

Zaaknummer: 17588fdv

## AKTE VAN MANDELIGHEID

Stakenbeek Veld 1 kavel 1 t/m 24 Oldenzaal

Heden, \*, verscheen voor mij, \*mr. drs. Petrus Bernardus Riteco, notaris te Oldenzaal:

\*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;
- b. **Trebbe Wonen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Enschede, kantoorhoudende Tubantiasingel 63, 7514 AB Enschede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61889008;

die bij het geven van de volmacht handelden als enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: **V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/Trebbe**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende De Brand 30, 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64430073;

en in die hoedanigheid hierna (tezamen) te noemen: "BPD/Trebbe".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### HOOFDSTUK 1: MANDELIGHEID

#### A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

BPD/Trebbe is eigenaar van de volgende registergoederen:

1. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 1";
2. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 2";
3. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 3";
4. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 4";
5. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 5";
6. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente

Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 6";

7. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna tezamen te noemen: "erf 7";
8. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 8";
9. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 9";
10. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 10";
11. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 11";
12. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 12";
13. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 13";
14. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 14";
15. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 15";
16. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer\*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 16";

17. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 17";
18. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 18";
19. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 19";
20. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 20";
21. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 21";
22. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 22";
23. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 23";
24. een perceel bouwterrein waarop een woonhuis met berging zal worden gebouwd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend; hierna te noemen: "erf 24";

voormelde erven 1 tot en met 24 worden hierna tezamen genoemd "de erven".

**B. GEMEENSCHAP**

BPD/Trebbe is voorts eigenaar van:

**een perceel bouwterrein waarop een toegangsweg, voetpaden en parkeerplaatsen voor gemeenschappelijk – en privégebruik zullen worden aangelegd, plaatselijk bekend \* te Oldenzaal, kadastraal bekend gemeente Oldenzaal, sectie F nummer \*groot ongeveer \*, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend;**  
hierna te noemen: "de mandelige zaak", welke mandelige zaak is bestemd om:

- te komen en te gaan van en naar de erven naar en van de openbare weg;
- te parkeren op de parkeerplaatsen voor gemeenschappelijk – en privégebruik.

**C. EIGENDOMSVERKRIJGING**

Voormelde registergoederen zijn door BPD/Trebbe in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster \* in deel \* nummer \*, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op \* verleden voor \*genoemde notaris Riteco.

D. **BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**

De mandelige zaak zal bij **(de eerste) levering aan een derde van één van de erven en een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak** - tot gemeenschappelijk nut van de erven worden bestemd.

E. **REGLEMENT**

De deelgenoten komen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeen:

**Het aandeel**

**Artikel 1**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
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 ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

**Verdeling**

**Artikel 2**

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

**Gebruik en toegang**

**Artikel 3**

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:  
**mandelige toegangsweg met parkeerplaatsen en groenvoorziening voor gemeenschappelijk – en privégebruik, ten behoeve van voormelde woningen met bergingen, om zowel te voet als met een hierna omschreven voertuig te komen en te gaan van en naar de erven, naar en van de openbare weg, een en ander op de wijze zoals in deze akte nader is bepaald.**  
 De mandelige weg is uitsluitend bedoeld en geschikt voor (brom)fietsen, scoot-mobiels, personenauto's en andere kleine voertuigen. Deze is niet geschikt voor – en mag derhalve niet worden gebruikt door - zwaarder verkeer (verhuiswagens, vrachtwagens, graafmachines en dergelijke), in verband met het risico op verzakkingen en beschadiging van de weg.  
 Stalling van voertuigen is niet toegestaan.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
4. Tot de mandelige zaak behoren tevens de door BPD/Trebbe in de grond aan te leggen "loze" leidingen ten behoeve van de eventueel door de eigenaars van de erven 1 tot en met 24 (met toestemming van de gemeente Oldenzaal) aan te leggen laadplekken.

5. Tot de mandelige zaak behoort tevens de algemene terreinverlichting welke met de daarbij behorende elektra-aansluitingen door BPD/Trebbe zal worden aangebracht aan de bergingen behorende tot de erven 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 en 13.

Gezien het zeer geringe energieverbruik van deze terreinverlichting vindt hiervan geen verrekening plaats met de eigenaars van de erven waartoe die elektra-aansluitingen behoren.

6. Als onderdeel van de mandeligheid wordt aan ieder van de vierentwintig (24) eigenaren van de erven 1 tot en met 24 één (1) mandelige parkeerplaats toegewezen, welke parkeerplaats exclusief door de eigenaar aan wie deze parkeerplaats is toegewezen gebruikt mag worden. De toewijzing van de parkeerplaatsen blijkt uit de tekening die aan deze akte wordt gehecht, op welke tekening elke parkeerplaats is voorzien van het bouwnummer.

### **Onderhoud**

#### **Artikel 4**

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

Voor elk van de erven 1 tot en met 24 is dat aandeel: **één/vierentwintigste (1/24<sup>e</sup>)**.

### **Herstel**

#### **Artikel 5**

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige 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 tenietgaat, eindigt de mandeligheid.

### **Beheer**

#### **Artikel 6**

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud 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.

5. 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**

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

### **Vergaderingen**

#### **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 daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
  - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
  - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

### **Kettingbeding**

#### **Artikel 9**

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen

worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

### **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 wijzigingen**

#### **Artikel 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.

## **HOOFDSTUK 2: OVERIGE BEPALINGEN**

### **1. INSCHRIJVING**

Een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

### **2. KOSTEN**

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van BPD/Trebbe.

### **3. VOLMACHT**

Van voormelde volmacht blijkt uit twee onderhandse akten, die \*aan deze akte zullen worden gehecht.

### **4. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de tenuitvoerlegging van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

### **5. IDENTITEIT COMPARANTEN**

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

### **6. VOLMACHT RECTIFICATIE**

BPD/Trebbe geeft onherroepelijk volmacht aan mij, notaris, mijn plaatsvervanger of ambtsopvolger, en aan ieder van mijn medewerkers, met het recht van substitutie om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van de onderhavige akte met betrekking tot voormelde onroerende zaken, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbrekkelijk bestanddeel van deze akte en strekt uitsluitend in het belang van BPD/Trebbe.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door onder curatelestelling van de volmachtgever noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgever.

### **7. SLOTBEPALING**

De comparant verklaarde van mij, notaris, een toelichting op de inhoud van de onderhavige akte te hebben ontvangen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de gevolgen van de onderhavige akte en gaf vervolgens te kennen dat een en ander overeenkomstig bedoeling van BPD/Trebbe is opgesteld.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Oldenzaal op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT