|  |
| --- |
| **Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (veldproject) versie 1.0 (d.d. 21 juni 2022). Opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en beoordeeld en goed bevonden door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)**  **Essentie:**  Het onderhavige document is een model notariële akte van vestiging opstalrecht te gebruiken in het kader van de financiering van zonnestroomsystemen te realiseren op gronden (veldprojecten). De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn de volgende:   * Het veldproject wordt gerealiseerd door een exploitant die zich de eigendom van het zonnestroomsysteem wenst voor te behouden, mede met het oog op het verschaffen van een zekerheidsrecht (hypotheek) daarop. * De exploitant zal het zonnestroomsysteem voor eigen rekening en risico exploiteren, deze akte is derhalve niet van toepassing op lease constructies. * De grond is reeds (voor)belast met een hypotheek van de grondeigenaar; dit model gaat ervan uit dat het opstalrecht rang neemt voor de reeds ingeschreven hypotheek van de grondeigenaar. * Dit model kan zelfstandig worden gebruikt zonder dat ernaast nog een andere overeenkomst benodigd is die de relatie tussen grondeigenaar en exploitant ten aanzien van het Opstalrecht regeert. In praktijk zal het voor kunnen komen dat er een (voor)overeenkomst bestaat waarin is overeengekomen dat grondeigenaar en exploitant tot het vestigen van een opstalrecht zullen komen. Artikel 32 van het onderhavige model bepaalt dat al hetgeen voor deze akte is overeengekomen komt te eindigen. * Opties die in dit model met de kleur oranje zijn opgenomen kunnen alleen worden toegepast met expliciete goedkeuring van de betrokken financierende bank(en). * Verwezen wordt tot slot naar de bij dit model behorende *Toelichting Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (veldproject) versie 1.0 (d.d. 21 juni 2022)*. |

Vestiging opstalrecht [⚫en erFdienstbaarheid / ERFDIENSTBAARHEDEN]

*(Veldproject te ⚫)*

Op ⚫ is voor mij, ⚫, notaris met plaats van vestiging ⚫, verschenen:

[⚫], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **⚫ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Eigenaar**;
2. **⚫ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Opstaller**; en
3. **⚫**, een ⚫, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Hypotheekhouder Onroerende Zaak**, slechts partij bij deze akte ten behoeve van het in "Hoofdstuk (F) Rangwisseling" bepaalde.

De comparant verklaart, handelend als vermeld, als volgt:

1. **CONSIDERANS**
2. Definities die in deze akte worden gebruikt hebben de betekenis daaraan toegekend in "Hoofdstuk (B) Definities".
3. Eigenaar en Opstaller zijn [⚫bij de tussen Eigenaar en Opstaller op ⚫ gesloten ⚫overeenkomst] overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen onder meer strekkende tot behoud van de eigendom van de Opstallen [⚫alsmede om de Erfdienstbaarheden te vestigen onder meer strekkende tot het dulden van de aanwezigheid van kabels en leidingen in het Dienend Erf Bekabeling ⚫en het dulden van de aanwezigheid casu quo het gebruik van de weg op het Dienend Erf Weg]. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Eigenaar en Opstaller bevestigd.
4. Hypotheekhouder Onroerende Zaak en Eigenaar zijn overeengekomen dat Hypotheekhouder Onroerende Zaak instemt met de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheden] en dat een rangwisseling wordt vastgelegd als bedoeld in artikel 3:262 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Hypotheekhouder Onroerende Zaak en Eigenaar bevestigd.
5. Eigenaar, Opstaller en Hypotheekhouder Onroerende Zaak wensen thans, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheden] en de rangwisseling als hiervoor omschreven, uitvoering daaraan te geven en verklaren de Notaris en het (notaris)kantoor waaraan de Notaris is verbonden daartoe opdracht te hebben gegeven.
6. **DEFINITIES**

(a) Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

[OPTIE (*indien erfdienstbaarheid bekabeling vereist is, hoofdstuk (E)*):

**Dienend Erf Bekabeling:**

het perceel grond [met de zich op die grond bevindende opstallen [⚫ bestaande uit ⚫]], plaatselijk bekend ⚫, kadastraal bekend **⚫**, groot ⚫ vierkante meter;]

[OPTIE (*indien erfdienstbaarheid weg vereist is, hoofdstuk (E)*):

**Dienend Erf Weg:**

het perceel grond [met de zich op die grond bevindende opstallen [⚫ bestaande uit ⚫]], plaatselijk bekend ⚫, kadastraal bekend **⚫**, groot ⚫ vierkante meter;]

**Eigenaar:**

⚫, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak;

[OPTIE (*indien erfdienstbaarheden vereist zijn, hoofdstuk (E)*):

**Erfdienstbaarheden:**

de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheden zoals opgenomen in [artikel 26 en ⚫artikel 27] van deze akte;]

**Hypotheekhouder Onroerende Zaak:**

⚫, voornoemd;

**Hypotheekrecht Onroerende Zaak:**

heeft de betekenis daaraan toegekend in artikel 4.1 sub (a);

**Hypotheekhouder Opstalrecht:**

de bank en/of financier van Opstaller ten behoeve waarvan op enig moment een recht van hypotheek is gevestigd op het Opstalrecht;

**Notaris**:

mr. ⚫, notaris te ⚫, verbonden aan ⚫, dan wel een andere notaris verbonden aan ⚫ en/of diens waarnemer en/of diens toegevoegd notaris;

**Onroerende Zaak:**

het perceel [⚫onbebouwde] grond, plaatselijk bekend ⚫, kadastraal bekend **⚫**, groot ⚫ vierkante meter;

**Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

**Opstallen:**

de in artikel 10 omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de eigendom verschaft;

**Opstaller:**

⚫, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;

**Opstalrecht:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;

**Partijen:**

Eigenaar en Opstaller, en slechts ten aanzien van het in "Hoofdstuk (F) Rangwisseling" bepaalde: Eigenaar, Opstaller en Hypotheekhouder Onroerende Zaak;

**Tekening:**

de tekening met kenmerk ⚫ waarop schetsmatig de (toekomstige) locatie van de Opstallen op de Onroerende Zaak is weergegeven, die als **Bijlage 1** aan deze akte is gehecht.

[⚫ *te overwegen of Tekening wordt ingeschreven in de Openbare Registers of niet. Door Notaris over te adviseren.*]

(b) Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

(c) De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontlenen.

1. **VESTIGING OPSTALRECHT**
2. Vestiging Opstalrecht
   1. Ter uitvoering van de in de considerans onder (b) omschreven overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij op de Onroerende Zaak het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller, die hierbij het Opstalrecht aanvaardt.
3. Retributie (eenmalig)
   1. [OPTIE: Er is geen eenmalige retributie voor de vestiging van het Opstalrecht verschuldigd.]

[OPTIE: De eenmalige retributie voor de vestiging van het Opstalrecht bedraagt [⚫ euro (EUR ⚫), exclusief omzetbelasting].

* 1. [OPTIE: Opstaller heeft de eenmalige retributie voor het Opstalrecht, de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede het op heden verder door Opstaller uit hoofde van deze akte verschuldigde, voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.

Eigenaar verleent Opstaller kwijting voor de (wijze van) voldoening van de aan Eigenaar verschuldigde bedragen.]

* 1. Voor wat betreft de eventueel verschuldigde periodieke retributie wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14.

1. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak
   1. Eigenaar heeft de Onroerende Zaak verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers [(destijds te ⚫)] op ⚫ in register Hypotheken 4 deel ⚫ nummer ⚫ van een afschrift van een akte van levering, op ⚫ verleden voor ⚫, notaris te ⚫.

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

1. Garanties en bekendheidsverklaringen van Eigenaar
   1. Eigenaar garandeert Opstaller dat:
      1. de Onroerende Zaak vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, met uitzondering van een recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, welk zekerheidsrecht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers [destijds te ⚫] op ⚫ in register Hypotheken 3 deel ⚫ nummer ⚫, van een afschrift van een akte van vestiging recht van hypotheek op ⚫ verleden voor mr. ⚫, notaris te ⚫, hierna: **Hypotheekrecht Onroerende Zaak**;

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Eventueel meervoud van te maken indien sprake is van meerdere hypotheken. Eventueel redactie van akte op andere plaatsen door Notaris ook aan te passen.*]

* + 1. de Onroerende Zaak vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte (en/of de bijlagen) niet anders blijkt.

[⚫ *de volgende garanties mede te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

* + 1. met betrekking tot de Onroerende Zaak op heden geen huur-, pacht-, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik geheel of gedeeltelijk, al dan niet tijdelijk, aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten;
    2. met betrekking tot de Onroerende Zaak op heden geen jachtrechten zijn verleend die het gebruik van de Onroerende Zaak in overeenstemming met het Opstalrecht kunnen belemmeren;
    3. derden op heden met betrekking tot de Onroerende Zaak geen voorkeursrechten of optierechten hebben.
  1. Eigenaar verklaart, voor zover hem bekend, dat op heden:
     1. geen verplichting bestaat de Onroerende Zaak aan de gemeente of de provincie, waarin de Onroerende Zaak is gelegen, of aan de Staat te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
     2. geen voornemen tot onteigening van de Onroerende Zaak bestaat en dat de Onroerende Zaak niet is betrokken in een landinrichtingsplan of soortgelijk regime onder de voormalige Landinrichtingswet of de Wet inrichting landelijk gebied;
     3. er met betrekking tot de Onroerende Zaak geen bijzondere lasten en/of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan en/of zijn aangekondigd, daaronder begrepen een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming en de daarbij behorende regelgeving.
  2. Eigenaar verklaart vervolgens dat het hem niet bekend is dat:

1. de Onroerende Zaak in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
2. zich in de Onroerende Zaak (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
3. zich in de Onroerende Zaak asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden;
4. zich in de Onroerende Zaak niet gesprongen explosieven bevinden.

Onverminderd de voornoemde bekendheidsverklaringen, dient Opstaller zelf onderzoek te doen of te laten uitvoeren naar de hiervoor vermelde zaken, ook indien dat benodigd is in het kader van de in artikel 15.3 genoemde publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen.

1. Aflevering
   1. De aflevering (feitelijke levering) van de Onroerende Zaak vindt heden plaats, in de staat waarin deze zich heden bevindt en welke staat Opstaller aanvaardt. Opstaller heeft de mogelijkheid gehad de Onroerende Zaak te inspecteren. [OPTIE: De staat van aflevering is tussen Partijen vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als **Bijlage ⚫**.]
2. Risico, baten en lasten
   1. Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.
   2. De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Opstaller.

[OPTIE: De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten, de eventuele herinrichtingsrente en de rioolrechten, dit alles voor zover het betreft een zogenaamde 'eigenaarslast', over het lopende jaar zijn geheel voldaan casu quo zullen geheel worden voldaan door Eigenaar. Deze lasten over het lopende jaar zullen [⚫wel/⚫niet] tussen Partijen worden verrekend.]

1. Lasten en beperkingen
   1. Verwezen wordt naar de inschrijving in de Openbare Registers [(destijds te ⚫)] op ⚫ in register Hypotheken 4 deel ⚫ nummer ⚫ van een afschrift van een akte van ⚫, op ⚫ verleden voor ⚫, notaris te ⚫, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt*:*

“*⚫*”.

[⚫ *te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

* 1. Voor zover in de in artikel 7.1 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 hierbij aan Opstaller opgelegd.

Opstaller heeft de in artikel 7.1 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 hierbij uitdrukkelijk door Eigenaar bedongen en door Eigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

* 1. [OPTIE: Eigenaar garandeert jegens Opstaller dat ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht de Onroerende Zaak vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen die het door Opstaller voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak onder het Opstalrecht kan beperken.]

1. Informatieplicht
   1. Eigenaar heeft aan Opstaller met betrekking tot de Onroerende Zaak al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Opstaller behoren te worden gebracht. Eigenaar is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Opstaller over onderwerpen met betrekking de Onroerende Zaak die aan Opstaller bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Opstaller mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Opstaller daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.
2. **VOORWAARDEN OPSTALRECHT**
3. Inhoud van het recht
   1. Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen, en wel op de locatie zoals weergegeven op de Tekening. De locatie van de Opstallen zoals weergegeven op de Tekening kan door Opstaller worden gewijzigd, mits hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht heeft verkregen. [OPTIE INDIEN TEKENING IS INGESCHREVEN IN DE OPENBARE REGISTERS: De gewijzigde tekening dient, indien mogelijk, te worden ingeschreven in de Openbare Registers. Indien het niet mogelijk blijkt om de gewijzigde tekening in te schrijven dan zullen Partijen ertoe gehouden zijn om dat ter gelegenheid van het eerste inschrijfbare feit ter zake van de Onroerende Zaak of het Opstalrecht te doen].
   2. Het Opstalrecht bevat ten aanzien van de Onroerende Zaak alle bevoegdheden die voor het volle genot van het Opstalrecht nodig zijn, zoals het recht op toegang dat benodigd is voor het aanbrengen, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de Opstallen.
4. Opstallen
   1. De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie van zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorende draagstructuren, omvormers, bekabeling, leidingen, digitale kilowattuurtellers, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, transformatoren, trafogebouwen/inkoopstations alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken [OPTIE: waaronder begrepen de paden, wegen en in- en uitritten die als zodanig zijn weergegeven op de Tekening].
   2. Opstaller is bevoegd de Opstallen op de Onroerende Zaak uit te breiden met gebouwen, werken en/of beplantingen die naar zijn oordeel dienstig of complementair kunnen zijn aan de Opstallen, zoals installaties voor de opslag van energie of het omzetten van moleculen van de ene soort in een andere soort om energie in te kunnen bergen, mits Opstaller daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en de Hypotheekhouder Opstalrecht heeft verkregen. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
   3. [OPTIE: Voor zover nodig verleent de Eigenaar toestemming aan de Opstaller om voor zijn rekening en risico de in- en/of uitritten op de openbare weg, die op de Tekening zijn weergegeven, te realiseren.]
   4. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.
5. Aansluiting openbare elektriciteitsnet
   1. De Opstallen zijn als volgt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet:

[OPTIE: door middel van een aansluiting in het trafogebouw/inkoopstation dat is gelegen op de Onroerende Zaak.]

[OPTIE: door middel van een aansluiting in het trafogebouw/inkoopstation dat is gelegen op het Dienend Erf Bekabeling.]

* 1. Tot de Opstallen behoren alle zaken gelegen op de Onroerende Zaak die de Opstallen verbinden met het openbare elektriciteitsnet (waaronder eventueel het trafogebouw/inkoopstation), met uitzondering van de zaken die op basis van de wet op of andere grond eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.

1. Opgewekte elektriciteit en andere revenuen
   1. De Opstallen zijn gedurende de gehele looptijd van het Opstalrecht eigendom van Opstaller en Opstaller is gedurende de gehele looptijd van het Opstalrecht exclusief gerechtigd tot en begunstigde van:
2. de elektriciteit opgewekt door de Opstallen;
3. alle subsidies met betrekking tot de Opstallen en het opwekken van elektriciteit; en
4. alle overige eventuele inkomsten, vruchten, vergoedingen, certificaten (waaronder garanties van oorsprong) of andere rechten en voordelen die voortvloeien uit de Opstallen en het opwekken van elektriciteit.
5. Aard en duur
   1. Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
   2. [OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor een duur van zevenentwintig (27) jaar].

[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ⚫ jaar (meer dan 27 jaar).]

[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ⚫ jaar (minder dan 27 jaar)].

1. Retributie (periodiek)
   1. Opstaller is voor het Opstalrecht vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ⚫] een periodieke retributie verschuldigd van ⚫ euro (EUR ⚫), exclusief omzetbelasting, per [OPTIE: jaar / kwartaal / maand].

[OPTIE: Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen periodieke retributie verschuldigd.]

* 1. De periodieke retributie dient [OPTIE: jaarlijks / per kwartaal / maandelijks] achteraf door Opstaller aan Eigenaar te worden voldaan op de dag van het verstrijken van de eerste termijn te rekenen vanaf het passeren van de notariële akte.
  2. De eerste termijn van de periodieke retributie loopt vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ⚫] tot en met ⚫.
  3. [OPTIE: ⚫ De retributie wordt niet geïndexeerd. / De retributie wordt geïndexeerd als volgt: ⚫.]
  4. Partijen komen overeen dat de periodieke retributie verrekend kan worden met vorderingen die Opstaller op Eigenaar heeft uit hoofde van overeenkomsten die verband houden met het Opstalrecht.

1. Bestemming en gebruik
   1. De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan. Indien de Opstallen zijn uitgebreid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.2, is Opstaller tevens tot een gebruik bevoegd behorend bij de uitgebreide Opstallen. Dit andere gebruik wordt schriftelijk vastgelegd tussen Eigenaar en Opstaller en vereist de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
   2. De Onroerende Zaak mag door Opstaller uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het in artikel 15.1 genoemde gebruik. De Onroerende Zaak mag door Opstaller tevens anders worden gebruikt voor zover Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht daaraan voorafgaande schriftelijke toestemming hebben verleend. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

[OPTIE OPNEMEN INDIEN VOORAF VASTSTAAT DAT EIGENAAR HET PERCEEL AGRARISCH MAG BLIJVEN GEBRUIKEN: De Eigenaar blijft gerechtigd tot het gebruik van de delen van de Onroerende Zaak die op de Tekening als zodanig zijn aangegeven. Dit gebruik behelst: [⚫]. Het gebruik van Eigenaar is ondergeschikt aan het in artikel 15.1 genoemde gebruik door Opstaller, in de zin dat ingeval het gebruik conflicterend zou zijn, het gebruik van Opstaller prevaleert. [OPTIE: Ten aanzien van voornoemd gebruik wordt hierbij verwezen naar de op ⚫ gesloten overeenkomst tussen ⚫.]]

* 1. Opstaller draagt zorg voor alle publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen voor het realiseren van de Opstallen, het gebruiken van de Onroerende Zaak en de Opstallen onder het Opstalrecht alsmede voor de exploitatie van de Opstallen. De Eigenaar is verplicht om op eerste verzoek van Opstaller de daartoe vereiste medewerking te verlenen.

1. Onderhoud Opstallen, onderhoud Onroerende Zaak
   1. Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht goed te onderhouden.
   2. Het onderhoud van de Onroerende Zaak komt gedurende de duur van het Opstalrecht voor rekening van [⚫Opstaller/Eigenaar], die gehouden is de Onroerende Zaak goed te onderhouden.

[OPTIE: Opstaller heeft het onderhoud van de Onroerende Zaak opgedragen aan Eigenaar.]

* 1. Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde toegang tot respectievelijk de Onroerende Zaak en de Opstallen hebben om de betreffende onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.
  2. Eigenaar en Opstaller hebben beiden het recht om derden die onderhoud en/of inspecties dienen uit te voeren (zoals financiers en/of verzekeraars) de benodigde toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak en/of de Opstallen.
  3. Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.

1. Verplichtingen Eigenaar
   1. Eigenaar zal:
2. op de Onroerende Zaak of in de directe nabijheid van de Onroerende Zaak geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
3. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande toestemming van Opstaller,

een en ander behoudens voor zover bij of krachtens deze akte expliciet anders bepaald.

1. Verzekering
   1. Opstaller is verplicht om een marktconforme verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen en eventueel door Opstaller te lijden bedrijfsschade.

Opstaller is daarnaast verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en afgesloten te houden waardoor claims verband houdende met schade veroorzaakt door de Opstallen zijn verzekerd. [OPTIE: Opstaller zal de (eventuele) aansprakelijkheid van, en claims jegens, de Eigenaar meeverzekeren onder deze aansprakelijkheidsverzekering voor zover de aanspraken verband houden met de Opstallen.]

* 1. Opstaller is verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van Eigenaar zal Opstaller een kopie van de toepasselijke polis(sen), en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan, verstrekken.

1. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten
   1. Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:
2. het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;
3. het Opstalrecht te splitsen;
4. een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht en pandrecht;
5. een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;
6. verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak;
7. het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;
8. het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;
9. een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;
10. een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.
    1. Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 19.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.
    2. Het bepaalde in artikel 19.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.
    3. Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 19.1 bedoeld, is Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.
11. Einde van het Opstalrecht
    1. Het Opstalrecht eindigt door:
12. het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;
13. opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
14. opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
15. andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.
16. Opzegging Opstalrecht
    1. [OPTIE: Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.]

[OPTIE: Opstaller kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien de SDE subsidie (dan wel een daarvoor in de plaats getreden subsidie) die ten aanzien van de Opstallen is verstrekt, volledig is benut. Indien het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van een Hypotheekhouder Opstalrecht, heeft Opstaller hiervoor voorafgaande toestemming nodig van de betreffende Hypotheekhouder Opstalrecht.]

[OPTIE: Opstaller is bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht indien ⚫.]

* 1. Mits artikel 22 in acht genomen wordt, is Eigenaar tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien:

1. Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht; of
2. Opstaller in verzuim is de retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen.
   1. Iedere opzegging geschiedt bij exploot. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel [⚫21.1 en] 21.2 tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
   2. [OPTIE INDIEN PARTIJEN NOG ANDERE OPZEGGINGSGRONDEN HEBBEN OPGENOMEN DAN DIE VAN ARTIKEL 21.1 en 21.2:

Eigenaar en Opstaller zijn in afwijking van artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek obligatoir een kortere opzegtermijn voor de overige opzeggingsgronden overeengekomen, te weten van één (1) maand. Aldus geldt een opzegtermijn van één (1) maand ongeacht de opzegginsgrond. Eigenaar en Opstaller verklaren er door de Notaris op gewezen te zijn dat deze regeling niet dezelfde werking heeft als een opstalbepaling en louter indien deze op grond van artikel 25.2 aan rechtsopvolgers wordt opgelegd en aanvaard, van rechtsopvolgers kan worden afgedwongen.]

1. Zuiveren verzuim Opstaller
   1. Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstaller in verzuim is de retributie over één (1) jaar te betalen.
   2. Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twee (2) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstaller tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.
   3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht.
   4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 22) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstaller de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontlenen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht.
2. Wegneemrecht en wegneemplicht

*Tijdens het Opstalrecht*

* 1. [OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, mits hij de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale achteruitgang.]

[OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Eigenaar, in welk geval hij de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale achteruitgang.]

[OPTIE: Eigenaar kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, zoals het stellen van zekerheid verlangen voor de nakoming van de verplichting de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Opstaller in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang.]

*Bij einde Opstalrecht*

* 1. [OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht wordt de Onroerende Zaak door Eigenaar en Opstaller gezamenlijk geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van de Onroerende Zaak worden vastgelegd. Hierin zal tevens worden vastgelegd welke werkzaamheden in het kader van de oplevering van de Onroerende Zaak nog door Opstaller dienen te worden uitgevoerd. De kosten van dit rapport komen voor rekening van ⚫.]

[OPTIE: Eigenaar kan binnen een redelijke termijn voor het einde van het Opstalrecht zekerheid verlangen voor de nakoming van deze verplichting ten aanzien waarvan Eigenaar en Opstaller alsdan in redelijkheid met elkaar in overleg zullen treden.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen achter te laten zonder dat Eigenaar daarvoor gehouden is een vergoeding te voldoen.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang, tenzij Eigenaar schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Eigenaar een marktconforme redelijke vergoeding voor de Opstallen verschuldigd zal zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gangbare afschrijving.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht heeft Eigenaar het recht om de Opstallen over te nemen. Alsdan zullen partijen een deskundige inschakelen om de waarde van de Opstallen vast te stellen. Indien Eigenaar het Opstalrecht opzegt en geen gebruik maakt van het recht tot overname van de Opstallen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, is Opstaller gerechtigd de Opstallen weg te nemen, waartoe Eigenaar Opstaller een redelijke termijn moet verlenen. Er is op dat moment, ongeacht of Opstaller van zijn wegneemrecht gebruik maakt, alsdan geen vergoedingsplicht voor de Opstallen.]

[OPTIE: Behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald is Eigenaar bij beëindiging van het Opstalrecht op geen enkele wijze gehouden ter zake een vergoeding aan Opstaller te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen.]

* 1. [OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal Opstaller het leidingwerk [⚫tot een diepte onder maaiveld] ten behoeve van de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen. Hiervoor zal door Eigenaar geen vergoeding aan Opstaller verschuldigd zijn.]

[OPTIE: Opstaller is verplicht de eventueel ontstane gaten en sleuven met soortgelijke grondsoorten op te vullen tot de oorspronkelijke hoogte.]

* 1. [OPTIE: Indien de Opstaller niet binnen [⚫ (⚫)] maanden na het einde van het Opstalrecht de Opstallen heeft gesloopt casu quo verwijderd, is de Opstaller gehouden alle kosten welke door de Eigenaar gemaakt moeten worden om te Opstallen te (doen) slopen casu quo te (doen) verwijderen en om de Onroerende Zaak in de oude toestand terug te brengen, voor zijn rekening te nemen.]

1. Milieubepaling
   1. [OPTIE: Eigenaar verklaart niet bekend te zijn met feiten die erop wijzen dat de Onroerende Zaak enige verontreiniging bevat welke (i) heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de Onroerende Zaak dan wel tot het nemen van andere maatregelen of (ii) het voorgenomen gebruik door Opstaller in de weg zou kunnen staan.]

[OPTIE: Ten aanzien van de milieukundige staat van de bodem en het grondwater van de Onroerende Zaak verwijzen Eigenaar en Opstaller naar het milieurapport dat aan deze akte is gehecht als **Bijlage 5**. Opstaller heeft van de inhoud kennis genomen en verklaart hierbij dat de huidige mate van verontreiniging zoals beschreven in het milieurapport het voorgenomen gebruik door Opstaller niet in de weg staat.]

[OPTIE: Uiterlijk [⚫] (⚫) zal [⚫Eigenaar/⚫Opstaller] voor eigen rekening een bodemonderzoek laten uitvoeren. Mocht uit het bodemonderzoek blijken van een verontreiniging en mocht het bevoegd gezag verlangen dat er een sanering plaatsvindt met het oog op het voorgenomen gebruik door Opstaller, dan zal de sanering in opdracht van [⚫Eigenaar/⚫Opstaller] worden uitgevoerd [⚫en zullen de saneringskosten worden verrekend met de door Opstaller aan Eigenaar te betalen periodieke retributie zoals bedoeld in artikel 14.1.]

* 1. [OPTIE: Voor zover blijkt dat bij het einde van het Opstalrecht de grond of het grondwater van de Onroerende Zaak door Opstaller verontreinigd is als direct gevolg van de aanwezigheid van de Opstallen en deze verontreiniging is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, zal de grond casu quo het grondwater op kosten van Opstaller worden gesaneerd, zodanig dat (i) wordt voldaan aan de eisen die op grond van de Wet Bodembescherming en/of het bevoegd gezag daaraan worden gesteld en/of (ii) de Onroerende Zaak op andere gronden redelijkerwijs aanvaardbaar is voor Eigenaar.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal in opdracht en voor rekening van Opstaller een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Mocht uit het bodemonderzoek blijken van een verontreiniging en een noodzaak tot sanering, dan zal de sanering voor rekening van Opstaller worden uitgevoerd tenzij Opstaller aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreiniging geen direct gevolg is van de aanwezigheid van de Opstallen op de Onroerende Zaak.]

1. Derdenwerking Opstalrecht
   1. Indien en voor zover de in deze akte bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak.

De in artikel 35 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

* 1. Indien en voor zover de in deze akte bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan [⚫ keer de jaarlijkse retributie / ⚫ euro (EUR ⚫)], onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.

[⚫ *boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.*]

In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht” op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

1. **[OPTIE: VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

[⚫ *De “Erfdienstbaarheid bekabeling” op te nemen indien de aansluiting op het openbare elektranet zich buiten de Onroerende Zaak bevindt. Te verifiëren door Notaris hoe het kabeltracé loopt. N.B. de tekst gaat uit van dezelfde eigenaar en hypotheek van het Dienend Erf. N.B.2. Te beoordelen of een trafogebouw/inkoopstation tevens onder de erfdienstbaarheid dient te vallen of dat daar separaat een opstalrecht voor wordt gevestigd.*]

1. Erfdienstbaarheid bekabeling
   1. Ten laste van het Dienend Erf Bekabeling, als dienend erf, en ten behoeve van de Onroerende Zaak en de Opstallen, als heersend erf, vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende:
2. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het heersend erf kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vervangen in het dienend erf in het tracé dat op de Tekening met ⚫ schetsmatig is aangeduid, op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf minst bezwaarlijke wijze; en
3. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,

welke erfdienstbaarheid hierbij door Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.

* 1. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:

1. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het Opstalrecht wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel 13.2 van deze akte;
2. er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;
3. de erfdienstbaarheid eindigt als het Opstalrecht eindigt;
4. de kabels en leidingen niet anders mogen worden gebruikt dan ten behoeve van de exploitatie van de Opstallen;
5. de eigenaar van het heersend erf alle bevoegdheden heeft die voor het volle genot van de erfdienstbaarheid nodig zijn, zoals het recht op toegang dat benodigd is voor het aanbrengen, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de kabels en leidingen.]

[⚫ *De Erfdienstbaarheid van weg op te nemen indien de toegang van en naar de openbare weg zich buiten de Onroerende Zaak bevindt. Te verifiëren door Notaris hoe de toegang van en naar het zonnepark loopt. N.B. de tekst gaat uit van dezelfde eigenaar en hypotheek van het Dienend Erf.*]

1. Erfdienstbaarheid van weg
   1. Ten laste van die gedeelten van het Dienend Erf Weg zoals aangegeven op de Tekening met ⚫, als dienend erf, en ten behoeve van de Onroerende Zaak en de Opstallen, als heersend erf, vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende:
2. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat Opstaller, alsmede zijn bezoekers, te voet en met alle soorten middelen van vervoer komen en gaan van en naar het heersend erf en naar en van de openbare weg over de daartoe op het dienend erf aangelegde weg, op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienende erf minst bezwaarlijke wijze; en
3. de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,

welke erfdienstbaarheid hierbij door Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.

* 1. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:

1. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het Opstalrecht wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel 13.2 van deze akte;
2. er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; betrokkenen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;
3. de erfdienstbaarheid eindigt als het Opstalrecht eindigt;
4. de weg niet anders mag worden gebruikt dan ten behoeve van toegang van en naar de Opstallen;
5. de realisatie, het beheer en onderhoud als mede vervanging en vernieuwing van het weg casu quo het pad op het Dienend Erf dat gebruikt wordt ter uitoefening van de erfdienstbaarheid voor rekening komt van [⚫Eigenaar / Opstaller].
6. Derdenwerking Erfdienstbaarheden
   1. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” bedoelde, op de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als opstalrechtbepalingen, en als zij niet als opstalrechtbepalingen kunnen worden aangemerkt dat deze worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het heersend casu quo dienend erf, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het heersend casu quo dienend erf.

De in artikel 35 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

* 1. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” bedoelde, op de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het heersend casu quo dienend erf als kettingbeding op te leggen aan opvolgende verkrijgers en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de betreffende gerechtigde (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het heersend casu quo dienend erf) voortvloeiende rechten namens diegene(n) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan [⚫ keer de jaarlijkse retributie / ⚫ euro (EUR ⚫)], onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.

[⚫ *boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.*]

In verband met dit kettingbeding is iedere gerechtigde tot het heersend casu quo dienend erf (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake het heersend casu quo dienend erf) jegens de andere gerechtigde(n) van het heersend casu quo dienend erf (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake het heersend casu quo dienend erf), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” op de Erfdienstbaarheden van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.]

1. **RANGWISSELING**
2. Rangwisseling Opstalrecht [⚫en Erfdienstbaarheden]
   1. Ter uitvoering van de in de considerans onder (c) omschreven overeenkomst komen de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, Eigenaar en Opstaller hierbij overeen als volgt:
      1. de Hypotheekhouder Onroerende Zaak stemt in met de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheden] en verklaart bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;
      2. het Hypotheekrecht Onroerende Zaak en het Opstalrecht [⚫ respectievelijk de Erfdienstbaarheden] wisselen in rang, waardoor het Opstalrecht [⚫ respectievelijk de Erfdienstbaarheden] rang neemt vóór het Hypotheekrecht Onroerende Zaak; en
      3. de Hypotheekhouder Onroerende Zaak onderkent de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart zulks te aanvaarden.
3. **[OPTIE: OVERIGE BEPALINGEN**
4. Registratie netwerk

Partijen stellen vast dat Opstaller ten aanzien van alle kabels en leidingen die op of in de Onroerende Zaak [⚫en het Dienend Erf Bekabeling] worden aangebracht kwalificeert als de “bevoegde aanlegger” als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Opstaller is te allen tijde bevoegd de aanleg van (een gedeelte van) deze kabels en leidingen (voor zover kwalificerend als een netwerk als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek) te registreren in de Openbare Registers. Eigenaar verleent daaraan hierbij bij voorbaat medewerking en verleent bij deze een onherroepelijke volmacht (voor zover van toepassing) niet eindigend door dood of ondercuratelestelling aan Opstaller teneinde de netwerkregistratie te bewerkstelligen, daaronder begrepen het doen verlijden van een notariële registerverklaring en al datgene te doen wat ter zake noodzakelijk is. Opstaller mag bij het gebruik maken van de volmacht als wederpartij van Eigenaar optreden. Voorts heeft Opstaller het recht om medewerkers van notariskantoren in zijn plaats te stellen als gevolmachtigde bij wijze van substitutie. In het kader hiervan bepalen Partijen nog dat, behoudens een andere gemaakte afspraak hieromtrent, in geval van overdracht van het Opstalrecht en de daarmee verbonden Erfdienstbaarheid van bekabeling (waarvan de gerechtigdheid aan de heersend erf kant van rechtswege mee over gaat) de eigendom van het netwerk mee overgedragen dient te worden.]

1. **FISCALE BEPALING**

[⚫*uit te werken door betreffende notaris*]

1. **DIVERSEN**
2. Kosten en belastingen
   1. Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheid], waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller.
3. Voorafgaande overeenkomsten
   1. Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheid] zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt. Daaronder begrepen eventuele toestemmingen die ten aanzien van in artikel 19.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend.

[OPTIE: Het voorstaande voorts met uitzondering van de volgende overeenkomsten / toestemmingen die wel tussen Partijen blijven gelden: [⚫].].

1. Ontbindende en opschortende voorwaarden
   1. Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheid]. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht [⚫ en de Erfdienstbaarheid]. Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.
2. Uitsluiting ontbinding
   1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen en/of van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard.
3. Woonplaatskeuze
   1. Partijen kiezen met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres [⚫]. [⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

[OPTIE:

1. Positie Notaris
   1. Opstaller verklaart bekend te zijn met het feit dat de Notaris verbonden is aan ⚫ en dat ⚫ in de onderhavige kwestie als juridisch adviseur van ⚫ optreedt. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels zoals vastgesteld door de algemene vergadering van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bevestigt ⚫ hierbij uitdrukkelijk haar instemming met het feit dat ⚫ in verband met deze akte en eventuele andere ter zake op te maken documenten alsmede in verband met alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de onderhavige kwestie, ook als juridisch adviseur en gemachtigde van ⚫ zal optreden.
   2. De algemene voorwaarden van de Notaris, gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te ⚫ op ⚫ onder nummer ⚫, zijn van toepassing.

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

1. Overig
   1. Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:
2. de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of
3. de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht (**Bijlagen 2, 3 en 4**).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te ⚫ op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om

**BIJLAGENLIJST**

Bijlage 1 Tekening

Bijlage 2 Volmacht Eigenaar

Bijlage 3 Volmacht Opstaller

Bijlage 4 Volmacht Hypotheekhouder Onroerende Zaak

[Bijlage 5 Milieurapport]

[Bijlage ⚫ proces-verbaal van oplevering]