren en Tariferen) en de code Tof (nog in ontwikkeling).

Onder gebruikelijke werkzaamheden wordt verstaan:

- dossier aanleggen
- inzage kadastrale gegevens + eigendomsbewijzen
- opvragen en verrekenen onroerende zaakbelasting en waterschapslasten
- bestuderen koopovereenkomst
- versturen bevestigingsbrieven naar partijen
- opvragen van aflossingsnota('s) van hypotheek
- inplannen van de afspraak met partijen voor de overdracht op ons kantoor
- opmaken akte van levering
- bestuderen hypotheekstukken van de bank
- gelden opvragen bij de bank
- opmaken akte van hypotheek
- versturen concept akte van levering en/of concept akte van hypotheek naar partijen
- beantwoorden vragen partijen n.a.v. ontvangst concepten
- opmaken nota's van afrekening
- versturen nota's naar partijen
- dossier klaarmaken voor passeren van de akten
- maken van volmacht royement voor de doorhalingen van hypotheek
- controle dossier door de notaris
- her-controle bij het kadaster (zgn. herrecherche)
- passeren akte van levering en/of hypotheek door notaris
- indienen akten bij het kadaster en bewaken kadastrale verwerking
- na-controle bij het kadaster (zgn. narecherche), twee werkdagen na passeren
- administratieve afwikkeling van het dossier
- royementsakte opmaken voor de doorhaling van de hypotheek bij het kadaster

Extra kosten die in rekening gebracht kunnen worden zijn:

Bankgarantie/Waarborgsom

Indien koper en verkoper overeenkomen dat ten behoeve van de verkoper door koper een bankgarantie dient te worden gesteld casu quo een waarborgsom dient te worden voldaan, brengt dit ook voor ons extra werkzaamheden met zich mee. Wij moeten signaleren of de waarborgsom/bankgarantie op de afgesproken datum door ons ontvangen is. Is deze ontvangen dan berichten wij dat schriftelijk aan partijen en betrokken makelaar(s).

De administratiekosten die wij hiervoor in rekening brengen bij de koper zijn € 30,00 (€ 36,30 incl. BTW).

Wanneer de bankgarantie niet op tijd door de koper is gesteld of de waarborgsom niet op tijd is voldaan, zijn wij verplicht de betrokken partijen en de makelaar(s) koper hierop te attenderen, de koper aan te manen en het hiervoor omschreven traject opnieuw door te lopen

Voor de extra werkzaamheden die wij moeten verrichten indien de waarborgsom/ bankgarantie niet op de het eerst afgesproken datum ontvangen is en brengen wij de koper € 75,00 (€ 90,75 incl. BTW) extra in rekening.

Aflossing kredieten/persoonlijke leningen en/of andere financiële verplichtingen

Het komt voor dat door de bank/hypotheknemer wordt geëist dat eventuele lopende kredieten worden ingelost. Per inlossing brengen wij € 60,00 (€ 72,60 incl. BTW) in rekening voor het opvragen van het inlossaldo en verwerking op de nota van afrekening.

Vererving

De notaris dient er altijd op toe te zien dat de verschijnende persoon/personen bevoegd is/zijn een rechtshandeling uit te voeren.

Indien (één van) de eigena(a)r(en) is (zijn) overleden is er sprake van een vererving.

Dit brengt veel werkzaamheden met zich mee. Voor deze werkzaamheden, indien de vererving niet bij ons bekend is, brengen wij minimaal € 450,00 (€ 544,50 incl. BTW) in rekening.

Dergelijke kosten zijn in het algemeen overeenkomstig de minimale kosten die zijn verbonden aan het notarieel opmaken van een verklaring van erfrecht.

Indien een verklaring van erfrecht wordt aangeleverd welke door een andere notaris is opgesteld, worden ook slechts de resterende werkzaamheden in rekening gebracht.

Indien alle gegevens in de verklaring van erfrecht nog actueel zijn (geen verhuizingen, scheidingen, overlijdens nadien), berekenen wij € 125,00 (€ 151,25 incl. BTW).

Indien er wel veranderingen zijn geweest na het opstellen van de verklaring van erfrecht brengen wij voor de extra werkzaamheden een bedrag ad € 275,00 (€ 332,75 incl. BTW).

De kosten worden in rekening gebracht bij de eigena(a)r(en) van de onroerende zaak, zijnde de beschikkingsbevoegde(n).

Inzages Gemeentelijke Basis Administratie/Insolventieregister (curateleregister en faillissementsregister)/Verificatie Informatie Systeem

Voor het onderzoeken van de persoonsgegevens en de handelingsbevoegdheid van personen alsmede de controle op de Identificatiedocumenten, raadplegen wij bij het aanmaken van het dossier alsmede vlak voor het ondertekenen van de akte en voor het uitbetalen van gelden de wettelijke registers.

Voor de inzages en controles van de gegevens van de bij een akte betrokken partijen wordt per persoon € 10,00 (€ 12,10 incl. BTW) bij de betreffende partij in rekening gebracht.

Inzages Kamer van Koophandel

Voor het opvragen van stukken bij de Kamer van Koophandel en voor het bestuderen van de stukken wordt in rekening gebracht € 25,00 (€ 30,25 incl. BTW).

Hypothecaire volmacht

Indien cliënten niet bij het passeren van een hypotheekakte aanwezig kunnen zijn moet de notaris een notariële volmacht opmaken.

De kosten voor het opmaken van deze akte zijn € 165,00 (€ 199,65 incl. BTW).

Volmacht aan- en/of verkoop

Wanneer een verkoper of koper niet bij de akte van levering aanwezig kunnen zijn, is het mogelijk om hiervoor een volmacht op te maken. De kosten hiervoor bedragen € 35,00 (€ 42,35 incl. BTW) en worden in rekening gebracht bij de volmachtgever.

De kosten voor een volmacht kunnen echter variëren. Het hiervoor genoemde bedrag van € 42,35 incl. BTW is alleen van toepassing indien het geen KIK akte betreft (dit is een elektronische manier van aanbieden van de akte bij het Kadaster). Indien de koper heeft gekozen voor deze manier van aanbieden, betaalt hij namelijk een laag tarief. De KIK akte moet echter aan een aantal voorwaarden voldoen. Eén hiervan is dat de verkopers partij moeten zijn in de akte. Wanneer beide verkopers niet aanwezig zijn en volmacht geven aan een derde, dan is de KIK aanbieding niet meer mogelijk. Hierdoor zijn er voor koper extra kosten. Deze extra kosten worden bij de volmacht voor de verkoper gerekend. De kosten voor een volmacht zijn in dit geval € 100,00 excl. BTW.

Een volmacht dient gelegaliseerd te worden bij een notaris.

Legalisatie is bij ons op kantoor gratis.

Inschrijving koopovereenkomst

Sinds 1 september 2003 is het mogelijk om een koopovereenkomst te laten inschrijven in de openbare registers.

Hiertoe dient een notaris een registerverklaring aan de bewaarder van het kadaster aan te leveren (ter bescherming van de koper).

De kosten hiervoor bedragen € 165,00 (€ 199,65 incl. BTW). Het kadaster brengt een bedrag ad € 55,00 (vrij van BTW) in rekening voor de inschrijving. Deze totale kosten zullen in rekening worden gebracht bij de koper.

Opmaken koopovereenkomst

Indien de verkoper en koper de overdracht niet via een makelaar hebben geregeld kunnen wij de koopovereenkomst opmaken. Hiervoor brengen wij in rekening bij de opdrachtgever minimaal € 275,00 (€ 332,75 incl. BTW); namelijk op basis van uurtarief à € 160,00 per uur exclusief 21% BTW.

Uitstel aktepassering

Het komt wel eens voor dat stukken niet tijdig binnen zijn en dat hierdoor de akte wordt uitgesteld. Dit betekent dat veel handeling opnieuw uitgevoerd moeten worden (opvragen gelden, aflossingsnota's opnieuw aanvragen etc). Hiervoor brengen wij in rekening € 120,00 (€ 145,20 incl. BTW) bij de nalatige partij.

Appartementsrecht/opvragen stukken bij de Vereniging van Eigenaren

Het overdragen van een appartementsrecht brengt (in vergelijking met een overdracht van een "standaardwoning") meer werkzaamheden met zich mee. Ondermeer dienen wettelijk voorgeschreven verklaringen en opgaves van het bestuur van de betreffende Vereniging van Eigenaren worden opgevraagd, gecontroleerd en verwerkt in akte en afrekeningen (o.a. evt. achterstanden in de betaling van servicekosten, hoogte reservefonds en het aandeel in het reservefonds).

Voor deze werkzaamheden brengen wij aan de koper van een appartementsrecht in rekening € 55,00 (€ 66,55 incl. BTW).

Oude hypotheeken/beslagen

Indien uit de informatie die wij van het kadaster ontvangen blijkt dat op een over te dragen perceel of met hypotheek te bezwaren perceel nog een oude hypotheek staat ingeschreven welke bij een eerdere overdracht of hypotheekvestiging door de bij die akte betrokken notaris had moeten worden doorgehaald, vragen wij die notaris om een bevestiging dat hij over de royementstoezegging beschikt en dat hij deze hypotheek doorhaalt. Voor de extra werkzaamheden van controle en aanschrijving brengen wij in rekening € 25,00 (€ 30,25 incl. BTW) voor elke brief.

Aflossing hypotheek (royement)

Indien de woning (onroerende zaak) is belast met een hypothecaire inschrijving (hypotheek) of een beslag (executoriaal of conservatoir) dient deze hypotheek/dit beslag te worden geroyeerd; een onroerende zaak dient namelijk te worden opgeleverd vrij van hypotheeken en beslagen.

Het kan ook voorkomen dat bij de vestiging van een nieuwe (eerste) hypotheek de bestaande hypotheek/hypotheeken afgelost en geroyeerd dient/dienen te worden.

De kosten hiervoor per doorhaling bedragen: € 166,38 incl. BTW en kadasterkosten.

Restschuldbetaling

Indien de verkoopopbrengst niet voldoende is om de bestaande hypothe(e)k(en) mee af te lossen, kan er een regeling met de bank worden getroffen dat zij akkoord gaan met de ontvangst van een lager bedrag ofwel de verkoopopbrengst, ter verkrijging van royement. In dat geval ontstaat er een restschuld bij de bank, die op een later tijdstip afgelost dient te worden.

Indien dit van toepassing is worden hiervoor extra kosten geregeld en wel minimaal € 225,00 exclusief btw (€ 272,25 incl. BTW); en voorts op basis van uurtarief à € 160,00 per uur exclusief 21% BTW.

Indien er ook bijkomende (polis)regelingen of anderszins van toepassing is, bedragen de kosten € 275,00 exclusief BTW (€ 332,75 incl. BTW).

Faillissement

Het kan voorkomen dat de verkoper failliet is verklaard en dat alles via een curator moet lopen. Voor de extra werkzaamheden (o.a. volmacht, toestemming Rechtercommissaris, extra goedkeuring hypotheekhouder) brengen wij € 250,00 (€ 302,50 incl. BTW) in rekening bij de koper.

Voorbelastingen

Indien een hypotheek wordt gevestigd die geen 1^e hypotheek betreft, is er sprake van voorbelasting met (een) eerdere hypothe(e)k(en). Voor het onderzoek naar en vermelding van deze voorbelasting in de akte brengen wij € 25,00 (€ 30,25 incl. BTW) per voorbelasting in rekening.

Het niet tijdig ontvangen van stukken

Uiterlijk 3 werkdagen voor het ondertekenen van de akte(n) dienen alle stukken op kantoor binnen te zijn. Indien dit niet het geval is wordt er € 60,00 (€ 72,60 incl. BTW) in rekening gebracht voor iedere werkdag dat de stukken te laat binnen zijn. De kosten worden in rekening gebracht bij de nalatige partij.

Gelden niet binnen op moment van passeren

Het komt voor dat niet altijd alle gelden binnen zijn op moment van passeren. Het is verplicht voor de notaris dat alle gelden zichtbaar op de rekening staan.

Indien dit niet het geval is brengen wij voor de extra werkzaamheden € 137,50 (€ 166,38 incl. BTW) in rekening.

Het vestigen van overbruggingslening

Indien een koper een hypotheek vestigt op de aangekochte woning en op zijn huidige woning (ter overbrugging) moet de notaris extra werkzaamheden verrichten met betrekking tot inzages in het kadaster

en de hypotheekakte, voor de werkzaamheden wordt in rekening gebracht: € 100,00 (€ 121,00 incl. BTW), en € 40,00 (€ 48,40 incl. BTW) kadasterkosten, per perceel.

Meerdere percelen

Het kan voorkomen dat er meerdere percelen worden overgedragen of dat er een hypotheek wordt gevestigd op meerdere percelen. Hiervoor dienen extra handelingen te worden gedaan m.b.t. de akte van levering en/of hypotheek en inzages bij het kadaster.

Wij brengen hiervoor in rekening € 82,50 (€ 99,83 incl. BTW) per perceel. Extra kadasterkosten hiervoor zijn € 40,00 (€ 48,40 incl. BTW) per perceel.

Gedeeltelijk perceel

Indien er een gedeeltelijk perceel wordt overgedragen zijn de kadasterkosten (voor de inschrijving van de akte van levering en de uitmeting) € 1.326,00 (vrij van BTW), tenzij het een perceel betreft met een zogenaamd "Voorlopige Kadastrale Grens".

Erfpacht

Indien er een hypotheek wordt gevestigd op een woning of dat er een woning wordt overgedragen waar erfpacht op is gevestigd, kan het zijn dat er toestemming moet worden gevraagd aan de erfverpachter. Hiervoor brengen wij in rekening voor gemaakte kosten € 125,00 (€ 151,25 incl. BTW).

Vestigen erfdienstbaarheid

Indien er een erfdienstbaarheid gevestigd moet worden in de akte van levering brengen wij in rekening tenminste € 165,00 (€ 199,65 incl. BTW).

Opnemen erfdienstbaarheden/algemene voorwaarden/zakelijke rechten

Indien op een over te dragen perceel bij eerdere akte(n) erfdienstbaarheden zijn gevestigd en/of op een eerdere overdracht algemene voorwaarden van toepassing waren en/of met betrekking tot een over te dragen perceel zakelijke rechten/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen zijn gevestigd, worden deze in de nieuwe leveringsakte opgenomen of wordt hiernaar verwezen.

Voor de extra werkzaamheden die dit met zich meebrengt brengen wij bij de koper € 30,00 (€ 36,30 incl. BTW) in rekening.

Dit geldt alleen voor informatie uit voorafgaande aankomstitels van een over te dragen perceel. Andere akten (bijvoorbeeld van een naastgelegen perceel) dergelijke rechten worden door ons niet automatisch ingezien. Dat doen wij alleen als de koper ons middels de opdrachtbevestiging heeft verzocht een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster te laten verrichten. De kosten die het kadaster hiervoor rekent zijn € 101,00 (onbelast).

Doorhalen en/of aflossen van beslagen

Indien er een beslag is gevestigd op het onderpand moet deze afgelost en doorgehaald worden. Indien hiervoor extra werkzaamheden voor verricht moeten worden brengen wij in rekening bij de verkoper het uurtarief van € 132,00 (€ 159,72 incl. BTW).

Onder extra werkzaamheden worden verstaan die werkzaamheden die extra gedaan worden (zoals overleg/telefoongesprekken enz.) naast alleen maar het verzorgen van de zogenaamde volmacht doorhaling en akte doorhaling.

Bewindvoering

Het kan voorkomen dat de verkoper onder bewind is gesteld en dat alles via een bewindvoerder moet lopen. Voor de extra werkzaamheden (o.a. volmacht rechtbank, toestemming Rechtercommissaris) brengen wij € 180,00 (€ 217,80 incl. BTW) in rekening bij de verkoper.

Economische overdracht

Het kan zijn dat de verkoper het registergoed destijds door een economische overdracht heeft verkregen, daarvoor moeten wij veel onderzoek verrichten. Hiervoor brengen wij bij de verkoper in rekening € 220,00 (€ 266,20 incl. BTW).

Niet doorgegangene zaken

Nadat wij een opdracht hebben verkregen en naar aanleiding van deze opdracht een dossier hebben ingevoerd en (gedeeltelijk) behandeld en een toch zaak niet doorgaat, brengen wij in rekening € 200,00 (€ 242,00 incl. BTW).

Overboekingskosten

Voor het overboeken van gelden brengen wij in rekening per overboeking € 13,75 (€ 16,64 incl. BTW). De gelden worden door ons overgeboekt twee werkdagen na het passeren van de akte(n).

Rangwisseling

Indien een nieuw te vestigen hypotheek moet voorgaan in rang op een reeds bestaande hypotheek moet een zogenaamde rangwisseling worden toegepast. Voor de extra werkzaamheden die hiermee gepaard gaan brengen wij € 150,00 (€ 181,50 incl. BTW) in rekening.

Beroep fiscale vrijstellingen

Indien een der partijen een beroep wenst te doen op mogelijke vrijstellingen en/of verrekeningen van overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en/of schenkingsrecht en dit als zodanig in de akte moet worden opgenomen, brengen wij die partij in rekening: € 200,00 (€ 242,00 incl. BTW) per beroep.

Overige werkzaamheden/extra advisering

Alle werkzaamheden die hierboven niet zijn genoemd en welke ook niet rechtstreeks uit de overeenkomst voortvloeien, maar die wel zijn aan te merken als bijzondere of extra handelingen alsmede extra advisering van (één der) partijen, wordt doorberekend tegen een uurtarief van € 160,00 (€ 193,60 incl. BTW).

Samenloopregeling

Indien door samenlopende omstandigheden op meerdere voormelde onderdelen extra werkzaamheden verricht moeten worden, zal slechts voor één onderdeel als extra werkzaamheden in rekening worden gebracht; (voorbeeld: *uitstel akte omdat de hypotheekstukken niet binnen zijn*).

Afwijkende situatie

Door (één van) partijen wordt soms aan ons verzocht om de zaken sneller dan binnen een normaal tijdsbestek of op andere dan de gebruikelijke wijze te behandelen.

Er zal dan met u overleg plaatsvinden over de (wettelijke) mogelijkheden en de eventuele extra kosten van een versnelde of ongebruikelijke wijze van afhandelen.

Tariefwijziging derden

Wijzigingen in belastingtarieven en kadastertarieven worden doorberekend.

Notariskantoor Beunk

Deldenerstraat 259, 7555 AE HENGELO
tel. 074-2558110
info@notariskantoorbeunk.nl

