

Ondergetekende, mr. Erwin Akkerman, notaris in de gemeente Tynaarlo kantoorhoudende te Zuidlaren, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om negen uur veertig minuten (09:40 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **LEVERING**

Heden, zestien oktober tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. ERWIN AKKERMAN, notaris in de gemeente Tynaarlo kantoorhoudende te Zuidlaren:

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en  
2.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper  
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

### **KOOP**

Verkoper en koper hebben op een juli tweeduizend twintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

### **LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

### **OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

- a. het recht van eigendom met betrekking tot de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden gelegen te **8862 LH Harlingen, De Kluut 12**, kadastraal bekend gemeente **Harlingen**, sectie **D**, nummer **1447** ter grootte van tien are en zevenennegentig centiare (10 a 97 ca),

- b. het een/tiende (1/10) onverdeeld aandeel in het recht van eigendom, belast met het hierna nader te omschrijven recht van erfpacht, met betrekking tot een perceel weiland aan de Bolswardervaart/Kimswerderweg gelegen te **8862 LH Harlingen**, nabij **De Kluut 12**, kadastraal bekend gemeente **Harlingen**, sectie **E**, nummer **554** ter grootte van een hectare, achtentwintig are en tachtig centiare (1 ha 28 a 80 ca) met bestemming mandeligheid,

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het Verkochte is:

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

#### **VOORGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte werd door de verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen:

-

#### **ERFPACHT**

Het verkochte sub b. genoemd is belast met het recht van erfpacht, met als einddatum één mei tweeduizend acht en dertig (01-05-2038) waarvoor jaarlijks een canon dient te worden betaald groot tweeduizend euro (€ 2.000,00), ten behoeve van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, gevestigd te 's-Graveland, kantoorhoudende te 1243 JJ 's-Graveland, Noordereinde 60, blijkens een ingeschreven akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf maart tweeduizend negen (11-03-2009) in register Hypotheken 4 deel 56352 nummer 117.

#### **ERFPACHTCANON**

De erfpachtcanon van het bij deze verkochte bedraagt jaarlijks tweeduizend euro (€ 2.000,00). Het aandeel betreffende het bij deze akte verkochte registergoed bedraagt tweehonderd euro (€ 200,00).

#### **BETALING KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWITANTIE**

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening ten name van Notariaat Zuidlaren.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verklaarde koper hierbij kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de voormelde lasten te verlenen.

De koopovereenkomst is, voorzover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

#### **BEDINGEN:**

##### **Kosten en belastingen**

##### **Artikel 1**

1. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht (plus omzetbelasting) zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

##### **Tijdstip feitelijke levering, baten/lasten, risico**

## **Artikel 2**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

## **Leveringsverplichting, juridische/feitelijke staat**

### **Artikel 3**

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist, of niet volledig is, ontleent noch verkoper, noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

## **Garanties van verkoper**

### **Artikel 4**

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd.  
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen.  
Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.  
Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd, casu quo garandeert thans nog dat:
- f. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
  1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of;
  3. tot door de gemeente of provincie verklaard monument dan wel beschermd monument stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was, dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Verkoper heeft verklaard dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gemelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

## **Titelbewijzen, bescheiden, aanspraken**

### **Artikel 5**

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 boek 7 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper in zijn bezit had, aan koper afgegeven. Alle

aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 boek 6 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te (doen) stellen.

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens een kadastraal uittreksel zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

#### **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot het verkochte sub a. genoemd bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen/bijzondere lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld in gemelde akte (11074/32), waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, woordelijk luidende als volgt:

#### **Begin aanhaling**

##### Artikel 7

*1. de koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*

*De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid van dit artikel is aangebracht onaangetast te laten bestaan.*

*2. De hiervoor in dit artikel omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen; daarenboven zullen mede gebonden zijn degene(n) die van de rechthebbende een – beperkt of persoonlijk – recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.*

*Bij overdracht in eigendom van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening van een – beperkt of persoonlijk – recht tot gebruik van het verkochte of van een gedeelte van het verkochte, dient dit onderhavige beding woordelijk in de desbetreffende obligatoire overeenkomst en/of notariële akte van levering te worden opgenomen.*

*Bij niet-naleving of overtreding van enig(e) in dit onderhavige beding neergelegde verbod of verplichting verbeurt de nalatige of overtreder aan de gemeente voor iedere niet-naleving of overtreding een boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00); deze boete is verschuldigd indien de nalatige of overtreder, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig of in overtreding is of blijft, welke ingebrekestelling schriftelijk moet geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.*

##### Artikel 8

#### **Onderhoud/herstel eventueel walbeschoeiing,**

*1. Indien tot het gekochte een walbeschoeiing behoort, dan moet deze door en op kosten van de koper worden onderhouden.*

*Onder onderhoud wordt tevens verstaan het herstel van schade, die door welke oorzaak dan ook is ontstaan.*

*De onderhoudstoestand van de beschoeiing zal te allen tijde een redelijke door genoemd college van burgemeester en wethouders te stellen eisen moeten voldoen.*

*2. Wanneer de koper in gebreke blijft tot het onder 1 bedoelde door genoemd college van burgemeester en wethouders nodig geachte*

*Onderhoud of de nodig geachte herstellingen uit te voeren, dan verbeurt de koper of de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, na ingebrekestelling van zeven dagen, ten behoeve van de gemeente Harlingen een dadelijk opeisbare boete van eenhonderd duizend gulde (f 100.000,00).*

*Ter controle van het voorgaande en uitvoering van de hiervoor bedoelde herstellingen zal het verkochte kunnen worden betreden door de daartoe door genoemde college van burgermeester en wethouders aan te wijzen personen . De eigenaren casu quo beperkt gerechtigde zal voor*

elke dag, dat hij weigerachtig is toegang te verlenen aan is toegang verlenen aan de hiervoor bedoelde personen tot zijn terrein door dit enkele feit aan de gemeente een dadelijk opeisbare boete verbeuren van vijfhonderd gulden (f 500,00) per dag.

3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de leden 1 en 2 alsmede het onderhavige lid van dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, anders dan hypotheek, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde en/of gebruiker op te leggen en in verband daarmee om het in die leden en dit lid bepaalde in de betreffende akte woordelijk op nemen, zulks op verbeurte van een direkt opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f. 100.000,00), ten behoeve van de gemeente met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

4. Op gelijke wijze als in lid 3 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente, op verbeurte van een gelijke boete als in lid 3, tot het bedingen – bij wijze van derde beding – van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel en de in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigde, en gelijktijdig daarbij zulks namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan te nemen.

#### **Einde aanhaling**

Met betrekking tot het verkochte sub b. genoemd bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen/bijzondere lasten en beperkingen wordt hierbij verwezen naar hetgeen is vermeld A. in gemelde akte (56352/172), woordelijk luidende als volgt:

#### **Begin aanhaling**

#### **D. REGLEMENT**

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

#### Het aandeel

##### Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.

2. In afwijking van lid 1 kan een aandeel afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.

Een deelgenoot die hiertoe op zijn kosten wil overgaan, teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in de toekomstige lasten van onderhoud, kan de overige deelgenoten dwingen om daaraan mee te werken.

Indien en voor zover zulks nodig is voor de onverkorte uitoefening van hun rechten door de overige deelgenoten, is de overdragende partij verplicht tegelijk met de overdracht, eveneens op zijn kosten, een erfdienstbaarheid te vestigen

3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.

De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

#### Verdeling

##### Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

#### Gebruik en toegang

##### Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als weiland.

2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.

3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.

#### Onderhoud

#### Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

#### Herstel

#### Artikel 5

Ingeval van schade aan de mandelige zaak kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van herstel.

#### Beheer

#### Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### Andere handelingen

#### Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

#### Vergaderingen

#### Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een

gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.

6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

7.a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

#### Kettingbeding

##### Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tienduizend euro (€ 10.000,00).

#### Einde mandeligheid

##### Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

#### **Einde aanhaling**

B. In een akte van vestiging recht van erfpacht, verleden op zes maart tweeduizend negen (06-03-2009), verleden voor een tijdelijke waarnemer van mr O.G. Jelsma, destijds notaris te Harlingen, ingeschreven in het daartoe bestemde register van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Hypotheken 4 op elf maart tweeduizend negen (11-03-2009) in deel 56352 nummer 177, woordelijk luidende als volgt:

#### **Begin aanhaling**

Ter zake het recht van erfpacht gelden de navolgende bepalingen:

##### Artikel 1

###### Duur van het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht gaat in/is ingegaan op een mei tweeduizend acht - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is aangegaan voor een tijdvak van dertig (30) jaren en eindigt op een mei tweeduizend achtendertig, tenzij eigenaar en erfpachter dan in onderling overleg zijn overeengekomen de termijn waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd te verlengen, behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 11 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

##### Artikel 2

###### Bestemming

1.a. De zaak is bestemd voor het weiden van vee. De erfpachter heeft het recht het weiden van vee aan een derde over te laten.

b. De erfpachter dient de zaak te gebruiken naar de eisen gesteld aan een goed

beheer van het perceel. Onder goed beheer wordt ook verstaan het uitvoeren van maaiwerkzaamheden.

2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

3. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak.

4. De zaak dient vrij te blijven van struikgewas en bossages teneinde het open karakter van de zaak te behouden.

### Artikel 3

#### Het gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

3. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond aan derden hinder of overlast te bezorgen.

4. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

### Artikel 5

#### Canon. Herziening canon. Schenking

1. De canon bedraagt tweeduizend euro (€ 2.000,00) per jaar.

2. De canon wordt gedurende de looptijd van de erfpacht niet geïndexeerd en kan gedurende die periode ook niet worden herzien.

3. De eigenaar verklaarde bij deze te schenken aan- en zich uit dien hoofde te verbinden jegens de erfpachter, om gedurende de looptijd van de erfpacht jaarlijks, uiterlijk op een mei van elk jaar, voor het eerst op een mei tweeduizend acht, het bedrag van de canon aan de erfpachter te voldoen, op de door de erfpachter aan te geven wijze.

De comparant sub 2 verklaarde het vorenstaande ten behoeve van de erfpachter aan te nemen.

### Artikel 6

#### Risico. Aflevering

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het registergoed.

2. Erfpachter aanvaardt het registergoed in de feitelijke staat, waarin de grond zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht bevond. Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond.

### Artikel 7

#### Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over het registergoed en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van erfpachter.

2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

### Artikel 8

#### Garanties.

1. Eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht:



a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;

b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;

c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;

d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen;

alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.

2. Voorts garandeert eigenaar:

a. het registergoed is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

b. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Ten deze wordt verwezen naar de aan deze akte ingevulde vragenlijst;

c. hem is niet bekend dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.

3. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig recht.

#### Artikel 9

##### Overdracht, toedeling, ondererfpacht en verhuur

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:

a. worden overgedragen;

b. worden toebedeeld;

c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;

d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond.

2. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.

3. Erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.

4. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.

5. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.

6. De zaak mag niet worden bebouwd en er mogen op de zaak geen beplantingen of werken worden aangebracht, behoudens werken en beplantingen die noodzakelijk zijn om de bewegingsvrijheid van het te weiden vee te beperken, mits die werken en beplantingen het uitzicht van de eigenaren niet verstoren.

7. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

#### Artikel 10

##### Verstrijken van de duur van het recht van erfpacht/opzegging

1. Wanneer de tijd waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, al dan niet na verlenging van het recht van erfpacht, is verstreken en erfpachter de grond niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij

eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt. Eigenaar en erfpachter kunnen het aldus verlengde recht van erfpacht opzeggen bij exploitatie, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

2.a. Erfpachter is bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.

b. Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatie zal dienen te liggen.

#### Artikel 11

##### Wegnemingsrecht/ retentierecht

1. De erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid de in artikel 9 lid 6 bedoelde werken en beplantingen, die door hemzelf of zijn rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

#### Artikel 12

##### Geen vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht

De erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige werken als bedoeld in artikel 9 lid 6.

#### Artikel 13

##### Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van erfpacht, verbeurt erfpachter dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar respectievelijk erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00).

2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **Einde aanhaling**

##### **ACCEPTATIE**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt één en ander hierbij door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten, die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

##### **KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopakte tussen hen is overeengekomen.

##### **ENERGIELABEL**

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd.

##### **BEREKENING OVERDRACHTSBELASTING**

Ter zake van de onderhavige verkrijging zal mitsdien:

-

### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koopovereenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

### **VOLMACHTEN**

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. is mij, notaris, gebleken uit twee (2) aan deze akte te hechten onderhandse akten van volmacht.

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een notariële akte van volmacht, op vijftien oktober tweeduizend twintig verleden voor mij, notaris.

### **KADASTERMANDAAT. ACCEPTATIE AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN.**

Voorts verklaarden partijen hierbij volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van Notariaat Zuidlaren & Aa en Hunze, met het recht van substitutie, om voor en namens partijen alle formaliteiten te (doen) verrichten:

- a. welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante openbare register.  
Onder deze volmacht is derhalve eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende handelingen, noodzakelijk geacht op basis van beide voormelde wetten;
- b. welke nodig zijn om afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van de leveringsverplichtigde(n) mochten zijn ingeschreven op het voormelde registergoed.

### **SLOTVERKLARING**

De verschenen personen verklaarden verder nog:

- dat zij door mij, notaris, zijn geweest op de gevolgen die uit onderhavige akte voortvloeien of kunnen voortvloeien;
- dat zij tijdig voor de ondertekening van de onderhavige akte een ontwerp daarvan hebben ontvangen.

### **SLOT AKTE**

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

### **WAARVAN AKTE**

is verleden te Zuidlaren op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om negen uur veertig minuten (09:40 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-10-2020 om 10:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79321 nummer 25.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 6A817F78659F4C7B25A0A98EFA4EA39F2F9F0DCA toebehoort aan Erwin Akkerman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.