



KMA / 20240676

Akte tot vestiging van een opstalrecht veld 1 Schuytgraaf te Arnhem

Vandaag, twaalf juni tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Johan Jozef – Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem: _____ mevrouw Karin Braam - Maters, geboren te Arnhem op drie juli _____ negentienhonderdeenzeventig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, ten – deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

1. **Gemeente Arnhem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en _____ kantoorhoudende Koningstraat 38 te 6811 DG Arnhem (postadres: Postbus 99, – 6800 AB Arnhem), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van _____ Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, zulks – ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en _____ Wethouders van de gemeente Arnhem de dato dertien mei tweeduizend _____ vierentwintig, _____ hierna genoemd: "**eigenaar**", of "**Gemeente**"; _____
2. **Vattenfall Warmte N.V.**, een naamloze vennootschap met statutaire zetel te _____ Amsterdam, kantoorhoudende Hoekenrode 8 te 1102 BR Amsterdam, _____ ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder _____ nummer 09117658 met vermelding RSIN 809624874, _____ Vattenfall Warmte N.V., hierna genoemd: "**opstaller**" of "**Vattenfall**". _____

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan – deze akte zijn gehecht (**bijlage 1**). _____

De verschenen persoon verklaarde het navolgende: _____

Premisse _____

Bij overeenkomst ondertekend op dertig september tweeduizend en twee is – tussen GEM Schuytgraaf C.V., N.V. Nuon Projectbureau Bijzondere _____ nieuwbouwlocatie (hierna: "**Vattenfall Project**") en de Gemeente een _____ overeenkomst gesloten met betrekking tot de levering van energie door _____ Vattenfall Project in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) _____ Schuytgraaf te Arnhem (hierna: "**Energie-overeenkomst**"). Onderdeel van deze overeenkomst is onder meer het aanleggen door Vattenfall Project van een _____ warmtedistributiesysteem ten behoeve van de stadsverwarming. Ter _____ waarborging van onder meer de eigendom van Vattenfall Project van dit _____ distributiesysteem zijn partijen overeengekomen dat ten behoeve van _____ Vattenfall Project een recht van opstal zal worden gevestigd op die delen in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Schuytgraaf te Arnhem die _____ bestemd zijn om aan particulieren (hierna: "**koper**") te worden overgedragen. – Op eenendertig december tweeduizend en vijf is Vattenfall Project ten gevolge – van een fusie opgehouden te bestaan en is zij opgegaan in N.V. Vattenfall _____



Netwerk Services. Ten gevolge waarvan N.V. Nuon Netwerk Services van _____ rechtswege contractspartij bij de Energie-overeenkomst is geworden. _____ Ten gevolge van een juridische afsplitsing bij akte op vierentwintig juni _____ tweeduizendacht verleden voor mr. G.W.C. Visser, notaris te Amsterdam zijn _____ alle rechten en verplichtingen uit de Energie-overeenkomst onder algemene _____ titel daags daarna door Vattenfall verkregen. _____ GEM Schuytgraaf Beheer B.V. en GEM Schuytgraaf C.V. (hierna: "**GEM Schuytgraaf**") zijn op vijftientwintig mei tweeduizend en twaalf respectievelijk _____ op vier december tweeduizend en twaalf opgehouden te bestaan. _____ Vooruitlopende op de liquidatie van gemelde vennootschappen zijn alle activa _____ en passiva in het vermogen van GEM Schuytgraaf aan de Gemeente _____ overgedragen. Gemelde overdracht omvatte onder meer de verplichting uit _____ hoofde van de Energie-overeenkomst. Vattenfall verklaart voor zover nodig _____ haar medewerking tot deze overdracht te verlenen. _____ Op negenentwintig september tweeduizend eenentwintig respectievelijk zeven _____ oktober tweeduizend eenentwintig hebben de Gemeente en Vattenfall een _____ Addendum behorende bij de overeenkomst energievoorziening "Arnhem _____ Schuytgraaf d.d. 30 september 2002" ondertekend. _____

Vestiging recht van opstal

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaart de Gemeente ten _____ behoefte van Vattenfall te vestigen, die aanvaardt: _____

het recht van opstal strekkende tot het in eigendom hebben en houden _____ van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur in gedeelten van: _____ de percelen grond in veld 1 in het plangebied de Schuytgraaf te Arnhem, _____ kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummers: _____

- 3350, ter grootte van ongeveer negenenveertig are en veertig centiare _____ (49 a 40 ca); _____

- 5956, ter grootte van ongeveer zevenendertig are en negenenvijftig _____ centiare (37 a 59 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige _____ kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; en _____

- 5958, ter grootte van elf hectare, twee are en achtendertig centiare _____ (11 ha 2 a 38 ca), _____

hierna genoemd: de "**onroerende zaak**", _____ die zijn gelegen binnen de voor verkoop bestemde percelen. _____

Ten aanzien van het registergoed geldt een exploitatieplan (publiekrechtelijke _____ beperking) als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening ontleend aan de _____ inschrijving de dato veertien oktober tweeduizend twintig in deel 79291 _____ nummer 00077 en de inschrijving de dato twee december tweeduizend twintig _____ in deel 79841 nummer 00157. _____

Ten aanzien van het registergoed geldt voor zover kadastraal bekend _____ gemeente Arnhem, sectie AF nummers 3350 en 5958, de publiekrechtelijke _____ beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen: _____ Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden met als betrokken _____ bestuursorgaan de Gemeente Arnhem, datum inwerking tweeëntwintig juni _____



tweeduizend eenentwintig en datum beëindiging vijftientwintig april _____
tweeduizend achtentwintig, afkomstig uit stuk Hyp4 81490 nummer 188 de _____
dato tweeëntwintig juni tweeduizend eenentwintig. _____

Ten aanzien van het registergoed geldt voor zover kadastraal bekend _____
gemeente Arnhem, sectie AF nummer 5958, de publiekrechtelijke beperking in _____
de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen: Awbow _____
Overgangsrecht – Beschikking ernst niet spoed genomen voor i.w.t. Ow, voor _____
zover deze beschikking van belang is voor de toepassing van een _____
bruidschatregeling met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Arnhem, _____
datum inwerking dertien juli tweeduizend drieëntwintig afkomstig uit stuk _____
Hyp4 86979 nummer 149 de dato vier augustus tweeduizend drieëntwintig en _____
overig stuk Hyp4 87871 nummer 169 de dato twee januari tweeduizend _____
vierentwintig. _____

Het registergoed is voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF –
nummer 5956 belast met: _____

- twee opstalrechten nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten _____
behoefte van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te _____
Amsterdam; _____

- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten _____
behoefte van de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem; _____

- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten _____
behoefte van de publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Rivierenland, _____
gevestigd te Tiel. _____

Het registergoed is voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF –
nummer 5958 belast met een recht van opstal ten behoeve van Vattenfall, _____
welk recht niet op genoemd perceel ziet. _____

Eigendomsverkrijging

De Gemeente heeft de eigendom van de onroerende zaak verkregen als volgt: –
- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, _____
sectie AF nummer **2035** deels door de inschrijving in de daartoe bestemde _____
openbare registers te Arnhem op vier augustus tweeduizend vijf in deel 30835 –
nummer 173 van een afschrift van een akte van levering op drie augustus _____
tweeduizend vijf verleden voor mr. A.W.O. Jansen, destijds notaris te Arnhem, –
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs wordt verleend en _____
deels door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zes _____
augustus tweeduizend acht in deel 55214 nummer 72 van een afschrift van _____
een akte van levering op zes augustus tweeduizend acht verleden voor R.F.M. _____
Brugman, destijds notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling _____
van de koopprijs is verleend; _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, _____
sectie AF nummer **1808** door de inschrijving g in de daartoe bestemde _____
openbare registers op drie oktober tweeduizend vijf in deel 30876 nummer _____
193 van een afschrift van een akte van levering op dertig september _____
tweeduizend vijf verleden voor mr. A.W.O. Jansen, destijds notaris te Arnhem, –



in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **1273** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers op zestien december tweeduizend eenentwintig in deel 83197 —
nummer 8 van een afschrift van een akte van levering op vijftien december —
tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **344** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op één november tweeduizend vijf in deel 30900 nummer —
119 van een afschrift van een akte van levering op eenendertig oktober —
tweeduizend vijf verleden voor mr. H. de Hartog, destijds notaris te Arnhem, in —
welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; _____

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer **3350** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers —
op drie juni tweeduizend vierentwintig in deel 88836 nummer 67 van een —
afschrift van een akte van levering op eenendertig mei tweeduizend —
vierentwintig verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, in welke akte —
kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **4871** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op dertig januari tweeduizend vier in deel 30437 nummer —
194 van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig januari —
tweeduizend vier verleden voor mr. P.F. Heuff, notaris te Arnhem, in welke —
akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **3352** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers op negentien april tweeduizend tweeëntwintig in deel 84057 —
nummer 197 van een afschrift van een akte van levering op negentien april —
tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, —
notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is —
verleend. _____

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **62** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op één november tweeduizend vijf in deel 30900 nummer —
120 van een afschrift van een akte van levering op eenendertig oktober —
tweeduizend vijf verleden voor mr. H. den Hartog, destijds notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is vermeld; _____

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummer **5956** is —
reeds sinds jaar en dag eigendom van de gemeente Arnhem. _____

Lasten en beperkingen

Ten aanzien van lasten en beperkingen wordt verwezen: _____

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer **3350** naar: _____



een akte van ruilverkaveling op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds _____
notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de _____
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer _____
woordelijk het navolgende is vermeld: _____

"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te Nijmegen in deel 1346 nummer 101." _____

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF – nummer **5956** naar: _____

een akte van ruilverkaveling op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds _____
notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de _____
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer _____
woordelijk het navolgende is vermeld: _____

"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te Nijmegen in deel 1346 nummer 101." _____

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF – nummer **5958** naar: _____

een akte van ruilverkaveling op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds _____
notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de _____
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november _____
negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer _____
woordelijk het navolgende is vermeld: _____

"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te Nijmegen in deel 1346 nummer 101;" en _____

"151. Ten behoeve van kavel 02004 en ten laste van de kavels 02005 en 02006, – wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van waterloop en drop, zoals nader is omschreven en vastgelegd in de kate overgeschreven te Nijmegen in deel 956 – nummer 117." alsmede _____

een akte op drie april negentienhonderdeenennegentig verleden voor mr. _____
F.J.M. Hoctin Boes, destijds notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is _____
overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op vier –

april negentienhonderdeenennegentig in deel 10678 nummer 7, waarin onder –
meer woordelijk het navolgende is vermeld: _____

*"6. Ten behoeve van het hierna sub 2 omschreven onroerend goed en ten laste –
van het sub 1 omschreven onroerend goed – tezamen uitmakende het _____
kadastrale perceel gemeente Heteren, sectie O nummer 416 – wordt gevestigd –
de erfdienstbaarheid van het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van
(ge-)leidingen voor water en elektriciteit." _____*

De in deze akte opgenomen verplichtingen van partijen om iets te dulden of _____
niet te doen gaan over op hen die het recht van opstal onder bijzondere titel _____
verkrijgen. Zij die van Vattenfall een recht tot gebruik van de opstal verkrijgen, –
zijn mede aan deze verplichting gebonden. _____

De hiervoor in dit artikel en overigens in deze akte omschreven lasten en _____
beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door Vattenfall aanvaard. _____

Tegenprestatie _____

Vattenfall is ter zake van het vestigen van het recht van opstal geen _____
tegenprestatie of canon of retributie verschuldigd. _____

Kosten _____

De notariële kosten ter zake van de vestiging van het recht van opstal, alsmede
de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare _____
registers, zijn voor rekening van Vattenfall. _____

Duur van het recht van opstal _____

Het recht van opstal is eeuwigdurend. De eigenaar zal het recht van opstal niet –
tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. –
Vattenfall zal het recht van opstal tussentijds kunnen opzeggen. _____

Inhoud recht van opstal/gebruik _____

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in de onroerende zaak _____
leidingen met bijbehorende werken en apparatuur in eigendom te hebben of _____
te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en _____
wegnemen ervan, onder de hierna vermelde bepalingen en bedingen. _____
De eigenaar van het perceel (hierna: eigenaar) zal deze voorzieningen en _____
leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de –
toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de _____
eventuele vernieuwingen door Vattenfall en/of een door Vattenfall daartoe _____
aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de eigenaar _____
zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een _____
ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming _____
niet te allen tijde mogelijk is. _____

In de woningen worden vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aangelegd met _____
een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig –
(50) centimeter (hoogte) overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van _____
Vattenfall. De eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze _____
kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door Vattenfall te _____
allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel _____
nagenoeg droge kruipruimtes wordt onder de kruipruimtesleuf een drain _____

aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem. Voor het onderhoud aan de stadsverwarmingleidingen is het Vattenfall toegestaan een pomp aan te sluiten op de aansluitpunten in de openbare ruimte ten behoeve van het volledig droog maken van de kruipruimtes.

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is de eigenaar verplicht dit aan Vattenfall te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht van - eigenaar - worden doorgespoten. Tevens is Vattenfall bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen en voor gelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat Vattenfall verantwoordelijk is voor het drooghouden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is Vattenfall verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

In het geval van vrije kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en vrijstaande woningen / objecten (criterium individuele aansluiting) worden andere aansluitingen gemaakt dan voor geschakelde woningen waardoor de drainage onder de woningen niet is benodigd. Ten aanzien van deze laatstbedoelde woningen vervalt het sub c bepaalde.

De eigenaar zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt. Indien de eigenaar de op de onroerende zaak te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.

Vervreemding recht van opstal en verhuur

Vattenfall kan het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.

Op de onroerende zaak zullen door hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Overeenkomstig artikel 5:91 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.



Onderopstal

Vattenfall is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel – of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande – schriftelijke toestemming van de eigenaar. –

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer – bevoegdheden toe dan de opstaller heeft. –

Het recht van onderopstal dat door de opstaller is gevestigd gaat bij het einde – van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. Dit geldt niet indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven – notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal – in te stemmen. –

Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd – gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom – van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de eigenaar behoudens – voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal – en op de door opstaller aangebrachte werken en gebouwen. –

Wanneer de eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten – laste van de opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennisgeven aan de – opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden. –

Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van de eigenaar of de opstaller het recht van opstal wijzigen of – opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn – dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde – instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of van de – opstaller kan worden gevergd. –

Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt: –

- door opzegging door de opstaller; –
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; –
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid – 2 Burgerlijk Wetboek; –
- op andere in de wet omschreven gronden. –

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige – gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door – hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen – vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de – eigenaar uit hoofde van het recht van opstal dient te voldoen, de kosten – daaronder begrepen. –

Garanties



De eigenaar garandeert: _____

- a. dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de _____ onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheken en beslagen of _____ inschrijvingen daarvan. _____
- b. dat de onroerende zaak thans geheel vrij van huur, pacht en/of van _____ andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; de _____ onroerende zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; _____
- c.
 - dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de _____ onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt _____ van het beoogde gebruik door kopers of die heeft geleid of zou _____ kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het _____ nemen van andere maatregelen; _____
 - dat het hem niet bekend is dat in de bodem tanks voor het _____ opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn; _____
 - dat aan hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is _____ verwerkt; _____
- d. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen _____ veranderingen betreffende de onroerende zaak zijn voorgeschreven of _____ aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke _____ nog niet zijn uitgevoerd; _____
- e. dat aan hem betreffende de onroerende zaak geen (lopende _____ adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel _____ registerinschrijving bekend is: _____
 - als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet; _____
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als _____ bedoeld in Erfgoedwet; _____
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of _____ dorpsgezicht; _____
- f. dat aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is opgenomen in een _____ aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als _____ bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; _____
- g. dat de onroerende zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu _____ quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een _____ onteigeningsprocedure betrokken; _____
- h. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde _____ van een voorkeursrecht of optierecht bestaan; _____
- i. dat op de onroerende zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke _____ belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; _____
- j. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving _____ vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn; _____
- k. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van de onroerende zaak _____ beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet _____ Bodembescherming zijn genomen; _____
- l. dat zijn recht op de onroerende zaak niet voorwaardelijk is en niet _____



onderworpen is aan een tijdsbepaling. _____

Risico _____

De onroerende zaak is, voor wat betreft het recht van opstal, vanaf de _____
ondertekening van deze akte voor risico van de opstaller. Het voortgezet _____
gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na de datum van het sluiten _____
van de overeenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen _____
wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak. _____

Woonplaatskeuze _____

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats _____
ten kantore van de notaris, bewaarder deze minuut. _____

Overdrachtsbelasting _____

Ter gelegenheid van de onderhavige vestiging worden door de opstaller geen _____
roerende zaken verkregen. _____
Partijen stellen de waarde van het opstalrecht op nihil, zodat ter zake van de _____
vestiging van het onderhavige opstalrecht geen omzetbelasting en geen _____
overdrachtsbelasting verschuldigd is. _____

SLOT _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE _____

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld. _____

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en _____
toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte _____
voortvloeien. _____

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van _____
de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te _____
stemmen. _____

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend om tien uur en eenenvijftig minuten. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT





DATUM

12 juni 2024

De Bewaarder
12/06/2024 15:05:39 CEST

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20240612003416

UW KENMERK

O4 20240676_JW_opstal

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. J.J.H. Wijnmaalen
ARNHEM

Geachte relatie,

Op 12 juni 2024 om 13:21 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 88906/58.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20240612001639.

De ondertekenaar van dit stuk is Johan Jozef Henry Wijnmaalen.

De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: O4 20240676_JW_opstal.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers