

Toelichting: dit model is opgesteld door J-OB in de context van het mini-warmtenet pilots in Utrecht. In kwartaal 2 van 2026 zal dit model verder worden gevalideerd door in samenwerking met een notaris de eerste aktes uit te werken. Daarna zal nog een update van dit model beschikbaar komen

Akte van vestiging van mandeligheid tussen aanstaande mede-eigenaren van een mandelige onroerende zaak

Vandaag, _____, verschijnt voor mij, _____, notaris met plaats van vestiging _____:

1

- a. _____ ;
- b. _____ ;
- c. _____ ;
- d. _____ ;
- e. _____ ;

handelend voor zichzelf als de eigenaar en in die hoedanigheid zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk hierna ook te noemen: de eigenaar.

2 Omschrijving mandelig te maken onroerende zaken

De hiervoor tot gemeenschappelijk nut te bestemmen onroerende zaken worden als volgt omschreven:

een gemeenschappelijke bron ten behoeve van warmte winning, bijbehorende leidingen, warmte wisselaars en toebehoren, tot de afsluiters gevestigd op de erven plaatselijk bekend _____, kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____, zoals schetsmatig is weergegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage _____, welke met een afschrift van deze akte ook zal/zullen worden ingeschreven in de openbare registers).

3 Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

- a. De onroerende zaak werd door _____/de comparant in eigendom verkregen door in/overschrijving in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring te _____) in register 4 op _____ in deel _____ nummer _____ van een afschrift/uittreksel van een akte van eigendomsoverdracht/akte tot levering ingevolge koop op _____/dezelfde verleden voor _____, (destijds) notaris te _____.
- b. In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akte (zie hiervoor onder 'Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging') geen erfdiensbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.
- c. Op de onroerende zaak rusten blijkens de Basisregistratie Kadaster geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en/of beperkingen.
- d. Blijkens de Basisregistratie Kadaster rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak. Blijkens de Basisregistratie Kadaster rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak.
- e. Op de onroerende zaak rusten blijkens de Basisregistratie Kadaster en het Digitaal Stelsel Omgevingswet geen bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen.

4 Regeling van mandeligheid

De comparant verklaart in verband met het vorenstaande de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 BW vast te stellen.

Artikel 1. Mandeligheid

De hiervoor sub 2 genoemde onroerende zaken (hierna ook: de mandelige zaak) zullen gemeenschappelijke eigendom zijn tussen de eigenaren van de voornoemde _____ woningen. Voormelde eigenaren bestemmen de hiervoor sub 2. genoemde onroerende zaken tot gemeenschappelijk nut van hun hiervoor sub 1 vermelde erven.

Artikel 2. *Gebruik mandelige zaak*

- a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.

Artikel 3. *kosten van onderhoud*

- a. Iedere deelgenoot is, onverminderd het hierna sub *b* bepaalde, verplicht voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van installatie, beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.

Of

Ieder deelgenoot is verplicht, onverminderd het hierna sub *b* bepaalde, naar rato van het benodigde piekvermogen van de aangesloten warmtepomp, vastgesteld op basis van de door een erkend installateur opgestelde warmte verlies berekening, bij te dragen aan de kosten van installatie, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. Alsmede voor een gelijk deel bij te dragen in de kosten van beheer en onderhoud van de mandelige zaak.

- b. 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 die mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten, als hiervoor sub *b* bedoeld, van een persoon als bedoeld in art. 2 wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.

Artikel 4. *Het beheer*

- a. Beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak moeten geschieden door de deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 5 bepaalde één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.

- b. Daden van dagelijks beheer waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, kunnen door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- d. Alle overige handelingen, die niet vallen onder het sub *b* en *c* bepaalde, kunnen slechts door alle deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.

Artikel 5. *Vergadering van deelgenoten*

- a. Jaarlijks in één van de eerste vier maanden van het kalenderjaar zal een vergadering van deelgenoten worden gehouden.
- b. Door deze vergadering zullen één of meer deelgenoten worden gemachtigd om namens de deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel 4.*a* te voeren over de mandelige zaak.
- c. De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.
- d. De gemachtigde(n) als bedoeld hiervoor sub *b* zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld in lid *a* bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien dagen.
- e. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente
_____.
- f. Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld hiervoor sub *d* overgaat(n) gedurende deze eerste vier maanden, is iedere deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen is iedere gemachtigde, als bedoeld in lid *b* en zijn minimaal van de overige deelgenoten te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.
- g. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Iedere deelgenoot heeft één stem. Indien bij verkiezing tussen

personen niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.

- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal deelgenoten, die tezamen voor meer dan de helft tot de mandelige zaak gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
- i. De gemachtigde(n) als bedoeld hiervoor sub *b* maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in lid *a* bedoelde vergadering toegezonden aan iedere deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot decharge.
- j. Een deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een derde te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één deelgenoot vertegenwoordigen.
- k. Onder deelgenoot wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd is één van de woningen te bewonen en van de deelgenoot schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens de eigenaar die rechten uit te oefenen en die bevoegdheid heeft aanvaard; in dat geval verliest de betreffende eigenaar deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van deze bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn eigenaar en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor sub *c* bedoelde bedrag. Ieder van de deelgenoten is hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen verschuldigd is op grond van de artikelen 3, 4 en 5 sub *c*.

Artikel 6. Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen

- a. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de beheer voerende deelgenoot of van de vergadering van deelgenoten, als bedoeld in artikel 5.
- b. Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privéterrein te verlenen.
- c. Onder deelgenoot worden in dit artikel 6 dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel 2.

Artikel 7. Aanvang/einde mandeligheid

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de hiervoor sub 1vermelde onroerende zaken mede-eigendom zijn tussen twee of meer eigenaren en zij deze onroerende zaken bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift/uittreksel van deze akte in de openbare registers.
- b. Deze mandeligheid eindigt:
 - 1 wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
 - 2 wanneer de bij de hiervoor sub a vermelde akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
 - 3 zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;
 - 4 indien de mandelige zaak geheel tenietgaat.

Artikel 8. Overdracht aandeel in de mandelige zaak

Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 BW, is niet mogelijk. Toedeling aan alle overige deelgenoten is echter wel mogelijk, mits alle overige deelgenoten daaraan medewerking verlenen en iedere overige deelgenoot daarbij een gelijk aandeel in het te verdelen aandeel verkrijgt.

Artikel 9 Woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door de comparant woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Slot

Waarvan akte is verleden te [plaats] op [datum].

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben dezen verklaard tijdig van de inhoud te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Deze akte is vervolgens, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend.

De in deze akte bedoelde vestiging van mandeligheid zal worden ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek.

(volgen handtekeningen)

[Naam notaris]

Notaris te [plaats]