

AKTE VAN MANDELIGHEID  
**De Westeinder, Stompwijk**  
ontwerp d.d. 14 oktober 2021

Vandaag, \* tweeduizendeenentwintig, verschenen voor mij, mr. Albert Marinus Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. \*,  
handelend als gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **L.G. Luiten Vastgoed B.V.**, gevestigd te Leidschendam, met adres 2266 JK Leidschendam, Leidschendam-VoorburgKlaverblad 11, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50068741, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "deelgenoot 1";
2. a. \*;  
b. \*,  
\*  
hierna \*tezamen te noemen: "deelgenoot 2".

Van de sub 1. vermelde volmachten blijkt uit:

- een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht;
- een akte van levering, op heden voor mr. A.M. Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg, verleden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

**GEMEENSCHAP**

- A. De deelgenoten zijn elk voor een onverdeeld aandeel eigenaar van:  
een perceel grond, bestemd als toegangsweg, groenvoorziening, parkeerplaatsen en bergingen en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummer \*,  
aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven,  
hierna ook te noemen: "de mandelige zaak".

**BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**

- B. De deelgenoten bestemmen voormelde zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van de navolgende erven, te weten de percelen, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A:
  1. nummer \* (bouwnummer 1);
  2. nummer \* (bouwnummer 2);
  3. nummer \* (bouwnummer 3);
  4. nummer \* (bouwnummer 4);
  5. nummer \* (bouwnummer 5);
  6. nummer \* (bouwnummer 6);
  7. nummer \* (bouwnummer 7);
  8. nummer \* (bouwnummer 8);
  9. nummer \* (bouwnummer 9);
  10. nummer \* (bouwnummer 10);
  11. nummer \* (bouwnummer 11);
  12. nummer \* (bouwnummer 12);
  13. nummer \* (bouwnummer 13);
  14. nummer \* (bouwnummer 14);

15. nummer \* (bouwnummer 15);
16. nummer \* (bouwnummer 16);
17. nummer \* (bouwnummer 17);
18. nummer \* (bouwnummer 18);
19. nummer \* (bouwnummer 19);
20. nummer \* (bouwnummer 20);
21. nummer \* (bouwnummer 21);
22. nummer \* (bouwnummer 22);
23. nummer \* (bouwnummer 23);
24. het perceel, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummer \*, bestaande uit drie (3) woningen;
24. het perceel, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummer \*, bestaande uit vier (4) woningen, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven.  
De volmachtgevers sub 2 zijn de eigenaar van perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie A, nummer \*.  
De volmachtgever sub 1 is de eigenaar van de overige hoofdpercelen.

### **INSCHRIJVING**

- C. Elke deelgenoot is bevoegd een afschrift van deze akte te doen inschrijven in de openbare registers.

### **KOSTEN**

- D. De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de deelgenoot sub 1.

### **REGLEMENT**

- E. De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

#### Het aandeel

##### Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf afhankelijk recht.  
Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.  
Een deelgenoot die hiertoe op zijn kosten wil overgaan, teneinde zich te bevrijden van zijn draagplicht in de toekomstige lasten van onderhoud, reiniging en/of vernieuwing, kan de overige deelgenoten niet dwingen om daaraan mee te werken.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.
5. De deelgenoot sub 1 is bevoegd om de erven, waarvan zij, als voormeld, de gerechtigde is, afzonderlijk van elkaar over te dragen en telkens bij overdracht van een erf, genummerd 1 tot en met 23, het een vierendertigste (1/34) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak over te dragen, bij de overdracht van het sub 24 vermelde erf het drie vierendertigste (3/34) onverdeeld aandeel over te dragen en bij overdracht van het sub 25 vermelde erf het vier vierendertigste (4/34) onverdeeld aandeel over te dragen.  
De eigenaar van laatstvermeld perceel is bevoegd bij overdracht van de woning slechts een vierendertigste (1/34) onverdeeld aandeel mee over te dragen.

6. Een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak geeft tevens het recht op het uitsluitend gebruik van parkeerplaatsen en bergingen voor de bouwnummers 1 tot en met 23, met die cijfers aangegeven op een tekening die aan deze akte zal worden gehecht.

#### Verdeling

##### Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

#### Gebruik

##### Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg en parkeerplaatsen, bergingen en gezamenlijk groen.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig haar bestemming te gebruiken.
3. Het stallen van caravans, aanhangers en/of goederen is niet toegestaan, evenmin als het plaatsen van obstakels en het verrichten van onderhoudswerk aan of herstel van voertuigen.
4. In afwijking van het vorenstaande dragen de eigenaren van de huurwoningen en de drie (3) appartementsrechten niet bij in de kosten van onderhoud en herstel van de bergingen.

#### Onderhoud

##### Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.  
De kosten en het verbruik van de verlichting komen voor rekening van de deelgenoten.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

#### Herstel

##### Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

#### Beheer

##### Artikel 6

1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de in standhouding van de mandelige zaak.
2. Bij een op de in artikel 8 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot onderhoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.  
Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

#### Andere handelingen

##### Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.

#### Nadere regels, omtrent het gebruik en beheer

##### Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
  - a. het gebruik van de mandelige zaak;
  - b. het beheer van de mandelige zaak.Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen. Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden met inachtneming van artikel 3 lid 2. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden onttrokken.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

#### Kettingbeding

##### Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 8 en dit artikel en de op basis van artikel 6 lid 2 en artikel 8 genomen besluiten.

#### Einde mandeligheid

##### Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingenArtikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

**SLOTVERKLARINGEN**

De verschenen personen verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

**KENNISNEMING**

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

**WAARVAN AKTE,**

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld om

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.