



bestaat. -----

OPSTALRECHT -----

Het verkochte is belast met het recht van opstal ten behoeve van het -----
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gevestigd te 1703 AZ -----
Heerhugowaard, Bevelandseweg 1, postadres postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard, -
ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 37161516, ingeschreven in -
register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te -----
Alkmaar in deel 9272 nummer 48, -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs van het verkochte is: -----
ZEVENENDERTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 37.500,00). -----

OVERDRACHTSBELASTING -----

Wegens de levering van het verkochte is zes procent (6%) overdrachtsbelasting -----
verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van verkoper. -----
De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de (netto)koopprijs. -----

KWIJTING -----

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze -----
akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van -----
Notariskantoor Roem, inzake derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld --
in het koopcontract. -----

Verkoper kwiteert koper voor die betaling. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de -----
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland in register hypotheek -
4 op twee april tweeduizend twintig in deel 77783 nummer 68 van een afschrift van ----
een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ----
ontbinding der overeenkomst te vorderen, welke akte op een april tweeduizend twintig
is verleden voor mij, notaris. -----

BEPALINGEN -----

Op de koop en de levering zijn de volgende bepalingen van toepassing: -----

KOSTEN -----Artikel 1 -----

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van -
verkoper. -----

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT -----Artikel 2 -----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: -----
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan ----
welke vernietiging dan ook; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan,
dan wel met andere beperkte rechten; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; -----
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna --
vermeld. -----
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van
het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig -----
recht ontleen. Dit luidt uitzondering, indien en voorzover de vermelde grootte -----
en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder -----



2020212 LEV

trouw is geschied.-----

3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, --
vrij van pacht, huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke---
staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze -----
staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet -----
minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand-----
komen van de koop. -----

BATEN EN LASTEN, RISICO -----

Artikel 3 -----

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn ---
rekening en draagt hij het risico van het verkochte. -----

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN-----

Artikel 4 -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in---
artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze 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 bouwer(s), (onder)aannemer(s), -----
installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voorzover deze aanspraken
niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 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. -----

GARANTIES VAN VERKOPER-----

Artikel 5 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere-----
aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin -----
zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----
3. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een--
aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld--
in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten; -----
4. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage -
aanhangig; -----
5. aan hem niet bekend is dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele
strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een --
verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere-----
maatregelen. -----

EXTRA VERKLARINGEN VAN KOPER-----

Artikel 6 -----

Koper verklaart ermee bekend te zijn (aan hem door de verkoper meegedeeld):-----

1. dat de onderhavige levering een B-C transactie betreft, opvolgend aan een A-B ----
levering. -----
2. dat tussen de verschillende transacties een waardestijging zit; -----
3. dat de onderhavige koop en levering niet valt onder de toezicht regeling van de----
Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), welke regeling raadpleegbaar is ---



2020212 LEV

- via www.afm.nl.
4. welke de gevolgen van de rechtshandeling(en), in en voortvloeiende uit deze akte-- kunnen zijn en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst, ondanks dat koper (zichzelf) niet meteen kwalificeert als een professionele belegger met de ---- nodige kennis en ervaring in vastgoed en koper - voor zover van toepassing - tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie heeft ontvangen om zich een oordeel te vormen over het te leveren registergoed en de daaraan verbonden kosten en ---- risico's.
 5. het huidige bestemmingsplan welke is te raadplegen bij de gemeente waar het ---- registergoed gelegen is.
 6. dat er geen garanties zijn ten aanzien van de bestemmingsplanwijzigingen van het ---- verkochte zodat er ook geen termijn vast te stellen is waarbinnen een ---- bestemmingswijziging plaats zou kunnen vinden;
 7. dat eventuele bestemmingswijzigingen op andere - vergelijkbare - locaties----- gerealiseerd in het verleden geen garanties geven voor de onderhavige locatie;-----
- Koper heeft vrij toegang tot internet en heeft hiervan gebruik gemaakt in verband met ---- zijn eigen onderzoeksplicht in het kader van de aankoop van het registergoed. -----
- VRIJWARING BEOOGD GEBRUIK**-----

Artikel 7-----

1. Verkoper verklaart dat het verkochte thans een agrarische bestemming heeft en---- verklaart voorts geen enkele garantie te geven aan koper, dat het verkochte in----- aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging casu quo verklaart geen enkele garantie te geven dat de bestemming van het verkochte ook -- wordt gewijzigd in een andere dan een agrarische bestemming. -----
2. Koper verklaart met deze aankoop een investering te beogen en vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, in de ruimste zin van het----- woord, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, alsdan - niet op grond van een bestemmingsplanwijziging. -----
3. Met betrekking tot het op het verkochte van toepassing zijnde bestemmingsplan, -- heeft de koper een zelfstandige onderzoeksplicht.-----

BODEMONDERZOEK-----

Het is aan koper bekend dat er recent een verkennend bodemonderzoek heeft ----- plaatsgevonden door Terra Milieu. -----

Koper is bekend met de inhoud van het rapport dat aan de hand van dit onderzoek is --- opgesteld, en vrijwaart verkoper voor zoveel nodig voor aanspraken deswege. -----

EXTRA BEPALING KOOPOVEREENKOMST-----

Partijen zijn nog het navolgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt in de- koopovereenkomst: -----

" Beheer-----

Voorts komen verkoper en koper overeen dat het beheer van het verkochte----- uitsluitend wordt uitgevoerd door de koper. -----

Koper en diens rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich jegens verkoper, die dit ----- aanvaardt, bij de eigendomsoverdracht van de in de voornoemde----- koopovereenkomst omschreven onroerende zaak, alsmede bij verlening van enige-- zakelijk genotsrecht die hiervoor omschreven verplichting, alsmede na te noemen-- boetebeding, integraal aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te----- leggen, middels woordelijke opname van deze verplichtingen in de akte van ----- overdracht of verlening van een zakelijk genotsrecht. -----



*In geval koper de verplichtingen hiervoor omschreven beheer niet nakomt is koper ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechtelijke---matiging vatbare boete verschuldigd groot tienduizend euro-----
(€ 10.000,00) onverminderd het recht op vergoeding van verdere kosten, schade en interest."*-----

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of-----
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar-----

1. een akte van levering op zeventien juli tweeduizend zeven verleden voor mr. J.L. --
Schroyen, notaris gevestigd te St. Odiliënberg, gemeente Roerdalen, bij afschrift---
ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in deel 52702-----
nummer 110 (in welke akte het kadastrale nummer 1717 in eigendom werd -----
geleverd), waarin woordelijk staat vermeld:-----

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID-----

*Verkoper en koper verklaren verder te zijn overeengekomen als volgt: Ten behoeve
en ten laste van een gedeelte van de bij deze verkochte kavel en ten behoeve en ten
laste van gedeelten van de aan verkoper in eigendom verblijvende kavels 1 tot en --
met 44 en 46 tot en met 77, eveneens deel uitmakende van gemeld kadastrale -----
perceel Langedijk sectie F nummer 230, zoals op aangehechte tekening gearceerd-
aangegeven, wordt gevestigd om niet en voor altijd een erfdienstbaarheid voor het
hebben, houden en onderhouden van een toegangsweg om te komen en te gaan ----
(ook met voertuigen, van welke aard dan ook) van en naar de openbare weg en-----
omgekeerd over een strook grond ter breedte van ongeveer drie meter. Het-----
onderhoud van gemelde weg komt voor rekening van de eigenaren van de -----
heersende erven, ieder voor gelijke gedeelten."*-----

2. een akte van levering op een april tweeduizend twintig verleden voor mij, notaris,--
bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op twee april -----
tweeduizend twintig in deel 77783 nummer 68 (in welke akte het kadastrale-----
nummer F2630 in eigendom werd geleverd), waarin woordelijk staat vermeld:-----

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID-----

*Partijen zijn tevens nog overeengekomen om een erfdienstbaarheid te vestigen met
de navolgende inhoud:-----*

1. *Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, wordt bij deze ten----*
behoefte van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte, kadastraal ----
bekend gemeente Langedijk, sectie F nummer 2629 (het heersend erf), en ten---
laste van het verkochte (het dienend erf): -----
een erfdienstbaarheid van weg om te komen van, en te gaan naar (te voet, dan -
wel met voertuigen, van welke aard dan ook) de openbare weg, via de reeds ----
bestaande dam. -----
Het onderhoud van deze toegangsweg/dam komt voor rekening van de-----
eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijke gedeelte. -----
2. *Ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheid zijn partijen nog-----*
overeengekomen dat het voor zowel de eigenaar van het heersende erf als van -
het dienende erf verboden is om voertuigen van welke aard dan ook of andere--
zaken op de betreffende dam te plaatsen anders dan voor het directe gebruik ---
vereist zal zijn. -----
3. *De eventueel door de gebruiker(s) aangebrachte substantiële schade aan de----*



*betreffende dam zal direct, na daartoe door de eigenaar van het dienend erf---
gedaan verzoek, worden hersteld door degene(n) die de schade kan/kunnen---
worden toegerekend." -----*

Tevens zijn partijen bij de koopovereenkomst nog het volgende overeengekomen, -----
woordelijk luidende als volgt: -----

"Overlegplicht -----

*De koper is verplicht de verkoper te informeren over (planologische) ontwikkelingen --
van het verkochte. Koper informeert de verkoper over correspondentie/informatie die--
de koper van de gemeente of derden ontvangt met betrekking tot de ontwikkeling van --
het plangebied en/of het verkochte, en stelt de verkoper in de gelegenheid om in -----
overleg te treden met de gemeente/derden over de ontwikkeling, dit op straffe van een -
boete van tienduizend euro (€ 10.000,-), onverminderd het recht op aanvullende -----
schadevergoeding indien de schade van de verkoper hoger is. -----*

Koopoptie/aanbiedingsplicht-----

*Als de koper (of zijn rechtsopvolger(s)) wil overgaan tot vervreemding van (een-----
gedeelte van) het verkochte, dan zal de koper dit (gedeelte) eerst schriftelijk te koop---
aanbieden aan de verkoper (of zijn rechtsopvolger(s), dit op straffe van een boete van -
tienduizend euro (€ 10.000,-), onverminderd het recht op aanvullende -----
schadevergoeding indien de schade van verkoper hoger is. De verkoper zal binnen één
(1) maand na dagtekening van de brief waarin de koopoptie aan de verkopers is -----
aangeboden, per aangetekende brief aan koper laten weten of hij de koopoptie wenst --
uit te oefenen. -----*

*De koopprijs van het verkochte wordt als volgt bepaald. De koper (of zijn -----
rechtsopvolger(s)) benoemt binnen twee (2) weken na dagtekening van de brief waarin
de verkoper zijn wens om de koopoptie wenst te uit te oefenen kenbaar heeft gemaakt, -
op straffe van verval van het recht om een eigen deskundige te benoemen, de eerste ---
deskundige. De tweede deskundige wordt benoemd door de verkoper. Deze -----
deskundigen stellen binnen één maand nadat de twee deskundigen zijn benoemd samen
de gemiddelde waarde per vierkante meter van het verkochte vast. Het gaat daarbij om
de onderhandse verkoopwaarde in de staat waarin het verkochte verkeert op het-----
moment dat de koopoptie uitgeoefend wordt. Indien de deskundigen niet gezamenlijk---
tot deze waarde kunnen komen, zullen de deskundigen de waarde afzonderlijk bepalen-
en zal de uiteindelijk waarde worden bepaald op het gemiddelde van deze waarden. ---
De koopprijs van het verkochte betreft de op de hiervoor omschreven wijze -----
vastgestelde gemiddelde waarde per vierkante meter, te vermenigvuldigen met het-----
aantal vierkante meters van het geheel van de registergoederen. Het oordeel van de ---
deskundigen is ten aanzien van de koopprijs bindend. Dat betekent dat de verkoper, ---
ongeacht de hoogte van de koopprijs, zal overgaan tot aankoop van de grond.-----
De kosten die voortvloeien uit het inschakelen van één of meer deskundigen, komen ---
voor rekening van eigenaren en verkoper, ieder voor de helft.-----
De kosten zoals, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige kosten die aan de
levering van het registergoed verbonden zullen zijn, zijn voor rekening van de-----
eigenaren. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van-----
bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van de eigenaren.-----
Binnen tien (10) werkdagen nadat de koopprijs is bepaald, zullen de eigenaren en -----
verkoper een schriftelijke koopovereenkomst (laten) opstellen inzake de koop van de ---
registergoederen, waarin wordt opgenomen dat en waarover zij overeenstemming-----
hebben bereikt, waaronder de koopprijs en leveringstermijn. De schriftelijke -----*



koopovereenkomst zal voorts de gebruikelijke bedingen bevatten, waaronder dat de ----
registergoederen niet verontreinigd zijn, leeg, ontruimd en vrij van opstallen en zonder
huur-, pacht of andere gebruiksrechten zullen zijn. -----

Het eerste recht van koop c.q. de aanbiedingsplicht eindigt: -----

- als de verkoper niet binnen de in dit artikel in verband met de koopoptie vermelde -
termijnen schriftelijk reageert; -----
- als de verkoper schriftelijk afstand doet van de koopoptie; -----
- door het faillissement of ontbinding van verkoper voormeld. -----

In dat geval zijn de eigenaren bevoegd het geheel of een gedeelte daarvan aan derden-
aan te bieden. -----

De aanbiedingsplicht eindigt niet door het overlijden van de eigenaar." -----

KETTINGBEDING-----

Als koper het verkochte of een gedeelte daarvan vervreemdt, of bezwaart met een ----
(zakelijk) recht, dan is de koper gehouden om het hiervoor bepaalde ten aanzien van de
aanbiedingsplicht uitdrukkelijk op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) en namens ----
verkoper te aanvaarden in de akte van levering, onder de bepaling, dat bij elke ----
volgende overdracht de overdragende partij gehouden is om het in dit artikel voor de --
verkoper bepaalde, op te leggen aan de nieuwe verkrijger en namens verkoper te-----
aanvaarden, op straffe van een boete van tienduizend euro (€ 10.000,-) ten behoeve ---
van verkoper, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de-----
schade van verkoper hoger is. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE-----

OVEREENKOMSTEN-----

De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen zijn thans uitgewerkt, zodat ----
daar geen beroep meer op kan worden gedaan. -----

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van-----
voormelde overeenkomst van verkoop en koop en van de onderhavige levering te ----
verlangen.-----

KOOPOVEREENKOMST-----

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen
in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.-----

VOLMACHTEN-----

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een notariële akte van volmacht, op---
acht december tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris. -----

Van voormelde volmacht van koper blijkt uit één onderhandse akte, welke aan een ----
akte van levering, op achttien december tweeduizend negentien verleden voor mij, ----
notaris, is gehecht. -----

WOONPLAATSKEUZE-----

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt --
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

SLOT AKTE-----

WAARVAN AKTE is verleden te De Rijp, gemeente Alkmaar, op de datum in het ----
hoofd van deze akte vermeld. -----

De comparante is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken---
comparante is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe-----
bestemde document vastgesteld. -----

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparante opgegeven en toegelicht. De----
comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en