

Bruggink & van Beek notarissen / adviseurs	CONCEPT 24 mei 2022
Oosterweg 6 6602 HD WIJCHEN	Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst gelieve U tijdig voor het passeren der akte contact op te nemen

Zaaknummer: 103.0885/VR

VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL

Heden * verschenen voor mij, *Mr. Patrick van Beek, notaris te Wijchen: -----

1. *, -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KLOGROEP WONEN B.V.**, statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te 6541 XN Nijmegen, -----
Kanaalstraat 200, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van -----
Koophandel onder nummer 57880875; -----
KlokGroep Wonen B.V. hierna te noemen: 'Eigenaar'; -----
2. *, -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VAANSTER DUURZAAM B.V.**, statutair gevestigd te Bilthoven, kantoorhoudende te 3723 BG --
Bilthoven, Rembrandtlaan 35, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer --
van Koophandel onder nummer 71600566; -----
Vaanster Duurzaam B.V. hierna te noemen: 'Opstaller'. -----

VOLMACHTEN -----

De volmachten zijn aan deze akte vastgemaakt. -----

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard: -----

DOEL VAN DEZE AKTE -----

Het doel van deze akte is ten behoeve van Opstaller de rechten van opstal te vestigen --
op de hierna omschreven kadastrale percelen, onder de bepalingen en bedingen zoals --
hierna vermeld. -----

CONSIDERANS -----

- A. Eigenaar en Opstaller zijn op * een onderhandse overeenkomst ("Overeenkomst") --
aangegaan, op grond van welke overeenkomst Eigenaar ten behoeve van Opstaller
de hierna gedefinieerde opstalrechten zal vestigen op de (hierna gedefinieerde) ----
registergoederen. -----
- B. Op grond van de overeenkomst zal Opstaller in het project Hemelrijk te Puiflijk, ----
gemeente Druten, energieopwekkingsinstallaties met PV-installaties -----

(zonnepanelen) middels operational lease ter beschikking stellen aan de kopers ----
van de door de Eigenaar te realiseren woningen in het project. -----

- C. Eigenaar is eigenaar van: -----
- de percelen grond (met de daarop te realiseren woningen) gelegen nabij de
Koningsweg te Puiflijk, gemeente Druten, kadastraal bekend gemeente -----
Druten sectie * nummers *, bekend als bouwkwelnummers *, aan welke -----
percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten --
zijn toegekend; -----
hierna te noemen "Registergoederen"; -----
welke registergoederen werden verkregen door Eigenaar door levering op grond ----
van koop. Deze levering blijkt uit een akte op tien februari tweeduizend twee en ---
twintig verleden voor Mr. P. van Beek, notaris te Wijchen, ingeschreven ten -----
Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf februari ---
daarna in deel 83618 nummer 111, welke akte inhoudt kwijting voor de koopsom. -
- D. Ter uitvoering van het vorenstaande wensen Eigenaar en Opstaller thans de hierna
in deze akte nader omschreven zelfstandige rechten van opstal te vestigen als -----
bedoeld in titel 8 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, onder de bepalingen en -----
bedingen als in deze akte vermeld. -----

Artikel 1. Vestiging zelfstandig rechten van opstal -----

1. Ter uitvoering van het in de considerans bepaalde wordt hierbij op elk van de -----
Registergoederen door Eigenaar gevestigd en door Opstaller aanvaard een -----
zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, -----
inhoudende het recht voor Opstaller om voor eigen rekening en risico een -----
energieopwekkingsinstallatie en PV-installatie, beide met toebehoren (het -----
buitendeel, met inbegrip van de nodige transportleidingen, omvormer, -----
montagamaterial en aansluitingen, hierna te noemen: "Installatie", in eigendom te
hebben, te houden, te (doen) onderhouden, te (doen) repareren, te (doen) -----
vervangen en zo nodig te (doen) vernieuwen, welke opstalrechten hierna tezamen -
worden aangeduid als "Opstalrechten Vaanster". -----
2. De Opstaller is tevens gerechtigd tot toegang tot elk Registergoed voor het -----
onderzoeken en in stand houden van de zich daarop bevindende Installatie, herstel
en vernieuwing daaronder begrepen. De Installatie is nader aangegeven op de door
of namens Opstaller opgestelde demarcatietekening(en), die als bijlage * aan deze -
akte is/zijn gehecht. -----

Elk van de Opstalrechten Vaanster wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden: -

Artikel 2. Duur -----

Het opstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor vijftien (15) jaar. -----

Artikel 3. Vergoeding, geen retributie -----

1. Opstaller is aan Eigenaar wegens de vestiging van het opstalrecht geen vergoeding
verschuldigd. -----

2. Opstaller is overigens geen (periodieke) retributie aan Eigenaar verschuldigd. -----

Artikel 4. Gebruik Installatie, wijziging, onderhoud -----

1. Het opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna in artikel 4 lid 2 bepaalde, uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben en exploiteren ----- overeenkomstig de normale bestemming van de Installatie. -----
2. Wijzigingen aan de Installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke ----- toestemming van Eigenaar of diens rechtsopvolgers mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende aanpassingen of wijzigingen en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de Installatie en optimalisaties van de Installatie. -----

Artikel 5. Garanties -----

1. Eigenaar garandeert dat het opstalrecht: -----
 - a. onvoorwaardelijk is; -----
 - b. en de Registergoederen niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van ----- hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere rechten (behoudens de in deze akte vermelde); -----
 - c. en de Registergoederen niet bezwaard zijn met kwalitatieve verplichtingen ----- (behoudens de in deze akte vermelde); -----
 - d. en de Registergoederen niet bezwaard zijn met bijzondere lasten en ----- beperkingen (behoudens de in deze akte vermelde); -----
alles onverminderd de beperkingen die aan het opstalrecht zijn verbonden ----- krachtens de onderhavige bepalingen en de wet. -----

Artikel 6. Opzegging -----

Het opstalrecht is niet opzegbaar voor Opstaller en, behoudens het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek, voor Eigenaar. -----

Artikel 7. Einde opstalrecht -----

Na het einde van de looptijd van de met de door de betreffende eigenaar met Opstaller te sluiten huurovereenkomst, kan Opstaller de Installatie geheel of gedeeltelijk ----- wegnemen tenzij Opstaller alsdan met de Eigenaar of diens rechtsopvolger overeen ----- komt dat deze de Installatie tegen betaling van de restwaarde groot zeventienhonderd ----- vijftig euro (€ 750,00). -----

Opstaller zal het tot de Installatie behorende leidingwerk niet (mogen) wegnemen. -----

Artikel 8. Overdracht, bezwaring met beperkte rechten -----

1. Opstaller zal het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ----- Eigenaar met een eerste recht van hypotheek mogen bezwaren. -----
2. Opstaller zal de Installatie casu quo het opstalrecht geheel of gedeeltelijk mogen ----- vervreemden, verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden. -----

Artikel 9. Toegang Installatie -----

Gedurende de tijd dat het opstalrecht voortduurt, heeft Opstaller het recht om te ----- komen van of te gaan naar de Installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, -----

alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, -----
onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de Installatie. Van vorenbedoeld ----
recht mag gebruik gemaakt worden door Opstaller casu quo haar personeel, -----
opdrachtnemers of leveranciers. Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde -----
personen tijdens kantooruren steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties
waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten -----
kantooruren, alles echter – behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat Opstaller -----
voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt met Eigenaar voor wat betreft -----
toegang tot het registergoed. -----

Artikel 10. Recht tot handhaving bouwkundige toestand -----

Gedurende de tijd dat het opstalrecht voortduurt hebben Eigenaar en Opstaller over en
weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke -----
toestand met betrekking tot de op het registergoed gelegen opstallen en de Installatie, -
zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten -----
opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ---
ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht
en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Installatie -----
respectievelijk de op het betreffende registergoed gelegen opstallen. -----

Artikel 11. Rechtsopvolgers -----

Waar in deze akte sprake is van "Eigenaar" worden daaronder mede verstaan de -----
rechtsopvolgers van Eigenaar in de Registergoederen. Waar in deze akte sprake is van ---
Opstaller worden tevens bedoeld de rechtsopvolgers in de Opstalrechten Vaanster. -----

Artikel 12. Upgrade installatie, aansluiting internet -----

1. Het is Opstaller toegestaan om de Installatie te verbeteren casu quo uit te breiden.
2. De Installatie dient verbonden te zijn met het internet van de Eigenaar teneinde ---
de Installatie op afstand te kunnen aansturen en uitlezen. -----

Artikel 13. Kosten -----

Alle kosten verband houdende met de vestiging van de Opstalrechten komen voor -----
rekening van de Eigenaar. -----

Artikel 14. Overdrachtsbelasting -----

Opstaller doet ter zake de overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling, bedoeld in
artikel * van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. -----

Artikel 15. Woonplaatskeuze -----

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

Artikel 16. Toepasselijk recht -----

Op het in deze akte bepaalde is Nederlands recht van toepassing. -----

Artikel 17. Lasten en beperkingen -----

Ter zake wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in: -----

****vermelding opstalrecht Waterschap voor kavels 60 t/m 68 als dit eerder gevestigd* ----
wordt -----

Voor zover in de in dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of -----
beperkingen voorkomen, waarvan Eigenaar verplicht is deze aan Opstaller op te leggen, --
worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan Opstaller opgelegd. --
Opstaller heeft de in dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, -----
lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. -----

Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten --
worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door Eigenaar bedongen --
en door Eigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard. -----

Artikel 18. Faillissement Opstaller -----

Als de Opstaller danwel haar rechtsopvolger in staat van faillissement wordt verklaard, --
heeft de Eigenaar danwel diens rechtsopvolger het recht om de zich in zijn woning ----
bevindende installatie over te nemen van de Opstaller, tegen voldoening van vijftig ----
procent (50%) van het starttarief van de nog resterende huurtermijnen, welke de -----
Eigenaar aan Opstaller is verschuldigd tot aan het einde van de door de betreffende ----
partijen gesloten huurovereenkomst. -----

RECTIFICATIE -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze volmacht te geven aan de --
werknemers op kantoor van Bruggink & van Beek notarissen werkzaam, en wel aan ----
ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens partijen te compareren in verband met --
het bepaalde in deze akte bij akte(n) van rectificatie indien zulks nuttig of nodig mocht --
blijken. -----

BIJLAGEN -----

Dit zijn de bijlagen: -----

- de overeenkomst; -----
- de volmachten; -----
- de tekeningen. -----

SLOT -----

Bekendheid comparanten -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte -----
betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor -----
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

----- Waarvan akte, -----
in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en -----
toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard tijdig voor het verlijden --
van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan -----
kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ---
ondertekend om -----