

Op twaalf september tweeduizend negentien is voor mij, [REDACTED]  
[REDACTED] notaris te Amsterdam, verschenen:  
[REDACTED], geboren te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED], wonende te [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] gehuwd, zich identificerende met zijn paspoort met  
het kenmerk [REDACTED], uitgegeven te Amsterdam op [REDACTED]  
[REDACTED], te  
dezen volgens zijn verklaring handelende als mondeling gevolmachtigde van de  
[REDACTED], geboren te Amsterdam op [REDACTED]  
[REDACTED], wonende te [REDACTED]  
gehuwd, zich identificerende met zijn rijbewijs met het kenmerk [REDACTED],  
uitgegeven te [REDACTED] op [REDACTED]  
[REDACTED], die bij het vertrekken van zijn volmacht handelde  
als bestuurder met de titel Directeur van - en als zodanig zelfstandig  
vertegenwoordigende - de besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid: **Van Keulen Beheer B.V.**, statutair gevestigd te  
Amsterdam, kantoorhoudende te Blaricum, Bergweg 14 (1261 XX),  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder  
dossiernummer 33036466;

Van Keulen Beheer B.V., hierna te noemen: de "gerechtigde".

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

**A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND.**

De gerechtigde is eigenaar van:

*het pand bestaande uit een bedrijfsruimte met winkel- en kantoorfunctie op de begane grond en drie (3) afzonderlijke bovenwoningen, hierna te noemen: het "gebouw", met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend te **Amsterdam, Bloemgracht 99 (1016 KN)**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **L**, nummer **6945**, groot negenenveertig centiare, welk pand is aangewezen als een beschermd monument in de Monumentenwet negentienhonderd achtentachtig.*

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond ten gevolge van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op éénendertig december tweeduizend negen in, register Hypotheken 4, deel 57725, nummer 119, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op dertig december tweeduizend negen verleden voor [REDACTED], destijds notaris te Amsterdam.  
welk registergoed bezwaard is met een eerste hypothecaire inschrijving, gevestigd ten behoeve van de naamloze vennootschap (publikt aktiebolag) naar Zweeds recht **Svenska Handelsbanken AB** (publ), statutair gevestigd te Stockholm (Koninkrijk Zweden), kantoorhoudende aan de Kungsträdgårdsgatan 2, te Stockholm (Koninkrijk Zweden), en geregistreerd in het Bolagsverket (Swedish Companies Registration Office) te Zweden onder nummer 502007-7862, in Nederland tevens

kantoorhoudende te 1271 GK Huizen (Noord-Holland), Zwaardklamp 6 en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34175709, zulks blijkens een akte van hypotheekstelling op achtentwintig februari tweeduizend negentien voor [REDACTED], notaris te Amsterdam, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op diezelfde dag in, register Hypotheken 3, deel 75329, nummer 174.

**B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN.**

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend, voorkomende in een akte van levering op zevenentwintig maart tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van [REDACTED], destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in, register Hypotheken 4, deel 18042, nummer 15, woordelijk luidende als volgt:

***"Omschrijving bijzondere verplichtingen monumentenzorg.***

*Verkoper verklaart de koper tegenover het Rijk te binden aan de bepalingen sub 19 tot en met 26 van de Voorwaarden, waarop rijkssubsidies worden verleend voor de instandhouding van monumneten van geschiedenis en kunst, zoals deze zijn vastgesteld bij beschikking van de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen van zestien januari negentienhonderd zesendertig nummer 381 Afdeling Kunsten en Wetenschappen, waarin artikel 23, op deze overdracht van toepassing, luidt als volgt:*

*"Deze voorwaarden gelden zowel voor de eigenaar, aan wie de subsidie wordt verleend, als voor iedere opvolger in de eigendom van het monument. Overdracht van de eigendom mag slechts plaats hebben aan personen of instellingen ter goedkeuring van de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen.*

*Bij elke overdracht van de eigendom is de overdragende partij gehoudende, de verplichtingen tot nakoming van de in artikel 1 tot en met 26 genoemde voorwaarden ten behoeve van het Rijk aan de nieuwe eigenaar op te leggen, met dien verstande dat, ingeval de overdracht plaats vindt na de voltooiing van het werk, met oplegging van de voorwaarden, in de artikelen 19 tot en met 26 omschreven en aangeduid, kan worden volstaan.*

*De overdragende partij is gehouden, van uur en plaats der overdracht zó tijdig aan de Minister van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen kennis te geven, dat het Rijk bij de overdracht vertegenwoordigd kan zijn, teneinde het te zijnen behoeve gemaakte beding, in het vorige lid bedoeld, bij de akte te aanvaarden."*

*Blijkens een algemeen schrijven van het Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur de dato vijftwintig februari negentienhonderd achtentachtig, onder kenmerk MMA/MO-743, is bedoelde voorafgaande goedkeuring en melding van de overdracht niet meer nodig. Het hiervoor aangehaalde kettingbeding blijft echter wel van toepassing. Koper verklaart een exemplaar van gemelde Voorwaarden te hebben ontvangen, de inhoud van de in deze Voorwaarden sub 19 tot en met 25 omschreven bepalingen volledig te kennen, deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en zich tot stipte nakoming daarvan te verbinden."*

**C. VOorgenomen Splitsing in Appartementsrechten.  
Splitsingstekening.**

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan de minuut van deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht (./.).

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn heeft op zestien augustus tweeduizend negentien een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **9833-A**.

Het bewijs van indepotname, waarbij het depotnummer **20190815000132** is toegekend, zal aan de minuut van deze akte worden gehecht (./.).

**D. Splitsingsvergunning.**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is voor onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist.

Hiervan blijkt uit een email van stadsdeel Centrum van de gemeente Amsterdam de dato vijf september tweeduizend negentien, die aan de minuut van deze akte wordt gehecht (./.)

**E. Omschrijving Appartementsrechten.**

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, met souterrain en opkamer, plaatselijk bekend te **Amsterdam, Bloemgracht 99-H (1016 KN)**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **L**, complexaanduiding **9833-A**, appartementsindex **1**;
2. het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de drie (3) woningen, gelegen op de eerste (1<sup>ste</sup>) verdieping, plaatselijk bekend te **Amsterdam, Bloemgracht 99-1 (1016 KN)**, respectievelijk op de tweede (2<sup>de</sup>) verdieping, plaatselijk bekend te **Amsterdam, Bloemgracht 99-2 (1016 KN)**, respectievelijk op de derde (3<sup>de</sup>) verdieping én de zolderverdieping, plaatselijk bekend te **Amsterdam, Bloemgracht 99-3 (1016 KN)**, alsmede het trappenhuis vanaf de begane grond naar boven, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **L**, complexaanduiding **9833-A**, appartementsindex **2**;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

#### **TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER.**

De hypotheekhouder heeft toestemming gegeven tot de onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten blijkens één (1) aan de minuut van deze akte gehechte verklaring (./.).

#### **F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS.**

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX). Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor [REDACTED], notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in, register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166.

#### **G. UITWERKING MODELREGLEMENT.**

Artikel 8.

De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 1:  
dertig/éénhonderdste (30/100ste) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 2:  
zeventig/éénhonderdste 70/100ste) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in bruto vloeroppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten exclusief de buitenruimten blijkens de aan de minuut van deze akte gehechte berekening (./.).

De bestemming is voor het appartementsrecht met index 1: bedrijfsruimte met winkel- en kantoorfunctie en voor het appartementsrecht met index 2: woonruimte voor privé doeleinden.

Artikel 42, lid 2.

De vereniging is genaamd: **Vereniging van eigenaars van het gebouw aan de Bloemgracht 99 te Amsterdam.**

De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.

Artikel 47, lid 2.

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is drie (3) stemmen voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.

## **H. WIJZIGINGEN EN/OF AANVULLINGEN MODELREGLEMENT.**

Artikel 8.

Lid 4 van dit artikel wordt vervangen door:

*"4. Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging van eigenaars."*

Artikel 26.

Het eerste lid komt te luiden als volgt:

*"1. De vloerbedekking op de woningscheidende vloeren van de privé-gedeelten dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het aanbrengen van een stenen- dan wel een steenachtige vloer is niet toegestaan.  
Het aanbrengen van een parket- dan wel houten vloer is toegestaan, mits zulks geschiedt met een isolatievloer en met inachtneming van de normen die eventueel bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld.  
Het is verboden spijkers, schroeven of andere voorwerpen in de zwevende vloer en/of in de geluidsdichte (ondervloer) aan te brengen."*

Artikel 30.

Er wordt een lid 4 toegevoegd:

*"4. Indien een eigenaar of gebruiker veranderingen aanbrengt in de omvang van zijn privé gedeelte of de bestemming daarvan wijzigt, zodat tengevolge daarvan de splitsingstekening en/of het*

*splitsingsreglement aangepast dient te worden, zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van dat appartementsrecht."*

Artikel 43.

Lid 4 wordt gewijzigd is:

*"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."*

Artikel 50.

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd:

*"4. Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid bij staking van stemmen wordt geacht te zijn verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één van de eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is.*

*De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van beide eigenaars, ieder voor de helft, indien de deskundige heeft beslist dat het betreffende voorstel in het belang van de gemeenschap respectievelijk de vereniging is. In alle overige gevallen komen de in de vorige zin bedoelde kosten ten laste van de eigenaar die om aanwijzing van de deskundige heeft verzocht. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling door de eigenaar die om aanwijzing heeft verzocht aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan en dienen terstond na het uitbrengen van het advies conform het vorenstaande te worden verrekend."*

**I. BENOEMING.**

De gerechtigde wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars.

**J. EERSTE BOEKJAAR.**

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op ééndertig december van het eerste daarop volgende jaar.

**K. VOLMACHT.**

Van de mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. Hierbij baseer ik mij, notaris, op een email de dato twaalf september tweeduizend negentien, welke aan de minuut van deze akte is gehecht(./.).

**AAN TE HECHTEN STUKKEN.**

De volgende stukken zullen aan de minuut van deze akte worden gehecht:

- de splitsingstekening;
- kopie bewijs van in depot name splitsingstekening onder depotnummer 20190815000132;
- berekening bruto vloeroppervlakte per appartementsrecht;
- de emails van Stadsdeel Centrum de dato vijf september tweeduizend negentien;
- de toestemmingsverklaring van de hypotheekhouder;
- de email de dato twaalf september tweeduizend negentien, waarin de mondelinge volmacht werd verstrekt.

**SLOT.**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De comparant verklaarde van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld om zestien uur en drie minuten.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de comparant en mij, notaris.

(volgt ondertekening)

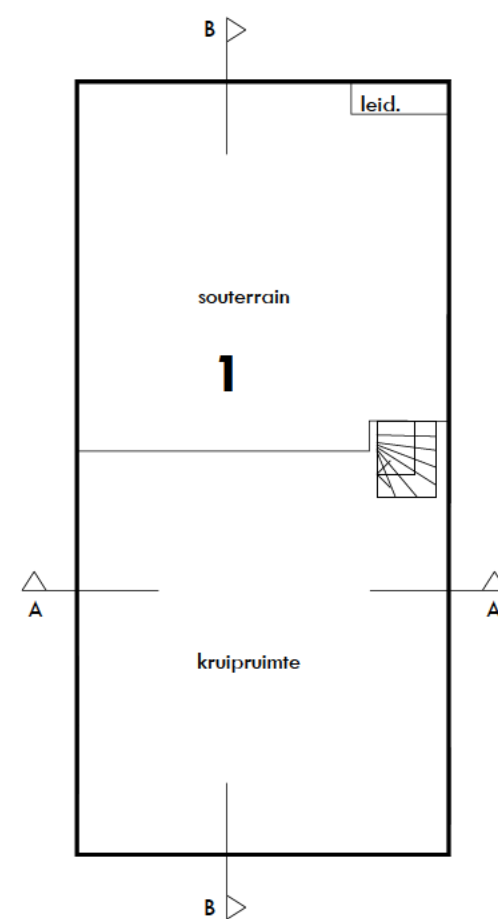
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(was getekend:) [REDACTED].

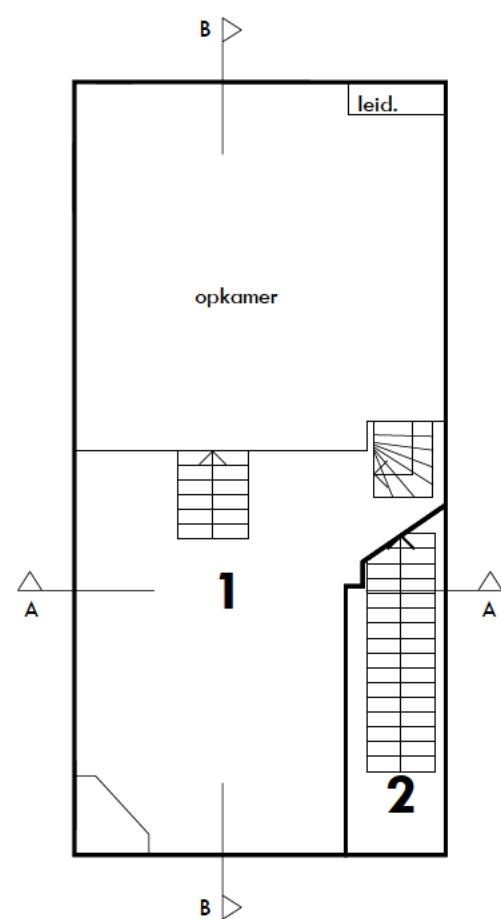
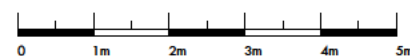
Ondergetekende, [REDACTED], notaris te Amsterdam, verklaart dat bij de onderhavige splitsing een vergunning zoals bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet vereist is.

(was getekend:) [REDACTED]

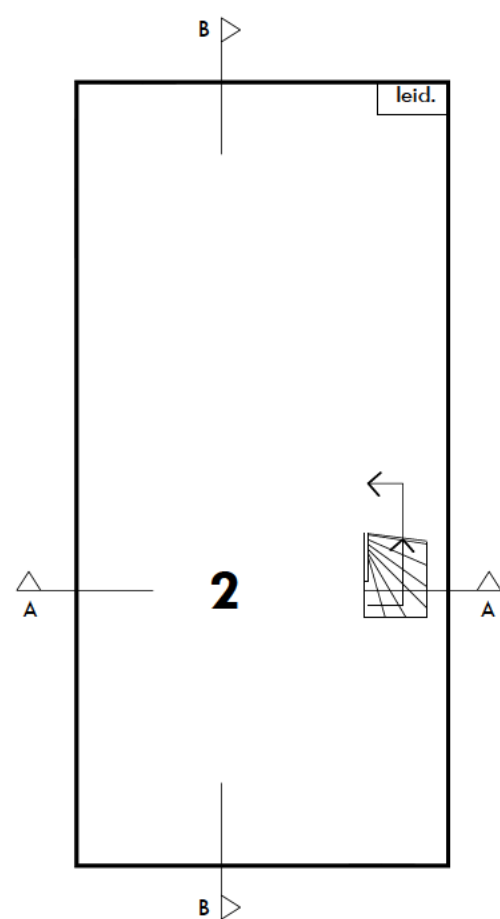
Ondergetekende, [REDACTED], notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20190815000132 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



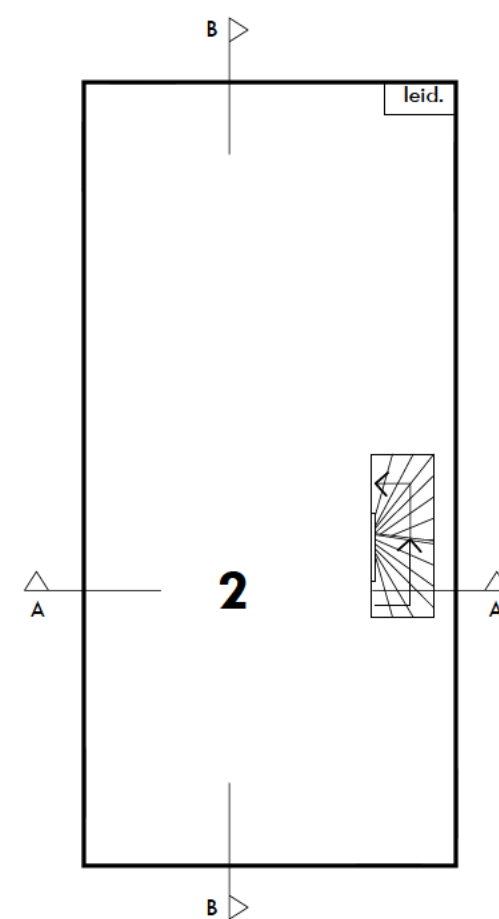
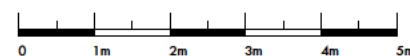
SOUTERRAIN  
schaal 1:100



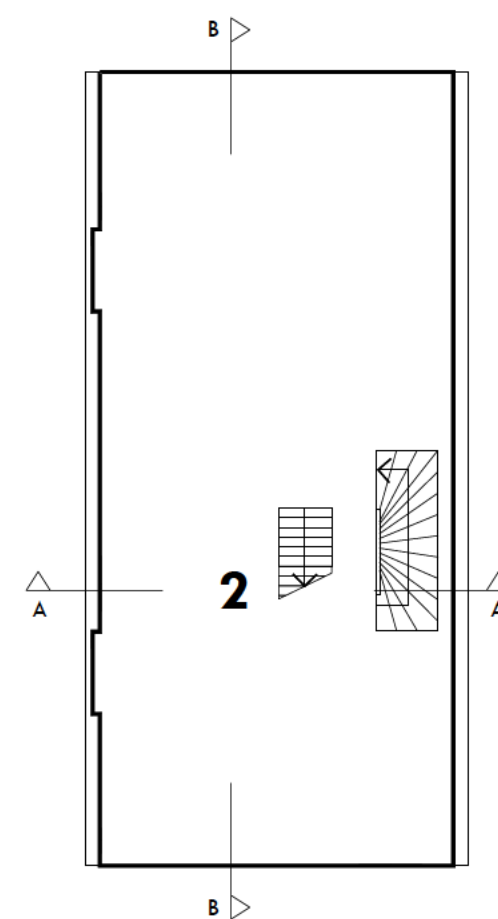
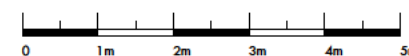
BEGANE GROND  
schaal 1:100



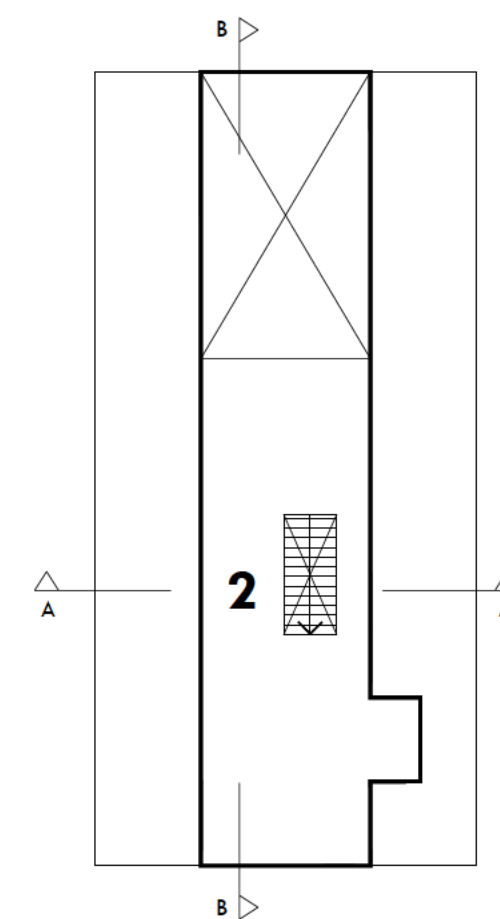
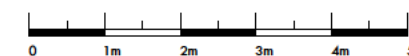
1e VERDIEPING  
schaal 1:100



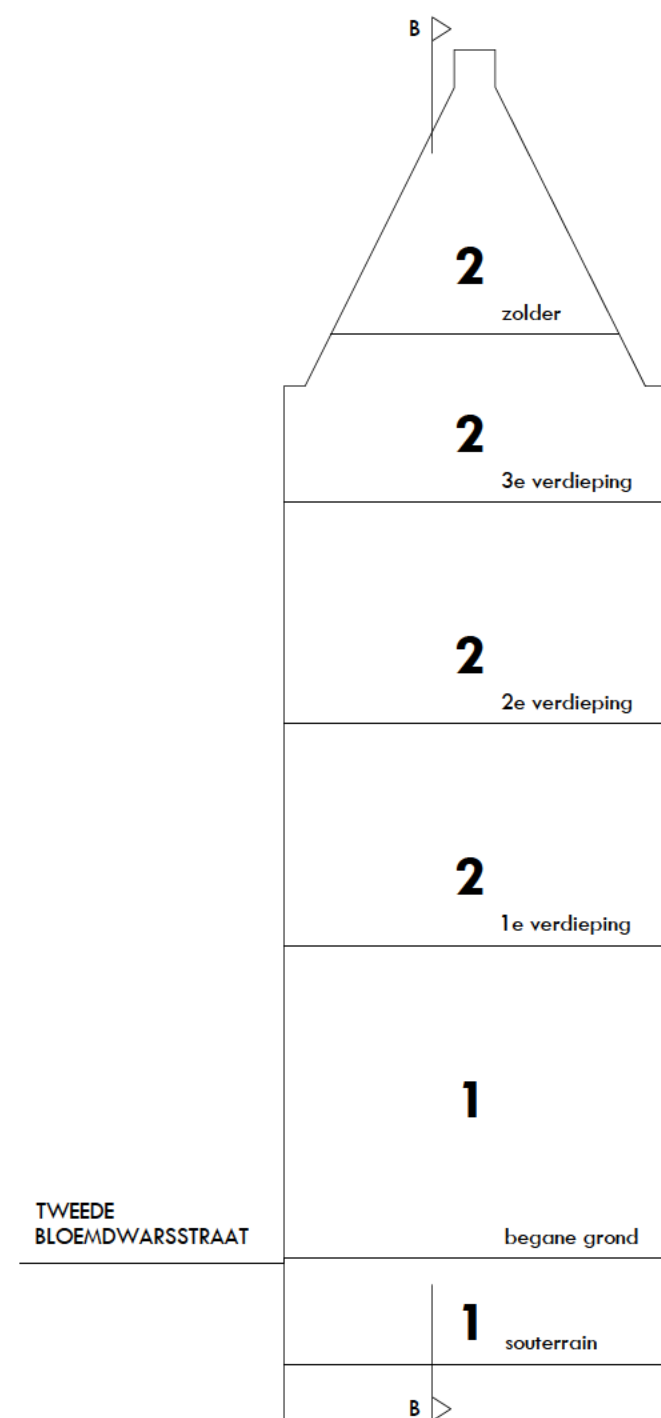
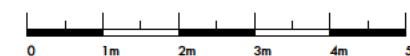
2e VERDIEPING  
schaal 1:100



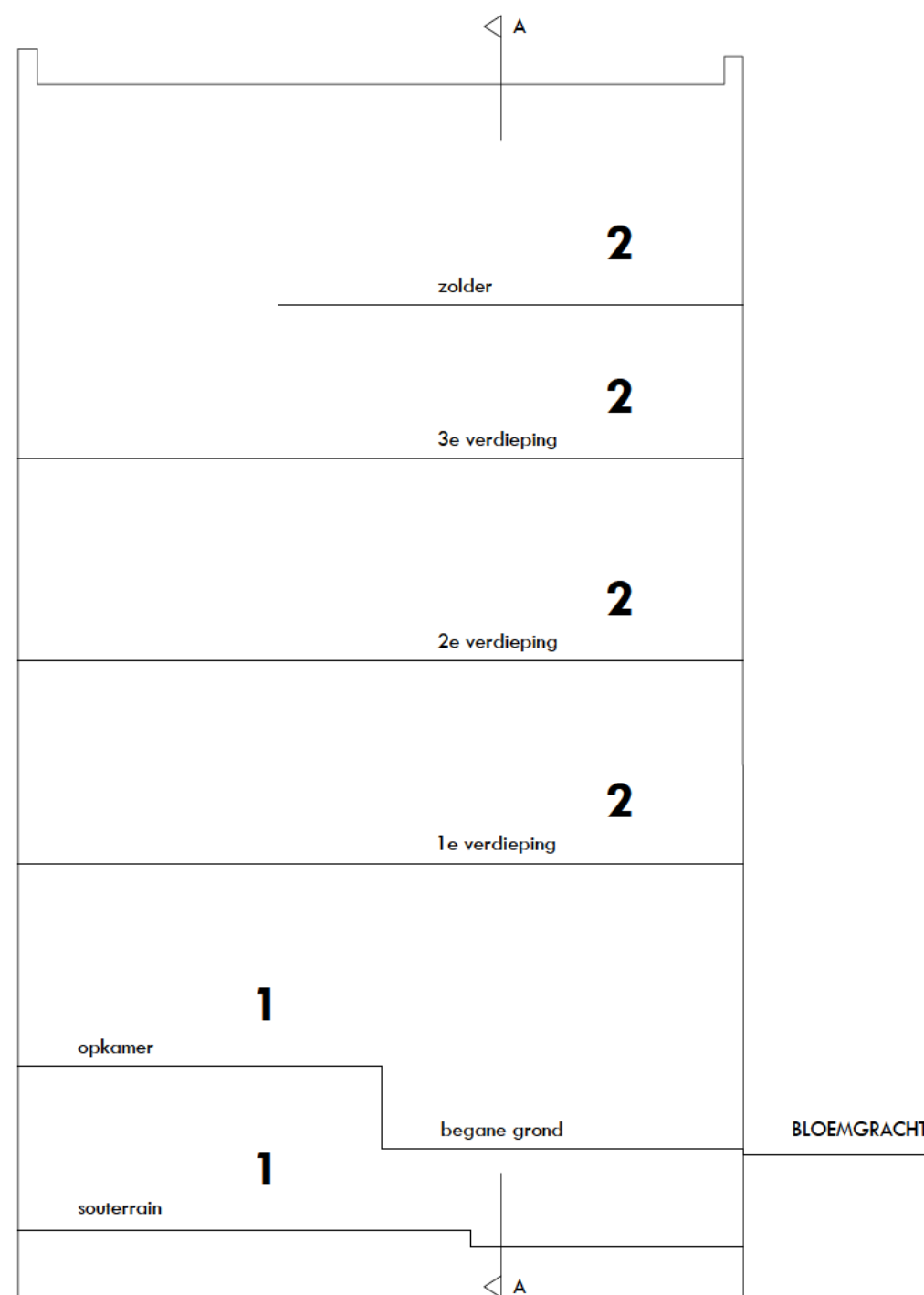
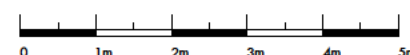
3e VERDIEPING  
schaal 1:100



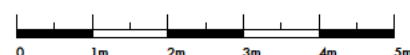
ZOLDER  
schaal 1:100



DWARSDOORSNEDE A-A  
schaal 1:100



LANGSDOORSNEDE B-B  
schaal 1:100



# BLOEMGRACHT 99 1016 KH Amsterdam

voorgenomen splitsing van het perceel kadastraal bekend  
gemeente: Amsterdam sectie: L object: 6945

d.d.o.

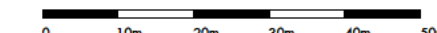
notaris:



SITUATIE  
schaal 1:1000

kadastrale gemeente: Amsterdam  
sectie: L  
object: 6945  
adres: Bloemgracht 99  
1016 KH Amsterdam

monumentnummer: 536



allard architecture

Prinsengracht 17  
1015 DK Amsterdam  
info@allardarchitecture.com  
+31 (0)20 620 55 99

opdrachtgever  
Van Keulen Beheer B.V.  
werk  
Bloemgracht 99  
locatie  
Amsterdam

schaal  
1:100 / A2  
datum  
08.13.2019



Gemeente: Amsterdam      Sectie: L      Nr(s): 6945

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 9833A

d.d. 16-08-2019

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was  
 gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt  
 bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie  
 CA - G2 met nummer 18EAD8ECBBEF3D5B toebehoort aan

\_\_\_\_\_.

De bewaarder

\_\_\_\_\_

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-09-2019 om 14:18 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76404 nummer 57.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 18EAD8ECBBEF3D5B toebehoort aan

[REDACTED]

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20190815000132.

Naam bewaarder: [REDACTED].