

mr. H.M.F. Neve  
mr. P. de Vries

## AKTE HOUDENDE VESTIGING OPSTALRECHTEN

Zaaknummer: 125598.01/DH

Loevestein 12  
2352 KM Leiderdorp

Heden, [passeerdatum], verschenen voor mij, mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp:

Postadres: Postbus 80  
2350 AB Leiderdorp  
Tel. 071 - 589 92 01  
Fax 071 - 541 13 92

de heer mr. Dirk de Heer, geboren te 's-Gravenhage op vijf november negentienhonderdtweeënzestig, woonplaats kiezende 2352 KM Leiderdorp, Loevestein 12, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VINK BOUW B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwkoop, kantoorhoudende te 2421 LB Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 55, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 28081913;

welke besloten vennootschap bij het geven van haar volmacht handelde:

- a. voor zichzelf, hierna ook te noemen: 'de grondeigenaar',  
en
  - b. als eerste en enige bestuurder van de "**Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Oosterstraat te Leiden**", gevestigd te Leiden,  
genoemde Vereniging van Eigenaars hierna te noemen: 'de opstaller A',
2.       **a.       de heer....**  
          **b.       mevrouw.....**

wonende...

hierna tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: 'de opstaller B';

opstaller A en opstaller B hierna tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: 'de opstaller'.

### **Verklaring vooraf:**

Opstaller A is gerechtigd tot een collectieve daktuin aan de Oosterstraat, grenzend aan het aan haar uit te geven opstalrecht.

Opstaller B. is eigenaar van de woning Oosterstraat \*\*\* te Leiden, kadastraal bekend Gemeente Leiden, sectie K nummer \*\*\*, alsmede van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de buitenruimte op de eerste verdieping te Leiden nabij de Oosterstraat / Munnikenstraat kadastraal bekend Gemeente Leiden, sectie K, nummer NUMMER, appartementsindex \*\*\*, grenzend aan het na te melden te vestigen opstalrecht.

### **A. OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK/VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

1. Grondeigenaar is gerechtigd tot:  
het perceel met voormalige gymzaal dat zal worden herbestemd voor maatschappelijke doeleinden aan de Oosterstraat, kadastraal bekend Gemeente Leiden, sectie K nummer NUMMER, groot \*\*\* are, \*\*\* centiare;  
hierna te noemen: 'de zaak'.
2. Voor de eigendomsverkrijging wordt verwezen naar een akte van splitsing met betrekking tot voormelde Parkeergarage Oosterstraat, op \*\*\* verleden voor notaris\*\*\* te Leiderdorp, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op \*\*\* in deel \*\*\* nummer \*\*\*.

### **B. OVEREENKOMSTEN TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL EN UITGIFTE**

1. Grondeigenaar en opstaller A en opstaller B hebben overeenkomsten gesloten, waarbij zij zich hebben verbonden een rechten van opstal te vestigen op de zaak.
2. Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst met opstaller A, hierna te noemen: 'de overeenkomst A', wordt door de grondeigenaar op het registergoed

gevestigd het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna onder D vermeld, strekkende tot tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van een gemeenschappelijke daktuin en terras ten behoeve van de bewoners van de belendende woning(en), op het dak van de voormelde voormalige gymzaal, als op de aan deze akte gehechte tekening globaal in enkelvoudige arcering gearceerd weergegeven, groot ongeveer **veertig**\*\*\* vierkante meter;

3. Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst met opstaller B, hierna te noemen: 'de overeenkomst B', wordt door de grondeigenaar op het registergoed gevestigd het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna onder D vermeld, strekkende tot tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van een buitenruimte ten gebuik van de eigenaar van de woning Oosterstraat \*\*\* te Leiden op het dak van de voormelde voormalige gymzaal, als op de aan deze akte gehechte tekening globaal in kruisarcering gearceerd weergegeven, groot ongeveer **twalf** vierkante meter.

Overeenkomst A en Overeenkomst B hierna tezamen ook genoemd: Overeenkomst. Beide opstalrechten gevestigd onder de bepalingen als hierna vermeld:

#### **C. GEEN VERGOEDING**

Opstaller is door de vestiging van het recht van opstal aan grondeigenaar geen vergoeding en geen retributie verschuldigd, zijnde de waarde van het opstalrecht nihil.

#### **D. OPSTALBEPALINGEN**

##### Artikel 1. Duur

1. Het recht van opstal is gevestigd voor eeuwig. Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals in de wet bepaald.

##### Artikel 2. Inhoud recht van opstal

1. Opstaller moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte werken en verder toebehoren. Grondeigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen van daktuin of terras verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij opstaller. Het onderhoud van het dak zelf is voor rekening van de grondeigenaar.
2. Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van grondeigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.
3. Opstaller is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. Opstaller is verplicht tot herbouw van de opstallen over te gaan, als deze door enige oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan.\*
4. Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontlene, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door grondeigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van opstaller, is opstaller verplicht op eerste aanzegging van grondeigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te

voldoen.

Artikel 4. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, onderopstal

1. Het recht van opstal kan zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar:
  - a. onder bijzondere titel worden overgedragen;
  - b. uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde het recht van opstal in die gemeenschap is gevallen;
  - c. worden bezwaard met recht van onderopstal of met enig ander beperkt zakenrechtelijk recht, anders dan recht van hypotheek.

Artikel 5. Ingebruikgeving

1. Opstaller is bevoegd de zaak, de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.
2. Bij einde van het recht van opstal is artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 6. Aansprakelijkheid schade

1. Opstaller is tegenover grondeigenaar aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van opstal aan de zaak is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in de zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de zaak, hetzij door opstaller of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van opstal, hetzij door derden die daarop door opstaller of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten.
2. Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van opstal door die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 7. Wegneming

1. Opstaller heeft, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, de bevoegdheid objecten die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van grondeigenaar zijn overgenomen, weg te nemen, als hij de zaak maar weer in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 8. Einde recht van opstal, wanprestatie, vergoeding

Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen.

#### **E. OVERIGE BEPALINGEN**

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van de zaak  
De feitelijke staat is partijen volkomen bekend.
2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Grondeigenaar levert de zaak vrij van hypotheeken (tenzij hierna anders is vermeld), beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.  
Grondeigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

3. Garanties van grondeigenaar  
 Grondeigenaar garandeert het navolgende:
  - a. Grondeigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.
  - b. Het registergoed is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van het registergoed krachtens de Leegstandwet.
  - c. Voor grondeigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.
  - d. Op het registergoed drukken de gebruikelijke \*zakelijke\* lasten waarvan de verschenen termijnen zijn betaald.
  - e. Op grond van de Woningwet zijn tot op vandaag ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald.
  - f. Grondeigenaar is met betrekking tot het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen niet bekend met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
    1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
    2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
    3. door de gemeente of de provincie als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - g. Voor zover aan grondeigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
4. Directe aanvaarding in eigen gebruik  
 De zaak wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.
5. Aflevering en overgang van het risico  
 De aflevering van de zaak aan opstaller vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van opstaller.
6. Verrekening van vaste lasten  
 De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de zaak worden geheven, blijven voor rekening van de grondeigenaar.
7. Overdracht van rechten  
 Alle aanspraken die grondeigenaar ten aanzien van de zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op opstaller, zonder dat grondeigenaar tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is grondeigenaar verplicht op eerste verzoek van opstaller aan een overdracht mee te werken. Grondeigenaar is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de zaak mochten bestaan aan opstaller te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van opstaller te doen stellen.
8. Kadastraal tarief en kosten  
 Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten, zijn voor rekening van opstaller.
9. Bodemgesteldheid

Het is grondeigenaar niet bekend of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor in deze akte omschreven gebruik door opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

10. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van de in opstal uitgegeven zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst tot vestiging te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of vergoeding te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen. Grondeigenaar staat echter in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hem aangewezen grenzen en is ter zake daarvan schadeplichtig.

**ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de zaak wordt verwezen naar de hiervoor vermelde aankomsttitel.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Alle eventueel met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor grondeigenaar als voor opstaller vervallen.

**F. SLOTBEPALINGEN**

Volmacht tot aanvaarding afstanddoening hypotheek

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het registergoed ten laste van grondeigenaar en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met grondeigenaars vrijwaringverplichting voor hypotheek aanvaardt opstaller bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

**Terzake van deze akte is overdrachtsbelasting verschuldigd welke wordt gedragen door de grondeigenaar.\*\*\***

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Leiderdorp op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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