

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
05-03-2025 om 14:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 90718 nummer 102.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: CL/2025.0067.01

Heden, vier maart tweeduizend vijftientwintig, verschenen voor mij, mr. Jan Kees Ages Meijer, notaris te Geertruidenberg:

1. mevrouw Cornelia Jozefina Maria Leemans, geboren te Raamsdonk op vierentwintig september negentienhonderd éénentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris aan de Markt 6 te 4931 BS Geertruidenberg, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
mevrouw Esmeralda Magdalena Maria van der Ende, geboren te Delft op zeven juli negentienhonderdachtenzeventig, werkzaam ten kantore van Caminada Notarissen aan de Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, die bij het ondertekenen van de volmacht handelde als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Fletcher Hotel Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Vianen, met adres 3435 SB Nieuwegein, Buizerdlaan 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17136826, en als zodanig voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
Fletcher Hotel Vastgoed B.V. hierna te noemen: "**verkoper**";
2. a. de heer Gijsbertus Gerardus Wilhelmus Bruinhof, in deze zaak wonende te 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 8, geboren te Breda op achtentwintig april negentienhonderd vierennegentig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd,
te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gigg's Browncourt Holding B.V., statutair gevestigd in de gemeente Breda, met adres 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 6-Unit C, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72292636, en als zodanig voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
b. de heer Philip Hugo Robert Deeleman, in deze zaak wonende te 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 8, geboren te Breda op tien juli negentienhonderd vierennegentig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd,
te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bolle Holding B.V., statutair gevestigd in de gemeente Breda, met adres 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72292601, en als zodanig voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
Gigg's Browncourt Holding B.V. en Bolle Holding B.V. te dezen handelend als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GP-Connect B.V., statutair gevestigd in de gemeente Breda, met adres 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer

72293276, en als zodanig voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
GP-Connect B.V. handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Flexhor B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Arnhem, met adres 4818 CL Breda, Verlengde Poolseweg 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72751495, en als zodanig voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,
Flexhor B.V. hierna te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

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

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij aan Koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het hotel met ondergrond, erf, grond en tuin, garage, magazijnen en verder aan- en toebehoren, gelegen te 8071 BR Nunspeet, Spoorlaan 42, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B nummer 8393, ter grootte van dertig are en zesentachtig centiare (30 a 86 ca),
hierna ook te noemen: "het Verkochte".

GEBRUIK

Het Verkochte zal door koper worden gebruikt als hotel. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

KOOPPRIJS

De koopprijs is: **twee miljoen vierhonderdvijftigduizend euro (€ 2.450.000,00).**

ROERENDE ZAKEN

In gemelde koopprijs is geen bedrag voor roerende zaken begrepen.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

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.

De overdrachtsbelasting bedraagt tien en vier tiende procent (10,4%) over twee miljoen vierhonderd vijftigduizend euro (€ 2.450.000,00), zijnde **tweehonderd vierenvijftigduizend achthonderd euro (€ 254.800,00)**.

VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariaat Meijer Derdengelden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte zal door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, in het register Hypotheken 4, van een afschrift van een akte van levering, krachtens een overeenkomst van verkoop en koop, met kwitering voor de koopsom, en verklaring van partijen in die akte dat zij zich terzake van de koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde kunnen beroepen, mede op heden verleden voor mr. J. Roozeboom, notaris te Rijswijk.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte zijn voor rekening van **koper**.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het Verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het Verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst, en ook overigens, tussen hen is overeengekomen.

Ten deze wordt uitdrukkelijk verwezen naar de artikelen 5.13 en 19 van de koopovereenkomst waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat:

5.13 *Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte (voor een deel) meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe (horeca)bedrijfspanen.*
Tenzij Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.).

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de Koopovereenkomst omschreven gebruik.

Aanvullende afspraken

19.1 *De aanwezige bedrijfsinventaris, exclusief computers en bedrijfssystemen, de handelsnaam en merknaam (uitingen) van Fletcher zal om niet achterblijven en geschiedt op basis van "as is where is".*

19.2 *De Wifi installatie in het Verkochte wordt van KPN gehuurd. Koper dient hierover met KPN zelf afspraken te maken.*

Einde citaat.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

VERONTREINIGING/ASBEST

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van verontreiniging en/of asbest in het Verkochte is nog het volgende woordelijk opgenomen in de koopovereenkomst:

Begin citaat:

5.4.1. *Aan Verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door de Koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de Koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de Verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.*

5.4.3. *In het Verkochte kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering of bewerking van asbesthoudende materialen dienen op grond van wettelijke voorschriften speciale maatregelen te worden genomen. De Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de Verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in het Verkochte kan voortvloeien.*

Einde citaat.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

Voor erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bedingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering verleden op heden voor genoemde notaris Roozeboom, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat:

Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Artikel 9.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdiensbaarheden betreffende het verkochte wordt voor wat betreft gemeld perceel 8393 verwezen naar het bepaalde in voormelde aankomsttitel, waarin onder meer is vermeld:

"Voorts wordt nog verwezen naar het bepaalde in artikel 5.17 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

"Partijen komen overeen dat op kosten van Verkoper de nutsvoorzieningen van het Verkochte en het perceel kadastraal bekend als Gemeente Nunspeet, sectie B, nummer(s) 7427 wordt gescheiden. Hiertoe mag in overleg gebruik worden gemaakt van route toegangsweg over perceel/grond van 8393. Verkoper zal hiertoe bij de betreffende bedrijven op of voor de eigendomsoverdracht een verzoek indienen."

VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5.17 van de koopovereenkomst wordt bij deze tussen partijen een kwalitatieve verplichting overeengekomen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het verkochte om te dulden dat verkoper gebruikt maakt van de nutsvoorziening van het verkochte zolang bedoelde scheiding nog niet heeft plaatsgevonden. Hiertoe mag in overleg gebruik worden gemaakt van route/toegangsweg over het verkochte perceel 8393. Deze verplichting zal derhalve overgaan op al degenen die het verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen alsook op degenen die een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De uit deze verplichtingen voortvloeiende rechten worden bij dezen namens verkoper aangenomen.

Voor de gevolgen van deze kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Zodra bedoelde scheiding van de nutsvoorziening heeft plaatsgevonden, komt deze kwalitatieve verplichting te vervallen."

(...)

"C. Vestiging erfdiensbaardheid

Ter uitvoering van het hiervoor in dit artikel bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het verkochte (kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B nummer 8393, groot dertig are en zesentachtig centiare (30 a 86 ca)), als "dienend erf", een erfdiensbaardheid van weg over de bestaande oprit op het dienend erf die het heersend erf ontsluit naar de openbare weg (Spoorlaan), inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de

eigenaren, gebruikers en bezoekers van het heersend erf via deze bestaande oprit komen van en gaan naar de openbare weg (Spoorlaan), zulks op de minst bezwarende wijze.

Terzake van deze erfdienstbaarheden gelden de volgende bepalingen:

- a. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd om niet, doch niet uit vrijgevigheid.*
- b. De weg is bestemd om te worden gebruikt door alle soorten voertuigen en door wandelaars.*
- c. De weg zal niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersend erf mogen worden verlegd.*
- d. Het beheer en het onderhoud aan de weg wordt gevoerd respectievelijk uitgevoerd door en voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.*
- e. Op de weg zullen geen obstakels mogen worden geplaatst, zodat het ongestoord gebruik van de weg gewaarborgd blijft.*
- f. Iedere eigenaar is bevoegd tot handelingen dienende tot behoud van de weg en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.*

Gerechtigden nemen gemelde erfdienstbaarheid aan.

Einde citaat.

AANVAARDING KOPER

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het Verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

MACHTIGING TOT RECTIFICATIE

De comparanten verklaarden volmacht te geven, met de macht van substitutie, aan alle ten kantore van mij, notaris, werkzame personen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, speciaal om voor en namens partijen eventuele herstellingen van onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, (bij notariële akte) te effectueren.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht van Fletcher Hotel Vastgoed B.V. blijkt uit een notariële akte van volmacht, verleden op zeven september tweeduizend

éénentwintig voor genoemde notaris Roozeboom, en mitsdien onder zijn minuten berustende.

Van voormelde volmacht van mevrouw Esmeralda Magdalena Maria van der Ende blijkt uit één (1) onderhandse akte, die aan de minuut van deze akte zal worden gehecht.

Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

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.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en dertig minuten.
(Volgt handtekening)

Uitgegeven voor afschrift

(w.g.) J.K.A. Meijer

Ondergetekende, mr. Jan Kees Ages Meijer, notaris te Geertruidenberg, verklaart dat, overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet, op de onroerende zaak geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) J.K.A. Meijer

Ondergetekende, mr. Jan Kees Ages Meijer, notaris te Geertruidenberg, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.