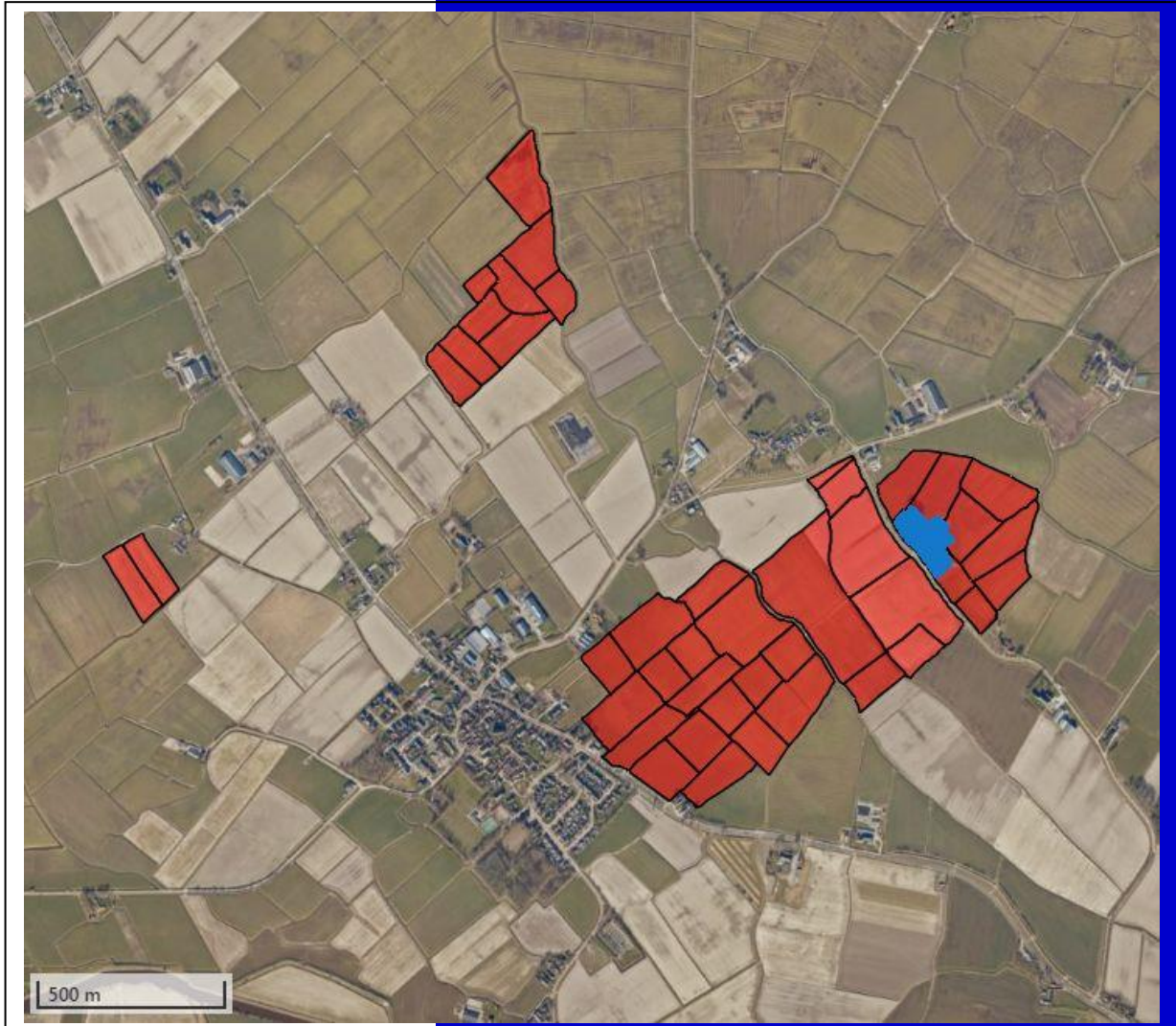


UITGIFTE IN ERFPACHT met koop gebouwen



1e, Fjellingsreed 2

melkveebedrijf / gemengd bedrijf

totaal groot: 70.06.70 ha

Wijmenga

RENTMEESTERS /
MAKELAARS AGRARISCH & LANDELIJK
ONTEIGENINGSDESKUNDIGEN

Voorwaarden en procedure voor de uitgifte in erfpacht van cultuurgrond, en koop van bedrijfsgebouwen c.a. aan de Fjellingsreed 2, onder Ie

Wat betreft het?

Agrarische bedrijfswoning met schuur, ligboxenstal, jongveestal, aardappelbewaarloods, voeropslag, erfverhardingen, circa **1.65.00 hectare** ondergrond en erf, alsmede circa 68.41.70 hectare cultuurgrond.

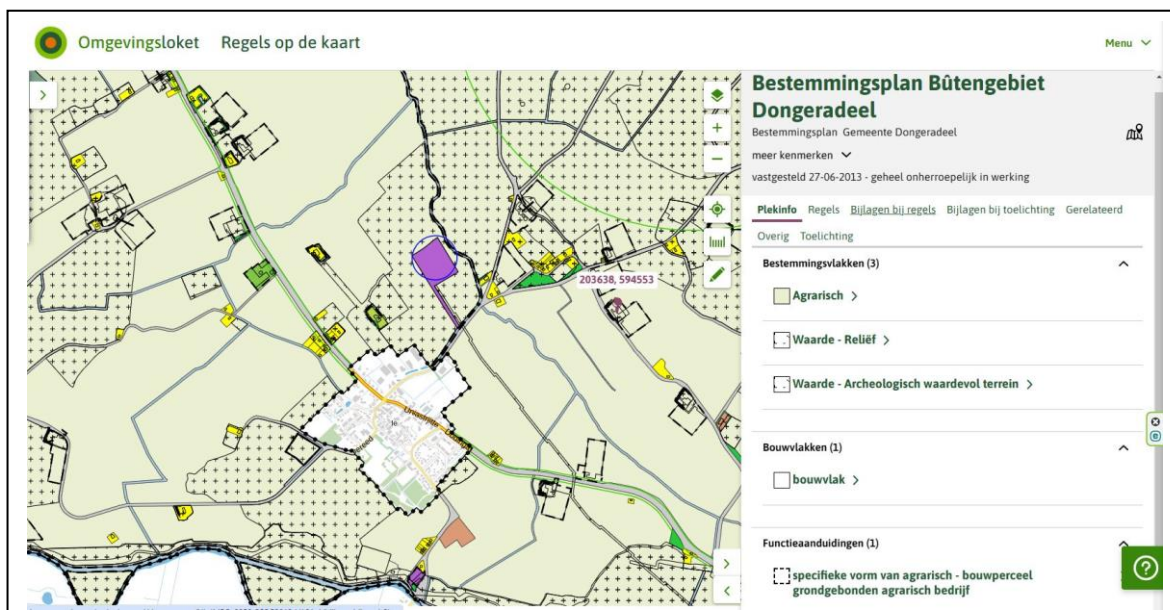
Cultuurgrond circa: 25,46 ha kalkrijke lichte zavel (Mn15A), 30,43 ha kalkarme zware zavel (Mn25C) en 12,52 ha klei (gMn83C). Totaal circa **68.41.70 hectare**. De kavel zijn nagenoeg alle gedraineerd. Zie voor bodemkaart de bijlage.

Planologie

Het Omgevingsplan Noardeast-Fryslân, terugverwijzend naar het bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel (en voor perceel Ee K 430 het bestemmingsplan “Doarpen”), kent aan het **vastgoed** de **bestemming “Agrarisch”** toe.

Voorts is de ondergrond / het erf bij de bedrijfswoning en ligboxenstal dubbelbestemd als “Waarde – Reliëf” en -een kleiner deel- als “Waarde – Archeologisch waardevol terrein”. Over percelen Ee K 431, 434, 442, 443 en 447 loopt lijnvormig, met breedte 10 m, de dubbelbestemming “Leiding – Gas”. De percelen 330, 331, 361, 362, 363, 364, 365 en 366 zijn dubbel-bestemd als “Waarde – Landschap: verkaveling”.

Het bruto **bouwvlak** heeft een oppervlakte van circa **2.12.50 hectare** en kent de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf”. Aanbieder heeft in het bestemmingsplan geen bepalingen aange troffen die praktische belemmeringen voor regulier agrarisch gebruik zouden inhouden, doch verwijst de koper hiervoor uitdrukkelijk naar genoemde gemeente.



Milieu-vergunde situatie

Op 25 maart 2016 is een vergunning ex art 19d Natuurbeschermingswet 1998 verleend, met als hoofdkenmerken:

- * **100 stuks melk- en kalfkoeien** > 2 jaar (A1.100);
- * **71 stuks vrouwelijk jongvee** < 2 jaar (A3.100);
- * 1.547,4 kg NH₃/jr.

Blijkens de tekeningen bij een melding van 2015 zijn de **vergunde dierplaatsen** ook alle **gerealiseerd**. De afgaand pachter heeft schriftelijk verklaard mee te zullen werken aan overschrijving van de vergunning op naam van de opkomend pachter/eigenaar.

Eigendom / recht van erfpacht en overige beperkte rechten

Het lange termijn doel voor de verkoper is om de boerderij uit te bouwen en als eenheid bij elkaar te houden.

Door kandidaat wordt in **eigendom** verworven de percelen kadastraal bekend gemeente Ee sectie K nummers 560 deels, 561 deels en 563 deels, tezamen circa 1.65.00 hectare groot (zie afbeelding hieronder), met de verderop in deze documentatie te presenteren opstallen. De koopsom hiervoor is **€ 730.000,-** kosten koper (k.k.). Verkoper verkrijgt een recht van eerste koop, welke recht tevens geldt na ommekomst van het hierna te melden recht van erfpacht. De concept-koopovereenkomst is op te vragen bij Wijmenga Rentmeesters BV te Hurdegaryp.



Door kandidaat wordt het **recht van erfpacht** verworven van de percelen kadastraal bekend gemeente Ee sectie H nummers 442, 443, sectie K nummers 330-332, 361-366, 395-399, 410, 411, 430-437, 440-448, 557-559, 560 deels, 561 deels,

562, 563 deels en 564, totaal groot 68.41.70 hectare. Het betreft een recht voor de duur van 26 jaren en met een **startcanon van € 1.338,75 per ha per jaar**. Jaarlijks vindt wijziging van de canon plaats op basis van het consumentenprijsindexcijfer "alle bestedingen". Voor onderverpachting, of anderszins aan derden in gebruik uitgeven van de erfpachtzaak, is toestemming benodigd van de grondeigenaar. Na ommekomst van de eerste termijn van 26 jaar behoeft door bedrijfsopvolgers-familie in rechte lijn, of onder algemene titel binnen de familie, geen hernieuwde insteek te worden betaald voor voortzetting van het recht van erfpacht voor wederom 26 jaren. Verkoper verkrijgt een recht van eerste koop op het recht van erfpacht. Voor het recht van erfpacht geldt een **koopsom van € 10.500,- per hectare k.k.** De concept-erfpachtbepalingen zijn op te vragen bij Wijmenga Rentmeesters BV te Hurdegaryp.

De percelen Ee K 431, 434, 442, 443 en 447 zijn bezwaard met een **Opstalrecht** Nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services te Groningen. Er geldt tevens een kwalitatieve verbintenis, welke ertoe strekt dat de strook vrij blijft van belemmeringen. Overige zakelijke rechten zijn grondeigenaar niet bekend. De erfpachter zal evenwel beperkt zakelijke rechten die geen wezenlijke belemmering vormen voor zijn bedrijfsvoering uitdrukkelijk aanvaarden. Het **jachtrecht** is verhuurd tot 1 april 2027. Koper/erfpachter aanvaardt de jachthuur uitdrukkelijk voor de lopende termijn.

Op de website bodemloket.nl blijkt ter zake het vastgoed **geen** verdenking van **bodemverontreiniging**. Ook bij verkoper is ter zake verontreiniging niet bekend.

Bedrijfswoning en schuur

Traditioneel gebouwde woning met schuur. De woning is na brand herbouwd. De woning is opgetrokken van metselwerk en is met pannen gedekt. Het kent een sobere inrichting. De schuur is opgetrokken van metselwerk en het dak van abc-plaat (zuid) en abc-vrije golfplaat (noord) wordt ondersteund door gebinten. Toegang tot de schuur middels openslaande schuurdeuren.



Ligboxenstal

De stal is uitgerust met **100 GVE en 23 JVE plaatsen** en enkele strohokken. Afmetingen: 56,75m*24,75m. De afgaand pachter heeft melktank, voer- en melkinstallatie/robot verwijderd. De bovenbouw dateert uit 2002 op een onderbouw van 1974. De kelderinhoud is **1.000 m³**. Toegang middels schuifdeuren.



Jongveestal

De stal is uitgerust met **48 JVE plaatsen** en een ruim stro-/afleverhok. Afmetingen: 43,5m*15,0m met nokhoogte 6,5m en goothoogte 3,9m. De stalling is gebouwd in 1996 en 2015 en opgetrokken van damwandprofielplaat, deels op betonnen onderbouw en gedekt met abc-plaat/deels abc-vrije golfplaten. De kelderinhoud is **475 m³**. Toegang middels overheaddeur en schuifdeur.



Aardappelloods

De loods is gebouwd in 1986 en opgetrokken van geïsoleerde damwandprofielplaat/abc-plaat op voet van metselwerk en gedekt met geïsoleerde golfplaten. Afmetingen: 27,0m*12,5m met nokhoogte 6,25m en goothoogte 4,0m. Toegang middels overheaddeur en mandeur.



Overige (afmetingen alle circa)

- * sleufsilos (bj. 1985) afmetingen 43m*7,75m met wandhoogte circa 1,5m
- * sleufsilos, afmetingen 32m*7,5m met wandhoogte circa 1,25m
- * sleufsilos, afmetingen 16,5m*5,0m met wandhoogte circa 1,0m
- * 2 sleufsilos (bj. 2006/2007) afmetingen 32m*8m met wandhoogte circa 2,0m
- * erfverharding (diverse kwaliteit en leeftijd)



Levering en betaling

Het vastgoed wordt opgeleverd in de staat waarin dit op **12 mei 2025** door de afgaand pachter (als zorgvuldig gebruiker) is gebracht. Notaris zal zijn **Van Dijk Notariaat te Gorredijk**. Oplevering geschiedt vrij van hypotheek en beslag. De zakelijke lasten komen met ingang van 12 mei 2025 voor rekening van de koper/erfpachter. De percelen zijn vrij van landinrichtingslasten. De kosten van de overdracht en de levering (overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten) komen voor rekening van de koper.

Procedure

Van het voornemen tot uitgifte in erfpacht (met verkoop van de gebouwen c.a.) worden schriftelijk op de hoogte gesteld de groep gegadigden welke zich tot dusver hebben gemeld. Voorts zal binnenkort een advertentie worden geplaatst in "Veldpost" en "Nieuwe Oogst". De gegadigden zullen uiteindelijk allen dezelfde informatie kunnen downloaden/ toegezonden krijgen. Gegadigden dienen zich bij belangstelling rekenschap te geven van de aspecten die op het bij dit informatiepakket gevoegde "inschrijvingsbiljet" staan vermeld. Bezichtiging is -uitsluitend op afspraak- mogelijk nadat globaal is kennisgenomen van uw gedachten ter exploitatie.

De inschrijver dient te beschrijven wat zijn plan is met het bedrijf en aangeven wie het vastgoed gaat bewonen. Dat kan efficiënt door middel van het toesturen van het daarvoor opgemaakte "inschrijfbiljet" (met bijlagen), samen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart), eventueel bewijs van goedgeheid (bankverklaring of vergelijkbaar) en het plan met het vastgoed. Op **18 april 2025 17.00 uur** wil eigenaar de procedure afronden en dient de (uiteindelijke) informatie te zijn ontvangen door Wijmenga Rentmeesters, Easter Omwei 1, 9254 GM Hurdegaryp (of jebbers@wijmenga.nl) waarbij het risico van ontvangst is gelegen bij de verstuurder. W.J. Ebbers, staat er namens genoemd kantoor voor in dat uw gegevens en documenten niet aan anderen dan aan de opdrachtgevers wordt doorgespeeld. Indien van toepassing zal de **gunning** zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch uiterlijk 2 mei 2025 om 17.00 uur. Verkoper/grondeigenaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor te gunnen aan de inschrijver van haar keuze.

Bijlage





**Inschrijfbiljet voor de uitgifte in erfpacht van cultuurgrond, en koop van
bedrijfsgebouwen c.a. aan de Fjellingsreed 2, onder le**

Ondergetekende:

naam :
voornamen :
adres :
postcode :
woonplaats :
telefoon / mail : /

maakt kenbaar geïnteresseerd te zijn in verwerving/erfpacht van na te noemen bedrijf:

- koop van de agrarische bedrijfswoning met schuur, ligboxenstal, jongveestal, aardappel-
bewaarloods, voeropslag, erfverhardingen, circa 1.65.00 hectare ondergrond en erf
tegen een bedrag groot € 730.000,-
(in letters: zevenhonderddertigduizend euro)
- het verwerven van het recht van erfpacht op circa 68.41.70 hectare
tegen een bedrag groot € 718.380,-
(in letters: zevenhonderdachtien duizend driehonderdtachtig euro)
- bedrijfsplan: zie bijlage
- ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de concept-
erfpachtvoorwaarden en de condities m.b.t. koop van de bedrijfsgebouwen

Aldus getekend te....., datum: 2025

Handtekening:

* kopie legitimatiebewijs (verplicht)

* bewijs van goedgeheid strekt tot aanbeveling (niet verplicht)



Wjmenga Makelaars en Rentmeesters
Easter Omwei 1
9254 GM Hurdegaryp
Tel. 06 – 38 48 48 78

Email: jebbers@wjmenga.nl
Internet: www.wjmenga.nl

Lid
NVR
NVM-wonen
NVM-Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Auteursrechten en drukfouten voorbehouden. Niets uit deze brochure mag zonder toestemming overgenomen worden.