

CONCEPT

02-07-2026

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: /202600880.01

Vandaag, acht juli tweeduizend zesentwintig, verschenen voor mij, mr. Claire Robert Maria Hermans, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Theodorus Antonius de Hair, notaris te Oisterwijk:

1. mevrouw **Eline van der Schaar**, geboren te Dordrecht op zevenentwintig juni negentienhonderdzesennegentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 5261 BS Vught, Kleine Gent 3; hierna te noemen: "Verkoper";  
en
2. a. de heer **Massimiliano Saderi**, geboren te 's-Hertogenbosch op vijf december tweeduizend twee, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 5262 XD Vught, Van de Pollstraat 3;  
b. mevrouw **Lotte Hendrica Wilhelmina van Gemert**, geboren te Haaren op eenendertig mei tweeduizend twee, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 5296 NJ Esch, gemeente Boxtel, De Hofstad 19;  
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "Koper".

De verschenen personen verklaarden:

**KOOP**

Verkoper en Koper hebben op drieëntwintig mei tweeduizend zesentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

**LEVERING**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

**het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning, bestaande uit woonruimte met open terrein gelegen te 5261 BS Vught, Kleine Gent 3, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie K, complexaanduiding 959, appartementsindex 3,**  
hierna ook te noemen: "het Verkochte".

**KOOPPRIJS**

De koopprijs is: driehonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 355.000,00). In de koopprijs is een bedrag van nul euro (€ 0,00) voor roerende zaken begrepen.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**EINDE KADASTERDEEL**

Voor de onderhavige levering gelden voorts de volgende bepalingen:

**CONCEPT**

02-07-2026

**Artikel 1.**

**Volledige omschrijving verkochte.**

Het verkochte omvat:

- a. het negentig vierhonderd negenenzestigste (90/469ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand Taalstraat 128, Kleine Gent 1, 1a en 3 met toebehoren te Vught, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Vught sectie K nummer 151, ter grootte van twee are en vijfenzeventig centiare (2 a 75 ca), de gemeenschap hierna ook te noemen: "het complex";
- b. het uitsluitend gebruik van de hiervoor onder "omschrijving registergoed" vermelde woning.

**Artikel 2.**

**Koopovereenkomst.**

1. De Verkoper en de Koper stellen vast dat eventuele opschortende voorwaarden in de koopovereenkomst in vervulling zijn gegaan en dat eventuele ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst niet in vervulling zijn gegaan en niet meer in vervulling kunnen gaan.
2. De Verkoper verklaarde dat de Verkoper geen zodanige feiten of omstandigheden bekend zijn, dat de in de koopovereenkomst vermelde verklaringen of garanties nu onjuist of onvolledig zouden zijn.
3. De Koper garandeert dat:
  - de Koper tenminste drie werkdagen voor heden een afschrift van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen;
  - mitsdien de bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken; en
  - de Koper geen gebruik heeft gemaakt van het recht op ontbinding als bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 3.**

**Roerende zaken.**

Met de in de koopovereenkomst bedoelde koop zijn tevens de roerende zaken mee verkocht.

Aan de roerende zaken wordt geen waarde toegekend.

Bij dezen levert de Verkoper de roerende zaken aan de Koper die de roerende zaken van de Verkoper aanvaardt.

**Artikel 4.**

**Gebruik verkochte**

In de koopovereenkomst is overeengekomen dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonruimte.

**Artikel 5.**

**Betaling koopprijs.**

1. De Koper en de eventuele financiers van de Koper hebben de koopprijs en alle overige door de Koper uit hoofde van de koopovereenkomst te betalen bedragen voldaan door storting op de derdengeldenrekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt van ondergetekende notaris.

**CONCEPT**

02-07-2026

2. Uitbetaling van de Koopprijs aan de Verkoper dan wel aan de eventuele hypotheekhouder(s) van de Verkoper of eventuele overige schuldeisers die in verband met de correcte afwikkeling van de koop en de levering van het verkochte overeenkomstig de voor ondergetekende notaris geldende beroeps- en gedragsregels voldaan moeten worden, zal door ondergetekende notaris geschieden na vervulling van alle volgende voorwaarden:
- dat het verkochte niet belast is met andere inschrijvingen dan uit deze akte blijken;
  - dat het verkochte door de Koper is verkregen door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van deze akte in de Openbare Registers;
  - dat de door de Koper eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang zijn gevestigd; en
  - dat van het vorenstaande aan ondergetekende notaris is gebleken na inzage in de basisregistratie kadaster, het insolventieregister en alle overige relevante openbare registers.
3. Onder de opschortende voorwaarde dat de ondergetekende notaris de in het hiervoor in lid 2 bedoelde betalingen heeft verricht, verleent de Verkoper kwijting aan de Koper voor de betaling van het aan de Verkoper verschuldigde.

**Artikel 6.**

**Verkrijging van het verkochte.**

Het verkochte is door Verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenentwintig maart tweeduizend vierentwintig in het register Hypotheken 4, in deel 88396, nummer 2, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op eenentwintig maart tweeduizend vierentwintig, verleden voor mr. E. Vulto, notaris in de gemeente Heusden kantoorhoudende te Vlijmen.

**Artikel 7.**

**Splitsing in appartementsrechten.**

Het complex is gesplitst in appartementsrechten bij akte op veertien mei negentienhonderd tachtig voor mr. P.W.M. Stieger, destijds notaris te Nijmegen, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (voorheen te Eindhoven) op éénentwintig mei negentienhonderd tachtig in register Hypotheken 4, deel 6187, nummer 47.

**Artikel 8.**

**Bijzondere lasten en beperkingen.**

1. Conform de koopovereenkomst draagt de Verkoper het verkochte over vrij van:
- a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde uit de verkoopopbrengst en het daardoor

**CONCEPT**

02-07-2026

- beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door afstanddoening of opzegging, alsmede doorhaling van de aldus waardeloos geworden inschrijvingen waarvoor de ondergetekende notaris reeds de toezegging heeft ontvangen; en
- b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, met uitzondering van de Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.
2. Verkoper verklaarde dat Verkoper met betrekking tot het verkochte geen kettingbedingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of (andere) bijzondere verplichtingen bekend zijn.
- Wel aanvaardt Koper – eventueel in aanvulling op de koopovereenkomst – alle niet in de koopovereenkomst omschreven lasten en beperkingen voor zover die lasten en beperkingen voor Koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Koper geen wezenlijke belasting betekenen. Koper verklaarde Verkoper uitdrukkelijk van de verplichting van Verkoper om bedoelde voorwaarden woordelijk in deze akte op te nemen te ontslaan, verklaarde een exemplaar daarvan te hebben ontvangen en verklaarde met de inhoud daarvan genoegzaam bekend te zijn.
3. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) of in de Basisregistratie Kadaster.
- Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

**Artikel 9.**

**Aflevering. Risico. Baten en lasten.**

1. Het verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte aan de Koper in bezit worden gesteld in de staat zoals in de koopovereenkomst tussen partijen overeengekomen.
2. Het verkochte zal terstond na het verlijden van deze akte in de in lid 1 van dit artikel bedoelde staat door de Koper worden aanvaard.
3. Vanaf het in deze akte vermelde tijdstip van verlijden van deze akte is het verkochte voor risico van de Koper en vanaf heden is het verkochte voor rekening van de Koper en zijn de lasten met betrekking tot het verkochte voor rekening van de Koper en komen de eventuele baten met betrekking tot het verkochte aan Koper ten goede.
4. Verkoper heeft verklaard, dat de lasten over voorafgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.  
Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan is Verkoper verplicht die op eerste verzoek te voldoen.
5. De lopende baten en lasten zijn tussen partijen naar rato verrekend voor wat het lopende kalenderjaar betreft, welke verrekening is gebaseerd op de vastgestelde lasten - te weten onroerende zaak belasting en

CONCEPT

02-07-2026

watersysteemheffing - van het lopende kalenderjaar, waarvoor kwijting bij deze.

**Artikel 10.**

**Overgang / overdracht van rechten.**

1. Gelijktijdig met de overdracht van het verkochte gaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten en aanspraken op vergoeding van schade of anderszins, die de Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het verkochte heeft alsmede - indien van toepassing tevens voor het verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen, hierna aan te duiden als derdenrechten, op de Koper over.

Voor het geval ten aanzien van een of meer derdenrechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a. worden de betreffende derdenrechten geacht te zijn begrepen in de in de koopovereenkomst bedoelde koop; en
- b. levert de Verkoper bij dezen de betreffende derdenrechten aan de Koper, die deze rechten bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

Voor zover:

- ter zake van de levering van het verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning wenselijk of vereist is; of
- een of meer derdenrechten thans niet voor levering vatbaar is, verleent de Verkoper bij dezen volmacht aan de Koper om de wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren respectievelijk de levering van de thans niet voor levering vatbare derdenrechten aan de Koper te bewerkstelligen zodra de betreffende derdenrechten wel voor levering vatbaar zijn.

2. De Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van derdenrechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.
3. In de koopovereenkomst is bepaald dat het aandeel van de Verkoper in het reservefonds is begrepen in de in de koopovereenkomst bedoelde koop en in de eerder genoemde koopprijs.

De Verkoper levert bij dezen het aandeel van de Verkoper in het reservefonds aan de Koper, die dat bij dezen van de Verkoper aanvaardt.

**Artikel 11.**

**Voorgaande overeenkomsten.**

1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de koopovereenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen.
2. Terzake wordt nog verwezen naar gemelde koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:

**"artikel 25 Asbestclausule**

CONCEPT

02-07-2026

***Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest verwerkt kan zijn, gezien het bouwjaar. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het verkochte het bestendige praktijk was asbest(cement)houdende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde.***

**artikel 26 Ouderdomsclausule**

***Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."***

**Artikel 12.**

**Ontbinding.**

Verkoper en Koper hebben geen afstand gedaan van het recht om de koopovereenkomst en de in deze akte verwoorde overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. Verkoper en Koper sluiten het bepaalde in artikel 7:10 lid 3 Burgerlijk Wetboek uit.

**Artikel 13.**

**Omzetbelasting.**

1. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Ter zake de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Ter zake de levering van de roerende zaken is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien de Verkoper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

**Artikel 14**

**Overdrachtsbelasting**

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van Koper. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

**Verklaring startersvrijstelling overdrachtsbelasting**

Kopers doen een beroep op de startersvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Kopers verklaren dat zij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken en dat zij de startersvrijstelling niet eerder hebben toegepast.

**Artikel 15.**

CONCEPT

02-07-2026

**Verklaring bestuur vereniging van eigenaars**

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek wordt niet aan deze akte gehecht omdat aan mij, notaris, bekend is dat de vereniging van eigenaars niet actief is.

**Artikel 16.**

**Volmacht doorhaling hypothecaire inschrijvingen.**

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van ondergetekende notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens hen de afstand van eventuele op het verkochte rustende hypotheekrechten te aanvaarden, de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de Openbare Registers en al datgene meer te doen wat ter zake van de doorhaling van hypotheekrechten ten laste van anderen dan de Koper nodig mocht zijn.

Deze volmacht wordt beheerst door Nederlands recht.

Verkoper en Koper geven de gevolmachtigden uitdrukkelijk de bevoegdheid om ook namens de wederpartij(en) van hen als gevolmachtigde op te treden.

**Artikel 17.**

**Volmacht rectificatie**

Verkoper en Koper verlenen hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers van de ondergetekende notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens hen eventuele aanvullende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en ketting- en derdenbedingen overeen te komen, te vestigen en aan te nemen en eventueel (voor en namens derden) te aanvaarden en op te leggen, op grond van nieuwe omstandigheden, alsmede om de akte van levering en eventuele hypotheekakte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding.

**Aangehechte stukken**

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- kopie koopovereenkomst;
- kopie lijst roerende zaken.

**Slotbepaling**

De titels in deze akte dienen ter bevordering van de leesbaarheid van deze akte. Geen van partijen kan daaraan enig recht ontlelen.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Oisterwijk op de datum in het begin van de akte vermeld.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

**CONCEPT**

02-07-2026 De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om .