

OVEREENKOMST TOT KOOP VAN REGISTERGOEDEREN

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Provincie Fryslân, gevestigd aan de Tweebaksmarkt 52 te 8911 KZ Leeuwarden, in dezen vertegenwoordigd door de heer Marcel André Hoekstra, teammanager Vastgoed en Grondzaken, geboren op 1 maart 1965 te Leeuwarden, daartoe gemandateerd en gemachtigd in het Bevoegdhedenstatuut provincie Fryslân 2018, de daarbij behorende lijsten en de Vervangingsregeling, hierna te noemen "**de provincie**" of "**verkoper**",
2. _____
hierna te noemen "**wederpartij**" of "**koper**";

Verkoper en koper, hierna tezamen te noemen "**partijen**", hebben het volgende overwogen:

- de in deze overeenkomst genoemde grond voor de Provincie geen functie meer heeft en overtollig is geworden;
- de Provincie derhalve niet langer de wens heeft om over de grond te beschikken en de grond wil verkopen;
- Koper heeft bij inschrijving de dato _____ aangegeven de betreffende grond in eigendom te willen verkrijgen (bijlage 1);

zijn het volgende **overeengekomen**:

Artikel 1. (het verkochte)

1. **Verkoper** verkoopt aan **koper**, die in koop aanvaardt, onderstaande registergoederen bestaande uit **een perceel cultuurgrond aan de Egypte te Buitenpost**, zoals hieronder in de tabel nader is aangeduid en nader omschreven in de aan deze overeenkomst gehechte eigendomsinformatie (bijlage 2) en (kadastrale) kaart (bijlage 3) is aangegeven.

| Kadastrale percelen | Kadastrale oppervlakte | In transactie | Transactie oppervlakte |
|---------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| BTP00E 00291 | 1.59.85 ha. | geheel | 1.59.85 ha. |

Het is verkoper niet bekend dat er een jachtrecht op het verkochte is verhuurd.

hierna te noemen: "**het verkochte**".

2. Onder het Verkochte is begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
 - a. alles wat duurzaam met de grond is verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met gebouwen of werken;

- b. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting onderdeel van de gebouwen en de grond uitmaken;
- c. de zaken die met het Verkochte (hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan het Verkochte of de zaken;
- d. indien van toepassing de hiervoor genoemde roerende zaken, behoudens die zaken en of bestanddelen die ingevolge een huurovereenkomst toebehoren aan (een) huurder(s), en/of de door de huurder(s) aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 7:216 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. (betalingsrechten)

De Verkoper verkoopt met de onroerende zaak géén agrarische productie- en/of betalingsrechten.

Artikel 3. (mest en subsidies)

Betreffende het Verkochte zijn door de Verkoper géén mestafzet-overeenkomsten afgesloten of (agrarisch) natuurbeheersubsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee door de Verkoper nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Artikel 4. (koopprijs en notaris)

1. De overeengekomen koopprijs bedraagt € _____ (zegge: _____ EURO) kosten koper, hierna te noemen: "**de koopprijs**".
2. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van (één van de) notaris(sen) verbonden aan het kantoor Sekuer Notarissen te Surhuisterveen, hierna te noemen: "**de notaris**". De akte van levering zal ten overstaan van de Notaris worden verleden op 03 maart 2025 of zoveel eerder of later als de Partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 5. (kosten, afrekening van baten en lasten, belastingen)

1. Alle kosten van de overdracht, het kadastrale recht en de notariskosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Koper.
2. De ter zake van de verkrijging van het Verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopprijs en komt voor rekening van de Koper.
3. Indien van toepassing wordt in zake de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting door de Koper een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub c, q of r van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer.
4. Ter zake van de onderhavige verkoop is volgens opgave van de Verkoper geen omzetbelasting verschuldigd. Indien en voor zover er wel omzetbelasting is verschuldigd wordt deze geacht niet in de Koopprijs te zijn inbegrepen.

5. De baten en lasten van het Verkochte komen met ingang van het moment van ondertekening van de akte van levering ten gunste dan wel voor rekening van de Koper tenzij uitdrukkelijk anders tussen de Partijen in deze akte anders is of nadien wordt overeengekomen.
6. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zoals het eigenaarsgedeelte van de onroerendezaakbelasting, de rioolrechten, de waterschapslasten en/of de herinrichtingsrente komen vanaf ondertekening van de akte van levering voor rekening van de Koper en zullen, voor zover betrekking hebbend op het lopende jaar, bij de levering in de nota van afrekening van de Notaris worden verrekend.

Artikel 6. (betaling)

1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede betaling van tussen de Partijen krachtens deze overeenkomst te verrekenen bedragen, vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
2. De Koper is verplicht het verschuldigde bedrag voor het ondertekenen van de akte van levering, te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering over het verschuldigde kan beschikken. De Verkoper zal in de akte van levering aan de Koper algehele kwijting verlenen.
3. De uitbetaling van de Koopprijs aan de Verkoper zal pas plaatsvinden nadat de Notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied vrij van rechten van hypotheek en beslagen, zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren respectievelijk inschrijvingen en bedingen die niet door de Koper zijn geaccepteerd. De Verkoper is ermee bekend en stemt ermee in dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 7. (juridische levering)

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheek of van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van huur- en pacht- en overige gebruiksrechten, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Voor zover bij de Verkoper bekend is het Verkochte niet belast met kwalitatieve rechten en/of erfdienstbaarheden of overige zakelijke rechten, anders dan reeds geregistreerd bij het kadaster en of in de akte van aankomst vermeld staan.
3. De Verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring, door bestemming of door herleving zijn ontstaan. Voorts is de Verkoper niet bekend dat sprake is van (een lopende) verkrijgende of extinctieve verjaring met betrekking tot (delen van) het Verkochte.
4. De Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. De Koper aanvaardt voorts uitdrukkelijk alle overige lasten en

bepkeringen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, alsmede de lasten en beperkingen die voor hem uit de situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 8. (feitelijke levering)

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan de Koper geschiedt door middel van inbezitstelling van het Verkochte door de Verkoper aan de Koper, in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage en veroudering, tenzij de Partijen anders zijn overeengekomen. De Verkoper zal voor het Verkochte zorg dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Tot het moment van feitelijke levering is het Verkochte voor risico van de Verkoper.
2. De feitelijke levering van het Verkochte geschiedt bij de ondertekening van de akte van levering door of namens de Partijen.
3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik....
4. De Koper heeft recht het verkochte op uiterlijk de dag van de feitelijke levering én vóór het tijdstip van de feitelijke levering op een door de koper te bepalen moment te inspecteren. Verkoper is gehouden de hiertoe vereiste of gewenste medewerking te verlenen. Verkoper is gerechtigd bij de inspectie aanwezig te zijn.

Artikel 9. (verrekening onder- of overmaat)

Het Verkochte betreft één geheel kadastraal perceel. Indien de daadwerkelijke oppervlakte afwijkt van de door het kadaster opgegeven oppervlakte kunnen Partijen geen rechten ontlenen aan over- en/of ondermaat.

Artikel 10. (milieuaspecten)

1. De Verkoper verklaart dat haar niet bekend is dat de bodem van het Verkochte is verontreinigd en dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn, die tot (het vermoeden van) zodanige verontreiniging aanleiding geven of hebben kunnen geven. Van bodemverontreiniging is sprake indien de bodem van het Verkochte gehalten aan verontreinigende stoffen bevat, die hoger zijn dan de voor die stoffen geldende streefwaarden dan wel de in het betreffende gebied voor die stoffen geldende achtergrondwaarden.
2. De Verkoper verklaart dat er, voor zover haar bekend, geen ondergrondse tanks, zoals olie- en/of andere brandstoftanks, in het Verkochte aanwezig zijn of dat de ondergrondse tanks die in het Verkochte aanwezig zijn, volgens de daarvoor geldende regels zijn gesaneerd. De Verkoper zal de in dat kader door een erkend saneringsbedrijf afgegeven certificaat zo spoedig mogelijk docht uiterlijk op het moment van juridische levering verstrekken aan de Koper.

3. Voorts verklaart de Verkoper dat, voor zover haar bekend, in het Verkochte geen asbest of asbesthoudende materialen is of zijn verwerkt, anders dan die materialen die bij een eenvoudige visuele inspectie kunnen worden geconstateerd en dat haar geen feiten of omstandigheden bekend zijn die tot (het vermoeden van) zodanige aanwezigheid aanleiding kunnen of hadden kunnen geven.
4. Het is de Koper toegestaan een onderzoek te (laten) doen naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging of asbest voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering, waarvan de resultaten uiterlijk vóór datum van levering bekend worden.
5. In de Koopprijs is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging of asbest. Mocht er uit onderzoek van de Koper blijken dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet Bodembescherming, dan treden de Partijen in overleg met elkaar over de gevolgen die deze ernstige bodemverontreiniging heeft.

Artikel 11. (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij/zij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst na te komen. Eveneens is een partij in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij de partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze onderhavige overeenkomst, een termijn van acht (8) dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden.
4. Wanneer de Koper in verzuim is heeft de Verkoper voorts de keuze tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de Koper na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen (na ingebrekestelling) voor elke nadien ingegane dag tot aan de dag van nakoming aan de Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van drie promille (3‰) van de Koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden in welk geval de Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zal zijn ten behoeve van de Verkoper van tien procent (10%) van de Koopprijs.

Ingeval de Verkoper, nadat zij conform sub a van dit artikel vermelde uitvoering van de onderhavige overeenkomst heeft verlangd, alsnog vanwege het niet nakomen door de Koper de overeenkomst conform het onder sub b bepaalde ontbindt, is de Koper de aldaar bedoelde boete verschuldigd vermeerderd met een rentevergoeding van acht procent (8%) op jaarbasis over het bedrag van de Koopprijs vanaf het moment dat de Koper in verzuim is tot aan de datum van ontbinding, en vervalt de hiervoor sub a vermelde boete. De hiervoor in dit lid opgenomen boeteregeling geldt niet in de

gevallen waarin in de overeenkomst uitdrukkelijk een afwijkende, specifieke boeteregeling is opgenomen.

5. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
6. De conform de leden 4 en 5 van dit artikel verschuldigde boete laat (in afwijking van het bepaalde in artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek) onverlet het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, alsook het recht op rente en vergoeding van kosten.

Artikel 12. (waarborgsom, bankgarantie)

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen dient de Koper uiterlijk op de veertiende (14e) werkdag nadat deze overeenkomst namens beide Partijen is ondertekend, bij de Notaris een waarborgsom te storten op de kwaliteitsrekening van de Notaris. De hoogte van de waarborgsom is tien procent (10%) van de Koopprijs. Indien de Notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan de Koper toe.
2. In plaats van de in lid 1 van dit artikel bedoelde waarborgsom kan de Koper desgewenst uiterlijk op het in lid 1 van dit artikel bedoelde tijdstip bij en ten genoegen van de Notaris een schriftelijke bankgarantie doen stellen tot het in lid 1 van dit artikel vermelde bedrag. De Notaris zal de Partijen schriftelijk berichten zodra de waarborgsom is gestort op een kwaliteitsrekening dan wel zodra de bankgarantie door de Notaris is ontvangen.
3. Bij niet-nakoming van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel vermelde verplichting is het bepaalde in het voorgaande artikel van deze overeenkomst van toepassing.
4. De waarborgsom en de daarover te kweken rente zullen, behoudens ingeval van ontbinding van de overeenkomst en behoudens het bepaalde in het voorgaande artikel van deze overeenkomst, worden verrekend met de Koopprijs voor het Verkochte.
5. De Notaris keert de waarborgsom uit aan de Verkoper en de daarover gekweekte rente aan de Koper:
 - a. nadat de levering van het Verkochte heeft plaatsgevonden; dan wel
 - b. indien de Koper na door de Verkoper in gebreke te zijn gesteld tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, eventueel naar rato van de door de Koper verbeurde dag-boete.In het hiervoor onder a. vermelde geval komt de waarborgsom, voor zover deze niet reeds eerder aan de Verkoper is uitgekeerd, in mindering op de Koopprijs voor het Verkochte.
6. Indien de Verkoper de overeenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in het voorgaande artikel lid 4 van deze overeenkomst, zal de door de Koper gestorte waarborgsom van rechtswege zijn verbeurd als boete. Voor het geval de Verkoper uitvoering verlangt van de overeenkomst, zoals omschreven in het voorgaande artikel lid 4 sub a van deze overeenkomst, zal het vorenstaande (telkens) slechts gelden voor datgene dat de Koper aan de Verkoper is verschuldigd wegens de in het voorgaande artikel lid 4 sub a van deze overeenkomst vermelde dag-boete.

7. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de Verkoper na door de Koper in gebreke te zijn gesteld op de in het voorgaande artikel lid 2 van deze overeenkomst omschreven wijze gedurende het daar vermelde tijdvak tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, alsmede indien de overeenkomst anders dan door toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de Koper is ontbonden.
8. Zolang er geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden, houdt de Notaris behoudens eensluidende betalingsopdracht van de Partijen de waarborgsom en de daarover reeds gekweekte en nog te kweken rente onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de Notaris de waarborgsom en/of de daarover te kweken rente moet afdragen. Een gestelde bankgarantie dient gedurende die tijd door de Koper te worden verlengd, bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
9. De in lid 2 van dit artikel bedoelde bankgarantie:
 - a. dient onvoorwaardelijk te zijn;
 - b. dient voort te duren tot ten minste één maand na de in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde datum van ondertekening van de akte van levering;
 - c. dient te zijn afgegeven aan de Notaris door een bank in de zin van artikel 1.1 Wet op het financieel toezicht die beschikt over een vergunning in de zin van artikel 2.11 lid 1 van de Wet op het financieel toezicht van De Nederlandsche Bank N.V.; en
 - d. dient de clause te bevatten dat het bedrag van de garantie op eerste verzoek van de Notaris wordt uitgekeerd aan de Notaris.Indien de Partijen de datum van levering verschuiven naar een later tijdstip, zal de bankgarantie dienovereenkomstig worden verlengd.
10. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris om de bankgarantie in te roepen, het bedrag van de bankgarantie te innen en het bedrag van de bankgarantie aan een partij uit te keren. Indien het bedrag van de bankgarantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal de Notaris daarmee handelen overeenkomstig met hetgeen in dit artikel met betrekking tot de waarborgsom is bepaald.
11. De Partijen verlenen volmacht aan de Notaris om de door hem gemaakte kosten met betrekking tot de waarborgsom dan wel de bankgarantie, vermeerderd met de daarover gekweekte rente, in te houden.
12. Het is voor de toepassing van dit artikel ter uitsluitende beoordeling van de Notaris:
 - a. of de overeenkomst al dan niet is nagekomen;
 - b. of één van de Partijen dan wel of beide Partijen al dan niet tekortschiet(en);
 - c. of hij, de Notaris zelve, al dan niet kan beoordelen of één van de Partijen dan wel of de Partijen al dan niet tekortschiet(en);

een en ander met dien verstande dat de Partijen gedurende een maand nadat de Notaris het vorenstaande schriftelijk heeft verklaard, het recht hebben zich voor beslechting van het geschil te wenden tot de ingevolge de overeenkomst bevoegde rechter.

13. Indien de Koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 18 van deze overeenkomst aan de Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 13. (ontbindende voorwaarden)

1. Deze overeenkomst kan door de Koper worden ontbonden indien de Koper voor de financiering van het Verkochte binnen 12 weken na het afsluiten van deze overeenkomst geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende bankinstelling danwel met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen, zulks tegen algemeen gangbare voorwaarden en condities. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
2. De Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
3. Deze overeenkomst kan door de Verkoper worden ontbonden indien de Verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. De Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, de Koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
4. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de tweede werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.
5. Indien de Koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in lid 1 sub a van dit artikel wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling aan de Verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd.
6. De Verkoper kan deze overeenkomst in ieder geval ontbinden indien:
 - a. Partijen geen overeenstemming bereiken over hoe om te gaan met eventuele bodemverontreiniging en de kosten daarvan;
 - b. Koper zijn verplichtingen voortkomende uit deze overeenkomst niet nakomt;

- c. Koper niet tijdig de waarborgsom of bankgarantie aanlevert bij de notaris;
 - d. Koper instaat van surseance of faillissement wordt verklaard;
 - e. Indien Verkoper ingevolgd de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. De Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, de koper daarvan schriftelijk van op de hoogte te stellen.
7. Alsdan zijn beide Partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door de Koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 14. (vestigen recht van weg)

Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie E, nummer 293 (heersend erf) zal vóór de aktepassering van onderhavige transactie eerst een recht van weg worden gevestigd om te komen en te gaan van en naar de openbare weg ten laste van het verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie E, nummer 291 als dienend erf, luidende:

“A. OVEREENKOMST

Partijen sluiten een overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Buitenpost sectie E nummer 291, hierna te noemen: "het dienend erf", ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Buitenpost sectie E nummer 293, hierna te noemen: "het heersend erf", inhoudende een recht van weg om op de minst bezwarende wijze te komen van de openbare weg Egypte en te gaan over het bestaande pad naar het aldaar gelegen huisperceel Egypte 30 te Buitenpost, hierna te noemen: "het pad".

Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst".

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze overeenkomst geregeld.

B. VERGOEDING

Partijen verklaren dat deze erfdienstbaarheid "om niet" wordt gevestigd. De eigenaar van het heersende erf is geen (jaarlijkse) vergoeding verschuldigd voor de gevestigde erfdienstbaarheid.

C. BEPALINGEN EN BEDINGEN

Artikel 1 (notaris, datum levering)

De voor de vestiging van de erfdienstbaarheid vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van (één van de) notaris(sen) verboden aan het kantoor Sekuer Notarissen te Surhuisterveen, op door Partijen nog nader vast te stellen datum, doch uiterlijk op 3 maart 2025.

Artikel 2 (kosten en belastingen)

Alle kosten van de akte, het kadastrale recht en de notariskosten, zijn voor rekening van de Provincie.

Artikel 3 (onderhoud)

Het onderhoud van het pad op het dienend erf komt volledig voor rekening van de provincie of diens rechtsopvolger. Bij gebruik van het pad dient de gebruiker (wederpartij of diens rechtsopvolger)/het heersend erf bij gemaakte verontreiniging het pad voor eigen rekening schoon te maken.

Artikel 4 (overige bepalingen)

1. *Het pad mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het dienend erf niet worden verlegd.*
2. *Het pad mag uitsluitend worden gebruikt als:*
 - a. *voetpad voor mens en dier;*
 - b. *rijweg voor alle (niet-)motorische vervoermiddelen, voor zover dit redelijkerwijs over de weg kan plaatsvinden.*
3. *Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het pad gebruik maken, verboden om vervoermiddelen, van welke aard ook, of andere zaken op het pad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het pad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het pad bevindt, zonder enige aanmaing te verwijderen en elders te plaatsen.*
4. *Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing van het heersend erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.”*

Artikel 15. (aanvullende bepalingen: vestigen kwalitatieve verplichting en kettingbeding)

Op onderhavig perceel is door de provincie Fryslân recent een landschapselement: een poel, gegraven. Tussen partijen wordt ten behoeve van de Provincie bij deze een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, versterkt met een kettingbeding, gevestigd voor behoud van deze poel, welke verplichting door Koper wordt aanvaard.

1. De Koper zal zonder schriftelijke instemming van de provincie Fryslân de volgende activiteiten achterwege laten:
 - a. het egaliseren, afvlakken of anderszins bewerken van (grond rondom) de poel en/of oever, wanneer dit schade toebrengt aan de poel en/of oever;
 - b. al het overige dat de poel en oever op het Verkochte aantast.
2. Koper zal dulden dat:
 - a. de poel en oever in stand wordt gehouden;
 - b. de begrenzing van de poel en oever gelijk blijft.
3. De koper is bekend met en aanvaard de beheermaatregelen voor poelen:

- a. beheren volgens 'de gedragscode soortenbescherming natuurbeheer, artikel 7.4: schonen en baggeren van kleine wateren';
 - b. beheer opgaande beplanting: opgaande beplanting (veelal natuurlijke opslag in de oevers) periodiek verwijderen waardoor er altijd voldoende licht in de poel komt en de taluds beschenen worden door zonlicht. Waarbij ondiep water snel opwarmt, wat geschikt is (als voortplantingsplek) voor amfibieën en insecten;
 - c. de poel vrijwaren van vee. Mocht er vee in het aangrenzende perceel komen, dient er een raster geplaatst te worden, zodat (in ieder geval het grootste deel van) de poel niet betreden kan worden door vee. Dit om vertrapping te voorkomen, casu quo het 'vernieren' van de kruidige vegetatie in de oevers.
4. De Koper is gehouden op 1e verzoek van de Provincie de poel en/of oever te herstellen door:
- a. het terugbrengen van de poel en/of oever in de oorspronkelijke vorm en diepte en deze schoon te maken;
 - b. overwoekerende beplanting te verwijderen; en
 - c. de kruidige vegetatie in de oevers te herstellen door bijzaaien van het kruidenrijk grasmengsel (B145-kuikenlandmengsel).
5. De Kwalitatieve Verplichting zal overgaan op degenen die het Verkochte onder (algemene en) bijzondere titel zullen verkrijgen.
6. Aan de Kwalitatieve Verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende tot het Verkochte een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
7. Alle rechten die voor de Koper kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst gaan zoveel als mogelijk als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW over op degene die de eigendom van- of de andersoortige gerechtigdheid tot het Verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen.
8. Ter (verdere) uitvoering van deze kwalitatieve verplichting en kettingbeding bedingt Provincie hierbij ten aanzien van alle uit deze overeenkomst en de akte van levering voor de Koper en zijn rechtsopvolgers voortvloeiende verplichtingen dat deze (tevens) worden vastgelegd als kettingbeding.
9. Koper verklaarde de bedingen en het hierna vermelde boetebeding als zodanig aan te nemen en te aanvaarden, en verklaarde deze bepalingen aan zijn rechtsverkrijgers op te leggen en voor de Provincie te aanvaarden. De Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Provincie gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boetebepalingen als hierna vermeld.
10. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van voormeld kettingbeding, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Provincie een terstond opvorderbare, niet voor rechterlijke matiging in aanmerking komende, boete verbeurd van

twintigduizend euro (€ 20.000,00). Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de Provincie op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Provincie om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen.

11. Koper onderkent en accepteert dat de kwalitatieve verplichting – voor zover rechtens mogelijk – eeuwigdurend is en derhalve in stand blijft.

Artikel 16. (garantieverklaringen van de verkoper)

De Verkoper garandeert, onverminderd het overige in deze overeenkomst verklaarde en/of gegarandeerde, het navolgende:

1. de Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte. Indien en voor zover de Verkoper goedkeuring dan wel toestemming nodig is van derden verklaart de Verkoper deze goedkeuring/toestemming te hebben verkregen.
2. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik en/of niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, leeg en ontruimd en ongevorderd, tenzij anders overeengekomen.
3. vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van de Koper;
4. aan de Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
5. aan de Verkoper is betreffende het Verkochte geen lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. tot beschermd monument in de zin de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet);
6. er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet;
7. aan de Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
9. aan de Verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
10. de lasten over voorafgaande jaren en het huidige jaar tot aan de datum van de eigendomsoverdracht zijn voldaan;
11. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Artikel 17. (informatieplicht en onderzoeksplicht)

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Verkoper er voor in aan de Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht.
2. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, voor zover deze aan de Verkoper thans niet bekend zijn en ingevolge lid 1 van dit artikel door haar ter kennis van de Koper behoorden te worden gebracht.

Artikel 18. (voorbehoud goedkeuring GS)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie.
2. De Wederpartij is ermee bekend dat de in lid 1 bedoelde goedkeuring inhoudelijk van aard en derhalve niet louter een formaliteit is.

Artikel 19. (Wet Bibob)

1. Op deze overeenkomst is de beleidsregel Wet Bibob verkoper Fryslân 2024 van toepassing, te raadplegen via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2023-14729>. Door ondertekening verklaart de wederpartij kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. De beleidsregel Wet Bibob Provincie Fryslân 2024 is een uitwerking van de Wet Bibob. Deze beleidsregel en de Wet Bibob verplichten de Provincie om in bepaalde gevallen een onderzoek naar de aanwezigheid van integriteitsrisico's te doen, hierna te noemen: "**het Onderzoek**".
2. De provincie kan deze overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst vereist is, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:
 - a. Uit het Onderzoek blijkt dat sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat onderhavige vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of nog te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Uit het Onderzoek blijkt dat sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Uit het Onderzoek blijkt dat sprake is van feiten of omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijze doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Uit het Onderzoek blijkt dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijze doen vermoeden dat ter verkrijging van deze overeenkomst en/of het Verkochte een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; en/of

- f. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Ontbinding op grond van dit artikel geschiedt middels aangetekende, schriftelijke verklaring van de provincie gericht aan de wederpartij.
4. Ingeval van ontbinding op een van voornoemde gronden is de provincie jegens de wederpartij niet gehouden tot vergoeding van diens eventuele schade.
5. De wederpartij vrijwaart de provincie voor mogelijke claims die derden (menen te) hebben wegens ontbinding op grond van dit artikel.

Artikel 20. (identiteit wederpartij)

De wederpartij zal zich op eerste verzoek van de provincie identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 21. (twee of meer personen)

Indien de wederpartij bestaat uit twee of meer personen dan geldt het volgende:

1. De betreffende personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat personen elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
2. De betreffende personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 22. (slotbepalingen)

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
2. Deze overeenkomst zal berusten op het kantoor van de Notaris, alwaar de Partijen ter zake van de overeenkomst woonplaats kiezen.
3. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
4. Eventuele geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde sector van de rechtbank binnen wiens rechtsgebied het Verkochte is gelegen.
5. Indien en voor zover bepalingen uit de overeenkomst geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met de eerder tussen of namens de Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten prevaleert de tekst van deze overeenkomst.
6. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
7. Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, kunnen de in deze overeenkomst genoemde bijlagen zowel originele documenten als fotokopieën daarvan betreffen. Fotokopieën worden geacht dezelfde (bewijs)kracht te hebben als de originele documenten waarvan zij een kopie vormen. De Verkoper garandeert dat de fotokopieën identiek zijn aan de originelen.

Met deze overeenkomst zijn onlosmakelijk verbonden de bijlagen waarna in deze overeenkomst wordt verwezen en die aan deze overeenkomst zijn gehecht.

Aldus opgemaakt en getekend

te Leeuwarden op _____

te _____ op _____

Namens de Provincie Fryslân,

Namens de Wederpartij,

Bijlage: overzichtskaart

Het verkochte zoals eerder in de tabel omschreven is met rode kleur op de kaart aangegeven.

