

Notariskantoor Brummelhuis  
 Postbus 71094  
 1008 BB Amsterdam

dossier: 89211/LL  
 Project Vijverpark Fase 3 (O1) te Haarlem

*Concept 12 juni 2018*

### VESTIGING MANDELIGHEID

Heden, \*, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. \*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **023 Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 32124103, bij het geven van de volmacht handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34285311, en als zodanig gemelde commanditaire vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;  
 hierna te noemen: de vennootschap;
2. a. \*;  
 b. \*;  
 hierna \*tezamen te noemen: de koper.

De vennootschap en de koper hierna tezamen ook te noemen: de deelgenoten.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

#### **A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN**

1. De vennootschap is onder meer gerechtigd tot de volgende registergoederen: twee en twintig (22) percelen bouwterrein gelegen te Haarlem aan en nabij de Amerikaweg en de Boerhaavelaan in het **Project Vijverpark Fase 3 (O1)** te Haarlem, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie Q, nummers:

**(\*\*nummer van het aan kopers verkochte perceel verwijderen)**

- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 48);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 49);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 50);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 51);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 52);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 53);

- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 54);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 55);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 56);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 57);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 58);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 59);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 60);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 61);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 62);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 63);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 64);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 65);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 66);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 67);
- \*, (ongeveer) groot \* (bouwnummer 68);

aan welke percelen het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening de dato \* met de hiervoor genoemde bouwnummers, de bouwnummer 48 tot en met 67 elk bestemd voor de bouw van een gezinswoning met toebehoren en bouwnummer 68 bestemd voor de bouw van een parkeerplaats met toebehoren;

hierna tezamen te noemen: erf A;

2. de koper is gerechtigd \*ieder voor de onverdeelde helft, tot het volgende registergoed:

- het perceel bouwterrein gelegen te Haarlem aan en nabij de Amerikaweg en de Boerhaavelaan in het **Project Vijverpark Fase 3 (O1)**, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer \*, ongeveer groot \* are en \* centiare, aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en welk perceel is bestemd voor de bouw van een eengezinswoning cum annexis; gedurende de bouw bekend als bouwnummer \*; zoals dit perceel schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening;

hierna te noemen: erf B.

Erf A en erf B worden hierna tezamen genoemd: de erven.

## **B. GEMEENSCHAP**

De deelgenoten zijn tezamen, en wel \*de vennootschap voor het \*/\*(\*/\*\*<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel en de koper voor het \*/\*(\*/\*\*<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel gerechtigd tot:

- een (1) perceel bouwterrein, bestemd voor de aanleg van een gezamenlijk binnenterrein met de in casu quo op dat terrein te realiseren werken waaronder met name worden begrepen: twintig (20) parkeerplaatsen, een binnenstraat, verlichting, elektrisch met afstandsbediening bedienbaar rolhek (speedgate), loopdeuren, gaashekwerk met Hedera, ,een centrale voorzieningenkast, afwateringsputten en riolering, gelegen te Haarlem aan en nabij de Amerikaweg en Boerhaavelaan in het Project Vijverpark Fase 3 (O1), plaatselijk nog niet nader

aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer \*, (ongeveer) groot \*, aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en zoals met kruisarcering aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening de dato \*; hierna ook aan te duiden met: de mandelige zaak.

#### **C. VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN**

1. De sub A.1. omschreven registergoederen en het \*/\*(\*/\*\*e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak zijn door de vennootschap - welke percelen zijn ontstaan uit het vervallen perceel nummers 2414 en 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie verkregen:
  - a. voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2414 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen met meer registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven en twintig november tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72002, nummer 118, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op vier en twintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden; en
  - b. voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2417 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen met meer registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 in deel 68097, nummer 132, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op veertien april tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Brummelhuis verleden; en
  - c. voor zover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien februari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 70090, nummer 184, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op vijftien februari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden.
2. Koper zal het sub A.2. omschreven registergoed en het \*/\*(\*/\*\*e) onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verkrijgen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en openbare registers van een afschrift van een akte van levering heden verleden voor mij, notaris, voor of gelijktijdig met de inschrijving van een daartoe strekkend afschrift van de onderhavige akte.

#### **D. BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT**

Hierbij bestemmen de deelgenoten de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven.

#### **E. REGLEMENT**

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 voormeld 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 terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.
5. In totaal zijn er twintig (20) woningen en één (1) parkeerplaats en derhalve zijn er een en twintig (21) lidmaatschappen.
  - per woning die gebruik maakt van de mandelige binnenstraat om te voet of met een klein voertuig aan de hand te komen en te gaan van en naar de openbare weg: een/een en twintigste (1/21<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel;
  - per parkeerplaats die gebruik maakt van parkeren op de mandelige binnenstraat: een/een en twintigste (1/21<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel;
 De woningen met bouwnummers 48 tot en met 67 hebben ieder recht op een/een en twintigste (1/21<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in genoemd mandelig terrein.  
 De parkeerplaats met bouwnummer 68 heeft recht op een/een en twintigste (1/21<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in genoemd mandelig terrein.

### 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:
  - binnenstraat, welke straat toegang en uitgang geeft tot de op de erven te bouwen woningen cum annexis;
  - de op voormelde binnenstraat aan te leggen parkeerplaatsen (ten behoeve van de woningen bouwnummers 48 tot en met 67 en de parkeerplaats met bouwnummer 68) om te komen van en naar de openbare weg;
  - gezamenlijke riolering met toebehoren ten behoeve van de op de erven te bouwen woningen;
 zoals aangegeven op voornoemde aangehechte situatietekening.  
 Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels omtrent het gebruik worden gesteld.
2. De eigenaren van de eengezinswoningen bouwnummers 48 tot en met 67, hebben het exclusieve gebruiksrecht van de parkeerplaatsen op de binnenstraat, zoals op

de aan deze akte gehechte tekening is aangegeven met de betreffende bouwnummers. Voormelde eigenaars zijn bevoegd om een parkeerbeugel aan te brengen.

3. De eigenaar van de parkeerplaats met bouwnummer 68 heeft het exclusieve gebruiksrecht om via de mandelige zaak te komen van en te gaan naar de openbare weg;
4. 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.
5. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.

#### Onderhoud

##### Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd;  
Hiermee wordt in ieder geval bedoeld:
  - het onderhouden en/of vervangen van de verharding van de straat, inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in de straat aangelegde afvoerputten;
  - het onderhouden en/of vervangen van de in de binnenstraat gelegen hemelwaterafvoerleiding;
  - het onderhouden en/of vervangen van de in de binnenstraat gelegen overige voorzieningen.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.  
Indien een deelgenoot in verzuim blijft zijn aandeel in vorenbedoelde kosten bij te dragen, kan hem het gebruik van de mandelige zaak door de overige deelgenoten worden ontzegd, zulks onverminderd de verplichting van de betreffende deelgenoot tot betaling van zijn aandeel in vorenbedoelde kosten.

#### 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. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of de vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dit handelen of nalaten kan worden toegerekend.  
In aanvulling hierop is iedere deelgenoot aansprakelijk voor de door hem aan de

mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten, aan zijn personeel of bezoek kan worden toegerekend.

5. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

#### Beheer

##### Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Hiertoe is een beheervereniging opgericht, die namens de deelgenoten als beheerder het beheer van de mandelige zaak voeren. Alle deelgenoten zijn lid van deze beheervereniging, welke zal worden genaamd **Beheervereniging Vijverpark Fase 3 (O1)**. Opzegging van het lidmaatschap ontslaat een deelgenoot niet van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze mandeligheid.  
Het beheer van de mandelige zaak zal worden verricht door de vennootschap, welk beheer eindigt (tenzij anders overeengekomen) na het eerste jaar, volgend op de oprichtingsvergadering van de Beheervereniging.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder het vormen van een reservefonds ten behoeve van het toekomstig groot onderhoud en vervanging van de mandelige zaak. Bij vervreemding door een deelgenoot van zijn aandeel in de mandelige zaak heeft deze deelgenoot geen recht op teruggave van enige gelden van het reservefonds.  
De Beheervereniging vertegenwoordigt bij het beheer de deelgenoten.
3. De beheerder is na afloop van ieder kalenderjaar, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.

#### 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. Een aantal deelgenoten die tenminste een/tiende gerechtigd is in de mandelige zaak, is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van veertien 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. Een vergadering van de Beheervereniging wordt geacht tevens een vergadering te zijn als in de eerste zin van dit lid bedoeld.
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.

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.
7.
  - 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 diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van tien duizend euro (EUR 10.000,00).

#### 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.

## **F. TOESTEMMING**

De vennootschap zal in het kader van de uitponding van het project bij elke levering van een van de onder A.1. omschreven registergoederen tevens een onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven mandelige zaak leveren. De koper is akkoord met de vervreemding van al die onverdeelde aandelen en verleent hiertoe bij voorbaat de toestemming als bedoeld in artikel 3:190 van het Burgerlijk Wetboek.

#### **G. INSCHRIJVING**

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

#### **H. INSTALLATIE LIDMAATSCHAP BEHEERVERENIGING**

Voorts verklaarde de vennootschap, te dezen handelend als enig bestuurder van vereniging **Beheervereniging Vijverpark Fase 3 (O1)**, voorlopig kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, correspondentieadres: Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam, hierna te noemen: de Beheervereniging, dat:

- a. blijktens akte oprichting vereniging op \* voor genoemde notaris Brummelhuis, de Beheervereniging is opgericht. De Beheervereniging heeft ten doel het beheer van de mandelige zaak; onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak; de vereniging vertegenwoordigt daarbij de deelgenoten, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn;
- b. de Beheervereniging thans geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van voormelde onroerende zaak en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- c. de statuten van de Beheervereniging niet anders luiden dan zoals deze laatstelijk zijn vastgesteld bij voormelde akte van oprichting.

Daarop verklaarden de comparanten:

1. op grond van artikel 4 van de statuten van de Beheervereniging installeert de vennootschap bij deze de koper als lid van de Beheervereniging, welk lidmaatschap door de koper wordt aanvaard; de koper is lid van voormelde Beheervereniging uit kwaliteit van het zijn van deelgenoot van de mandelige zaak;
2. de baten en lasten van het lidmaatschap zijn van heden af voor rekening van de koper;
3. dat de koper zich bij deze uitdrukkelijk onderwerpt aan de statuten van de Beheervereniging en het daarbij behorende reglement en een afschrift van deze stukken heeft ontvangen;
4. dat indien de koper zijn onverdeeld aandeel in de mandelige zaak (deels) vervreemdt, hij zijn lidmaatschap (deels) dient over te dragen aan de verkrijger, in dier voege dat de vervreemder zijn lidmaatschap opzegt en de verkrijger zich tegelijkertijd als lid bij het bestuur aanmeldt. De verkrijger treedt alsdan in de rechten en verplichtingen vanaf het moment van overdracht. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake zijn lidmaatschap of zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak aan de vereniging verschuldigd is.

#### **I. KOSTEN**

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde



kadastrale recht, zijn voor rekening van de vennootschap.

**J. VOLMACHT**

Van de volmacht van de vennootschap blijkt uit onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte zijn gehecht.

\*\*Van de volmacht van de koper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte van levering, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

**K. WOONPLAATSKEUZE**

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

**WAARVAN AKTE**, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om