

Algemene voorwaarden voor verkoop van reststroken 2025

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Leudal d.d. 10 december 2024.

ARTIKEL 1 Eigendomsoverdracht

Uiterlijk 3 maanden na totstandkoming van de overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen, wordt de leveringsakte verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.

ARTIKEL 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de BTW en eventuele overdrachtsbelasting, de notariële en kadastrale kosten, zijn voor rekening van koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte, zullen vanaf 1 januari eerstvolgend op de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper zijn.

ARTIKEL 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en overige vergoedingen en/of kosten vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het verschuldigde uiterlijk op de dag van notarieel transport is bijgeschreven op de derdengelden rekening van de notaris.

ARTIKEL 4 Rente

Indien koper niet op de overeengekomen uiterste datum van notarieel transport de koopsom heeft voldaan, dan is koper, zonder nadere ingebrekestelling, vanaf die datum tot aan de dag der algehele voldoening van de koopsom aan verkoper de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW), over de koopsom verschuldigd.

ARTIKEL 5 Feitelijke levering en staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij ondertekening van deze overeenkomst bevindt.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een later tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van ondertekening van de notariële akte tenzij partijen anders overeenkomen. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van verkoper op het moment van feitelijke levering.
4. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

ARTIKEL 6 Risico-overgang

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

ARTIKEL 7 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen:
 - a. met alle daarbij behorende rechten en aanspraken uit hoofde van kwalitatieve rechten, erfdienstbaarheden en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW;
 - b. vrij van huur- en pachtrechten;
 - c. vrij van beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.
3. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

ARTIKEL 8 Perceelsgrenzen

Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen van de onroerende zaak, door of namens verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper zal van datum en tijdstip van de gemeentelijke aanwijs in kennis worden gesteld.

ARTIKEL 9 Overmaat / ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte bij definitieve kadastrale inmeting en de in de koopovereenkomst vermelde grootte van het verkochte, wordt tussen partijen verrekend aan de hand van de in de koopovereenkomst vermelde verkoopprijs per m². Het recht tot verrekening van over- of ondermaat vervalt binnen 6 maanden na kennisgeving van het Kadaster aan partijen van de definitieve oppervlakte van het verkochte.

ARTIKEL 10 Bodemkwaliteit

1. Partijen verklaren niet bekend te zijn met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte de milieuhygiënische interventiewaarden bodemkwaliteit zoals vermeld in bijlage IIa van het Besluit activiteiten leefomgeving overschrijden.
2. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van de overdracht toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper, tenzij het gaat om verontreiniging die van belang is voor het door koper beoogde gebruik én de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken vóór of bij de overdracht, het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper.
3. Onder milieuhygiënische bodemverontreiniging wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin, hout, bodemvreemd materiaal of andere restanten van bouwkundige aard, waarvan het niet bekend is dat deze stoffen door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Evenmin wordt daaronder verstaan: stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
4. Het is koper toegestaan om, voorafgaand aan de notariële levering, voor eigen rekening een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

ARTIKEL 11 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Onverminderd het bepaalde in de vorige artikelen staat verkoper ervoor in alle informatie met betrekking tot het verkochte aan koper te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper is ermee bekend dat hij op zijn beurt een informatieplicht heeft ten aanzien van het gekochte.

ARTIKEL 12 Overdracht van rechten

Het is koper niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze verkoop samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Verkoper is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 13 Hoofdelijke aansprakelijkheid

In geval van twee of meer natuurlijke- of rechtspersonen die tezamen koper zijn, geldt dat ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk is voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 14 Ontbindende voorwaarde voor koper

Ontbinding in geval van milieuhygiënische bodemverontreiniging

- a. Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit zodanig is, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd, dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht de overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden. Alsdan stelt koper de grond ter vrije beschikking van verkoper voor zover mogelijk in de toestand, waarin deze zich bevond ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.
- b. Onder milieuhygiënische bodemverontreiniging wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin, hout, bodemvreemd materiaal of andere restanten van bouwkundige aard, waarvan het niet bekend is dat deze stoffen door hun chemische eigenschappen schadelijk zijn voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Evenmin wordt daaronder verstaan: stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

ARTIKEL 15 Ontbindende voorwaarden voor verkoper

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd de overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien koper niet meewerkt aan de notariële levering op de uiterlijk overeengekomen transportdatum, dan is verkoper bevoegd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden en vervalt voor verkoper iedere verplichting tot levering van het verkochte.

ARTIKEL 16 Ingrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim als zij – voor zover nodig na in gebreke te zijn gesteld - nalatig is of blijft aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, zulks met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6:81 t/m 6:83 BW. Voor zover de wet een ingebrekestelling vereist voor het intreden van het verzuim, dient deze ingebrekestelling schriftelijk te geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Een en ander voor zover daarvan in deze algemene voorwaarden of in de overeenkomst niet is afgeweken.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en is de wederpartij tevens bevoegd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden.

ARTIKEL 17 Strijdigheid met bepalingen in koopovereenkomst

Ingeval van strijdigheid tussen de bepalingen in deze Algemene voorwaarden en de bepalingen in de koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen uit de koopovereenkomst.

ARTIKEL 18 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op de tussen partijen bestaande rechtsverhouding is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen partijen ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter.

