

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

1

Heden, @, verschenen voor mij, @, notaris gevestigd te Haarlem:

1. @
hierna @tezamen te noemen: "*eigenaar*"; en
2. @
hierna @tezamen te noemen: "*opstaller*".

De verschenen personen@, handelende als gemeld,@ verklaarden:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED, VORIGE VERKRIJGING EN BEZWAARDHEID

1. Eigenaar heeft de eigendom van het navolgende registergoed:
@
hierna te noemen: "*het registergoed*".
2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de @inschrijving in het Landelijk Openbaar Register @overschrijving ten hypotheekkantore te @Amsterdam @inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te @Amsterdam op @ in Hypotheken 4 deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van levering@transport - houdende kwijting voor de koopprijs @en afstanddoening van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen@ - op @ verleden voor notaris @ te @.
3. **@1.**@Het registergoed is niet bezwaard met beslagen of hypotheek.
@2.@Het registergoed is niet anders bezwaard dan met een recht van eerste hypotheek, oorspronkelijk in hoofdsom groot @, ten behoeve van @, gevestigd te @, geconstateerd bij akte van hypotheekstelling op @ verleden voor notaris @ te @, ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register op @ in Hypotheken 3 deel @ nummer @.

B. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. **@1.**@Met betrekking tot het registergoed zijn aan eigenaar geen andere bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere verplichtingen bekend dan hetgeen voorkomt in @voormelde akte waarbij eigenaar het registergoed verkreeg @een akte van verkoop en koop op @ verleden voor notaris @ te @overgeschreven ten hypotheekkantore @ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te @ op @ in Hypotheken 4 deel @ nummer @, woordelijk luidende:
“ @”
@2.@Met betrekking tot het registergoed zijn aan eigenaar geen andere bijzondere lasten en beperkingen bekend dan zijn opgenomen in zijn eigendomsbewijs. Een kopie van gemeld eigendomsbewijs van eigenaar wordt aan deze akte gehecht (**Bijlage**).
2. Eigenaar legt - voor zover nodig - aan opstaller die verplichtingen op, die hij op grond van de hiervoor bedoelde bepalingen in verband met het hierna te vestigen recht van opstal verplicht is aan opstaller op te leggen. Bedoelde bepalingen worden bij dezen door opstaller aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.

3. **@1.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel, vandaag verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- @2.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel, vandaag verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is het registergoed niet bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- @3.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel, vandaag verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is de gemeentelijke beperkingenregistratie nog niet beschikbaar, als gevolg waarvan thans geen nadere informatie beschikbaar is.
- @4.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel, vandaag verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

“ @ ”

@altijd opnemen: Eigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

C. OVEREENKOMST EN DE OPSTALLEN

1. Eigenaar en opstaller zijn met elkaar een overeenkomst aangegaan - deze overeenkomst hierna te noemen: "*de overeenkomst*" - over de vestiging door eigenaar ten behoeve van opstaller van een zelfstandig tijdelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om op een nader aan te geven deel van het dak van het registergoed, dan wel elders aan of in deze opstal - hierna te noemen: "*de opstal*" - het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van zonnepanelen met bijbehorende kabels, leidingen, netwerk en verder toebehoren.
2. Een kopie van genoemde overeenkomst wordt aan deze akte gehecht (**Bijlage**). Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in die overeenkomst is bepaald, al welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daar een onlosmakelijk onderdeel van uit te maken.
3. Opstaller is aan eigenaar @wel@geen (jaarlijkse of eenmalig) vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal, zo is overeengekomen in de overeenkomst.

D. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de voormelde overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het zelfstandig tijdelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "*het recht van*

opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om

@1. op het dak van de opstal dan wel elders aan of in deze opstal het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van zonnepanelen met bijbehorende kabels, leidingen, netwerk en verder toebehoren.

Het recht van opstal betreft een 'opstalrecht nutsvoorzieningen'.

Eigenaar en opstaller verklaren geen prijs te stellen op uitmeting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het dak waarop het recht van opstal is gevestigd.

@*

@2. op een nader aan te geven delen van het dak van de opstal dan wel elders aan of in deze opstal het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van zonnepanelen met bijbehorende kabels, leidingen, netwerk en verder toebehoren.

Aan deze akte wordt gehecht een kaart waarop de desbetreffende delen van het dak zijn aangegeven (**Bijlage**).

Het recht van opstal betreft een 'opstalrecht nutsvoorzieningen'.

Eigenaar en opstaller verklaren geen prijs te stellen op uitmeting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het deel van het dak waarop het recht van opstal is gevestigd.

@*

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1: Bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstal en om door de opstal naar het dak daarvan te gaan, zulks ten behoeve van door opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstaller kabels en leidingen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de zonnestroominstallatie.

Artikel 2: Duur van het recht van opstal

Voor de duur van het recht van opstal wordt verwezen naar hetgeen daarover vermeld staat in de overeenkomst.

Artikel 3: Retributie

Opstaller is @wel@ geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.

Artikel 4: Garanties

Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:

- 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 opstal bepaalde;
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens die eventueel vermeld staan in het eigendomsbewijs van de eigenaar;
- d. niet belast is met erfdienstbaarheden, kettingbedingen dan wel andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in het eigendomsbewijs van de eigenaar vermelde.

Artikel 5: Overdracht, onderopstal en verhuur

1. Het is opstaller toegestaan het recht van opstal aan derden over te dragen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de onderhavige overeenkomst wordt onvoorwaardelijk door de rechtsopvolger van opstaller overgenomen via een indeplaatsstelling;
 - de rechtsopvolger moet redelijkerwijs in staat worden geacht de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhavige overeenkomst volledig na te komen;
 - er mag bij de eigenaar van het betreffende gebouw geen zwaarwegend bezwaar daartegen bestaan, op grond waarvan men in redelijkheid niet mag verwachten dat hij met de overdracht zou instemmen.
2. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.
3. Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd zijn recht geheel of ten dele te verhuren, of anderszins aan derden in gebruik te geven.
4. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6: Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt door opzegging door de eigenaar of door de opstaller, uitsluitend:

- indien het tijdvak als bedoeld in artikel 2 is verstreken en het recht van opstal niet wordt verlengd;
- in geval van verlenging, indien het verlengde tijdvak is verstreken;
- indien de zonnepanelen in het kader van sloop, verhuizing of relevante verbouwing van het registergoed (zoals nader uiteengezet in de onderliggende overeenkomst in de daartoe bepaalde artikelen) van het gebouw worden verwijderd, of om een andere reden in eigendom overgaan op de eigenaar.

E. OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake de vestiging van het recht van opstal stellen partijen de verschuldigde overdrachtsbelasting op nihil, omdat er enerzijds geen waarde wordt verkregen door de opstaller, en er anderzijds ook @@ geen tegenprestatie is. @@
 Voor zover nodig doen partijen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i en y van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

F. WOONPLAATSKEUZE

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

@TOESTEMMING PARTNER

@1 Van de door artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het vorenstaande van de @echtgenote@geregistreerd partner van de eigenaar blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring (**Bijlage**). @uit een in na te melden volmacht opgenomen verklaring. @Uit gemelde volmacht blijkt tevens dat de eigenaar als enige bevoegd is om over het registergoed te beschikken, aangezien er door de eigenaar of de @huwelijkspartner@geregistreerde partner van de eigenaar geen procedure in gang is gezet tot @chtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de tussen hen bestaande gemeenschap. @ontbinding of beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

@2 Mede verscheen voor mij, notaris:

@

echtgenote@echtgenoot@geregistreerd partner van de eigenaar, die verklaart @zijn@haar @echtgenote@echtgenoot@geregistreerd partner de door artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het vorenstaande te verlenen. @en die garandeert dat @zijn@haar @echtgenote@echtgenoot@geregistreerd partner als enige bevoegd is om te beschikken over het registergoed, aangezien er geen procedure in gang is gezet tot @chtscheiding, scheiding van tafel en bed of opheffing van de tussen hen bestaande gemeenschap. @ontbinding of beëindiging van het geregistreerd partnerschap.

@TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Aan deze akte is gehecht een schrijven van de hypotheekhouder, waarin zij verklaart akkoord te gaan met de vestiging van het onderhavige recht van opstal (**Bijlage**).

@VOLMACHT VERTEGENWOORDIGING

Van voorschreven volmacht@ blijkt uit @ onderhandse akte@ van volmacht, welke aan deze akte is@zijn gehecht.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen, partijen, te verschijnen bij eventuele akte(n) van rectificatie met betrekking tot de onderhavige rechtshandelingen en voorts ter zake alles meer te doen ter effectuering van de bij de onderhavige overeenkomst beoogde rechtshandelingen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht:

- (kopie van) overeenkomst
- @- (kopie van) kaart van dak
- @- (kopie van) eigendomsbewijs eigenaar
- @- (kopie van) toestemming hypotheekhouder
- @- (kopie van) volmacht eigenaar

@- (kopie van) volmacht opstaller

SLOT VAN DE AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om .