

**VESTIGING
RECHT VAN
OPSTAL**

Mr. 5.1.2e, **notaris**

Hoofdstraat 3
Postbus 28
E-mail:
internet

8401 BT Gorredijk
8401 AA Gorredijk
info@notarisslagman.nl
www.notarisslagman.nl

Tel.: 0513 - 461675
Fax: 0513 - 462602



**AKTE VAN VESTIGING
RECHT VAN OPSTAL**

66769/SH

Heden, dertien mei tweeduizend elf, verschenen voor mij, mr. ---
5.1.2e, notaris, gevestigd en kantoorhoudende te -----
gemeente Opsterland: -----

1. 5.1.2e, geboren te -----
5.1.2e op 5.1.2e -----
5.1.2e, werkzaam en woonplaats ---
kiezende op het kantoor van mij, notaris, -----
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
5.1.2e wonende 5.1.2e -----
5.1.2e, geboren te 5.1.2e op 5.1.2e -----
5.1.2e -----

te dezen handelende als bestuurder van de besloten -----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DE** -----
DUINZOOM B.V., statutair gevestigd te Elburg, feitelijk -----
gevestigd: Jufferenstraat 29, 8081 CP Elburg, ingeschreven -
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor ---
Oost Nederland onder nummer 37036635, en als zodanig ----
bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te -----
vertegenwoordigen, -----
hierna ook te noemen: **Dakeigenaar**; en -----

2. 5.1.2e, geboren te -----
5.1.2e op 5.1.2e -----
5.1.2e, werkzaam en woonplaats kiezende op het
kantoor van mij, notaris, -----
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

a. 5.1.2e, wonende te 5.1.2e, ----
5.1.2e, geboren te 5.1.2e op 5.1.2e -----
5.1.2e, gehuwd, houder van -
rijbewijs met nummer 5.1.2e; en -----

b. 5.1.2e, wonende te 5.1.2e -----
5.1.2e, geboren te 5.1.2e -----
op 5.1.2e, gehuwd, -
houder van rijbewijs met nummer 5.1.2e, te dezen
handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de -----
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: -
H. Boonstra Beheer B.V., statutair gevestigd Gemeente
Middelburg en feitelijk te 4331 TL Middelburg, -----
Oostkerkplein 25 I, ingeschreven in het handelsregister --
van de Kamer van Koophandel onder nummer 20137669,

te dezen handelend als de gezamenlijke vennoten van de ----
 vennootschap onder firma: **SunUnited v.o.f.**, ----
 kantoorhoudende te 8501 XM Joure, Marconiweg 14 A, ----
 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van ----
 Koophandel onder nummer 01179237; ----
 5.1.2e voornoemd en H. Boonstra Beheer B.V., ----
 voornoemd, in voormelde hoedanigheden hierna tezamen te -
 noemen: **Exploitant**. ----

OVERWEGING: ----

Dakeigenaar is thans eigenaar van: ----
de bedrijfsgebouwen met erf en ondergrond, plaatselijk
 bekend **Veldweg 44, 8085 AW Doornspijk**, kadastraal ----
 bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummer 120, groot -
 één hectare drie en veertig are en zestig centiare (.1.43.60 --
 ha.), ----

hierna te noemen: "**Registergoed**". ----
 Dakeigenaar (destijds als Projektontwikkeling Maatschappij De --
 Duinzoom B.V.) heeft de eigendom van het Registergoed ----
 verkregen door de inschrijving in register hypotheek 4 van het -
 Kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare ----
 Registers te Arnhem op twee juni tweeduizend vier in deel 30518
 nummer 193 van een afschrift ener akte van emissie en inbreng,
 verleden op acht en twintig mei tweeduizend vier voor mr. 5.1.2e
 5.1.2e notaris gevestigd te Putten. Bij akte van statutenwijziging
 op twintig september tweeduizend vier verleden voor genoemde
 notaris 5.1.2e is de naam en de statutaire zetel van ----
 Projektontwikkeling Maatschappij De Duinzoom B.V. gewijzigd in:
 De Duinzoom B.V., gevestigd te Elburg. ----

A. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL ----

Dakeigenaar en Exploitant komen hierbij de vestiging overeen
 van het Opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna). Ter uitvoering
 van deze overeenkomst vestigt Dakeigenaar ten behoeve van
 Exploitant, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het ----
 Registergoed: ----

een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel ----
 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom --
 hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren -
van een fotovoltaïsch systeem op de daken van de ----
 opstallen, welke zich op het Registergoed bevinden ----
 alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en --
 meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, ----
 welke zich in of in de nabijheid van voormelde opstallen -
 bevinden, ----

hierna te noemen: "**Opstalrecht**". ----
 Het Opstalrecht houdt mede de bevoegdheid in om in, op en
 boven het Registergoed werkzaamheden te (doen) ----
 verrichtten, welke nodig zijn voor de aanleg, het onderhoud -
 en het amoveren van voormelde werken. Ter zake wordt in --



het bijzonder verwezen naar het bepaalde hierna onder E. in artikel 2. -----

B. RETRIBUTIE -----

Exploitant is ter zake van het Opstalrecht geen retributie ----- verschuldigd. -----

C. KOSTEN -----

Alle kosten, voortvloeiende uit deze akte en de inschrijving -- van een afschrift of uittreksel van deze akte in de openbare - registers voor registergoederen komen voor rekening van ---- Exploitant, alsook de doorhaling hiervan. -----
De overdrachtsbelasting, indien verschuldigd, is voor rekening van Exploitant. -----

D. BEPALINGEN -----

Voormelde overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende bepalingen: -----

Artikel 1 -----

Dakeigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot het vestigen - van het Opstalrecht. -----

Artikel 2 -----

Dakeigenaar is verplicht een recht van opstal te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke ----- vernietiging dan ook; -----
niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met ---- inschrijvingen daarvan, anders dan met: -----
- een eerste hypotheek, oorspronkelijk ten behoeve van de Friesland Bank N.V., groot in hoofdsom **5.1.2b** -----
5.1.2b, zulks krachtens akte, op vijftien mei tweeduizend drie verleden voor -
mr. **5.1.2e**, notaris gevestigd te Nunspeet, van --- welke akte een afschrift werd ingeschreven ten -----
voormeld kantoor van het Kadaster en de Openbare - Registers te Arnhem op zestien mei tweeduizend drie in deel 30431 nummer 111; en -----
- een tweede hypotheek, oorspronkelijk ten behoeve -- van de Friesland Bank N.V., groot in hoofdsom **5.1.2b** --
5.1.2b, zulks krachtens akte, op negentien juni tweeduizend negen verleden voor --
mr. **5.1.2e** notaris gevestigd te Nunspeet, van --- welke akte een afschrift werd ingeschreven ten -----
kantoor van het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op negentien juni tweeduizend negen in --- deel 58729 nummer 51; -----
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders - dan in deze akte vermeld; -----
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens ----- erfdiensbaarheden, van welke de aan Dakeigenaar ----- bekende in deze akte zijn vermeld; -----

- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit -----
overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.-----

Artikel 3 -----

1. Dakeigenaar garandeert dat derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door Exploitant zouden kunnen belemmeren. -
2. Exploitant aanvaardt het Opstalrecht in de staat waarin --
het zich bevindt bij ondertekening van deze akte. -----
3. Dakeigenaar is verplicht het Opstalrecht op heden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan -----
Exploitant af te leveren en Exploitant de feitelijke macht -
daarover te verschaffen.-----
Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt
Exploitant het risico van het Opstalrecht, zulks -----
onverminderd het overigens ter zake in deze akte -----
vermelde.-----
4. Dakeigenaar garandeert dat er ten aanzien van het -----
Opstalrecht geen voorkeursrechten en/of optierechten ---
bestaan. -----

Artikel 4 -----

De baten en lasten van het Opstalrecht zijn met ingang van -
heden voor rekening van Exploitant. -----

Artikel 5 -----

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft ----
tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze --
akte overigens tussen hen is overeengekomen. -----

E. OPSTALVOORWAARDEN -----

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt -----
gevestigd onder de volgende voorwaarden: -----

Artikel 1. Duur. Beëindiging. Opzegging -----

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van vijftien
en een half (15,5) jaar ingaande heden en eindigende op
dertien november tweeduizend zes en twintig om -----
vierentwintig uur (24:00 uur). -----
2. Het Opstalrecht kan door Dakeigenaar niet tussentijds ---
worden opgezegd, behoudens op grond van het bepaalde
in artikel 5:87 van het Burgerlijk Wetboek en het -----
overigens ter zake in deze akte bepaalde.-----
3. In aanvulling op het bepaalde in lid 3 van dit artikel zal --
Dakeigenaar het Opstalrecht tussentijds door opzegging -
kunnen beëindigen in geval Exploitant failliet wordt -----
verklaard dan wel surseance van betaling heeft -----
aangevraagd.-----
4. In geval het bepaalde in lid 4 van dit artikel zich voordoet
en het Opstalrecht alsdan belast is met een -----
hypotheekrecht, dan kan opzegging door Dakeigenaar niet
geschieden alvorens Dakeigenaar de betreffende -----
hypotheekhouder van zijn voornemen daartoe schriftelijk



in kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een -
periode van vier (4) maanden de gelegenheid heeft -----
gegeven er voor zorg te dragen dat aan de verplichtingen
van Exploitant ter zake van het Opstalrecht alsnog zal ---
worden voldaan. -----

5. Bij beëindiging van het Opstalrecht door tijdsverloop of --
anderszins op grond van het bepaalde in dit artikel 1, is -
Exploitant verplicht voor zijn rekening voor doorhaling van
het Opstalrecht in de openbare registers voor -----
registergoederen zorg te dragen, uiterlijk zes (6) -----
maanden na beëindiging van het Opstalrecht. -----

6. Bij het eindigen van het Opstalrecht na verloop van de ---
termijn, als bedoeld in lid 1 hiervoor, ziet Exploitant af ---
van haar wegneemrecht van de betreffende werken, tenzij
Exploitant bij beëindiging blijkt dat Dakeigenaar niet ----
volledig aan zijn verplichtingen jegens Exploitant heeft ---
voldaan ter zake van het Opstalrecht. Indien en voor ----
zover Exploitant alsdan geen gebruik maakt van voormeld
wegneemrecht, heeft Exploitant een retentierecht op de -
betreffende werken totdat Dakeigenaar aan voormelde --
verplichtingen jegens Exploitant volledig heeft voldaan. In
geval van voortijdige beëindiging van het Opstalrecht ----
heeft Exploitant het recht de betreffende werken weg te -
nemen, tenzij partijen anders nader overeenkomen. -----

7. Bij het eindigen van het Opstalrecht na verloop van de ---
termijn als bedoeld in lid 1 hiervoor, is Dakeigenaar geen
vergoeding voor de betreffende werken verschuldigd aan
Exploitant, zulks onverminderd het hiervoor in lid 6 -----
bepaalde. -----

8. Op de in dit artikel bedoelde opzegging is overigens het --
bepaalde in artikel 5:87 en verder juncto artikel 5:104 en
verder van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige -
toepassing. -----

Artikel 2. Gebruik -----

1. Exploitant is te allen tijde bevoegd zich toegang te -----
verschaffen tot de betreffende werken en het -----
Registergoed te betreden. Behoudens in geval de -----
omstandigheden dat redelijkerwijs onmogelijk maken, zal
Exploitant Dakeigenaar van een voorgenomen bezoek of -
voorgenomen werkzaamheden op de hoogte stellen. -----

2. Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal Exploitant -----
zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van ---
Dakeigenaar en in het algemeen zo min mogelijk hinder -
en schade veroorzaken. -----

3. Exploitant is jegens Dakeigenaar aansprakelijk voor de --
door Dakeigenaar geleden schade, welke het gevolg is van
door of vanwege Exploitant uitgevoerde werkzaamheden.

- Deze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat -----
krachtens de verzekering van Exploitant wordt uitgekeerd.
4. Dakeigenaar zal geen handelingen verrichten en/of -----
toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal
worden belemmerd en/of de betreffende werken gevaar --
zouden lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet -----
uitsluitend, begrepen het nemen van maatregelen door --
Dakeigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen -----
hebben voor de (zon)lichtopname door de betreffende ---
werken (zoals beplanting en bomen). Alle door of namens
Dakeigenaar aan te brengen opstellen, inrichtingen en/of
werken van welke aard dan ook en welke een -----
belemmering bij de uitoefening van het Opstalrecht tot --
gevolg hebben, moeten na aanzegging daartoe door -----
Exploitant binnen een daarbij overeen te komen termijn -
worden verwijderd. -----
 5. Dakeigenaar dient Exploitant dadelijk in te lichten indien:
 - a. de gesteldheid/kwaliteit van het betreffende dak niet
meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de -
veiligheid van voormelde werken te waarborgen.-----
 - b. Dakeigenaar het dak wil (laten) herstellen of andere -
werkzaamheden aan het betreffende dak wil (doen) --
uitvoeren; -----
 - c. Dakeigenaar de herstellingen of andere -----
werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het -----
betreffende gebouw, die van invloed (kunnen) zijn op
de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het
betreffende dak. -----
 6. Indien de hiervoor in lid 5 bedoelde werkzaamheden -----
danwel andere werkzaamheden van Dakeigenaar de -----
langdurige of voortdurende vermogens- of -----
prestatievermindering van voormelde werken tot gevolg -
hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden -----
uitgevoerd zonder de voorafgaande goedkeuring van -----
Exploitant. Aan deze goedkeuring kunnen door Exploitant
voorwaarden worden verbonden. -----
 7. Indien het gebouw waarop het betreffende dak is gelegen
volledig wordt afgebroken, is Dakeigenaar verplicht het --
betreffende gebouw te herbouwen op zodanige wijze dat
voormelde werken op vergelijkbare wijze als bij aanleg --
kunnen worden geïnstalleerd en gebruikt. Indien er geen
sprake kan zijn van herbouw, verkrijgt Exploitant het ----
recht om op basis van het onderhavige opstalrecht -----
voormelde werken op een alternatieve plaats op het -----
perceel te plaatsen. De kosten voor verwijdering en -----
herinstallatie komen voor rekening van Dakeigenaar. Het
bepaalde in lid 6 hiervoor is van overeenkomstige -----
toepassing. -----



8. Indien herplaatsing overeenkomstig het hiervoor in lid 7 - bepaalde niet mogelijk is, heeft Exploitant het recht om -- voormelde werken zonder vergoeding weg te nemen. Het opstalrecht komt alsdan te vervallen. Het bepaalde in ---- artikel 2 lid 5 hiervoor is alsdan van overeenkomstige ---- toepassing met dien verstande dat doorhaling voor ----- rekening van Dakeigenaar geschiedt. -----
9. De hiervoor in dit artikel door/namens Dakeigenaar te --- verrichten werkzaamheden dienen zonder vertraging en - binnen de kortst mogelijke termijn te worden uitgevoerd.
10. Herstellingen aan de krachtens het Opstalrecht aanwezige werken zullen door Exploitant worden gedragen en ----- verricht. -----

Artikel 3 Vervreemding. Vestiging beperkte rechten. --- Splitsing -----

Exploitant is bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in ----- appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, waaronder ----- hypotheekrechten. -----

F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN ----- BIJZONDERE BEPALINGEN -----

Volgens opgave van Dakeigenaar zijn er met betrekking tot -- het Registergoed geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve ----- verplichtingen en overige bijzondere bepalingen bekend. -----

G. OVERDRACHTSBELASTING -----

Partijen stellen zich ter zake van de onderhavige vestiging --- van het Recht van Opstal op het standpunt dat geen ----- overdrachtsbelasting verschuldigd is, zulks onder verwijzing - naar en op basis van het bepaalde in het schrijven van de --- Belastingdienst Leeuwarden (Noord/kantoor Leeuwarden) van dertig augustus tweeduizend tien met kenmerk 10373, van -- welk schrijven een kopie aan deze akte zal worden gehecht. - Indien en voor zover op de in voormeld schrijven gedane ---- toezegging door de Belastingdienst wordt teruggekomen, ---- stellen partijen de grondslagwaarde van het Recht van Opstal voor de overdrachtsbelasting op nihil. -----

5.1.2e

H. KADASTERMANDAAT -----

Voorts verklaren partijen, in deze akte genoemd, bij deze last en volmacht te geven aan één van de medewerkers van mij, notaris, om voor en namens partijen alle formaliteiten te ---- (doen) verrichten, welke hij in de zin van de Notariswet en de Kadasterwet nuttig of nodig mocht achten, teneinde te ----- bevorderen dat een afschrift van deze akte wordt ----- ingeschreven in het voor deze rechtshandelingen relevante -- openbare register. Onder deze lastgeving is derhalve ----- eveneens begrepen de eventuele nodige rectificerende -----

5.1.2e

handelingen, eventueel noodzakelijk geacht op basis van ----
beide voormelde wetten.-----

I. VOLMACHT-----

Dakeigenaar verklaart bij deze onherroepelijk volmacht te ---
geven aan Exploitant, teneinde conform het bepaalde in het -
hiervoor onder artikel E.1 bepaalde, mede namens -----
Dakeigenaar zorg te dragen voor de doorhaling van het -----
Opstalrecht in de openbare registers van het Kadaster, na ---
beëindiging van het Opstalrecht.-----

VOLMACHTEN-----

Van de volmacht van Dakeigenaar blijkt uit een aan deze akte te
hechten onderhandse akte van volmacht.-----

Van de volmacht van Exploitant blijkt uit een volmacht op twee --
mei tweeduizend elf verleden voor 5.1.2e notaris -----
gevestigd te Gorredijk.-----

TOESTEMMING-----

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit een aan -
deze akte te hechten brief de dato elf april tweeduizend elf. -----

BIJLAGEN-----

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht: -----

- volmacht Dakeigenaar; -----
- schrijven Belastingdienst Leeuwarden; -----
- toestemming hypotheekhouder;-----

SLOT-----

De comparanten zijn mij, notaris, genoegzaam bekend.-----

Waarvan akte verleden te Gorredijk op de datum aan het begin -
van deze akte vermeld.-----

Nadat ik, notaris, de zakelijke inhoud heb meegedeeld en -----
toegelicht aan de comparanten en hen - zo nodig - heb gewezen
op de gevolgen daarvan, hebben zij eenparig verklaard op -----
volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, van de --
inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en -----
daarmee in te stemmen.-----

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de
comparanten en mij, notaris, ondertekend om *notaris*

5.1.2e

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

5.1.2e



5.1.2e