

Van: Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan: Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum: vrijdag, 25 september 2026 13:26
Onderwerp: Fwd: Aanvullende informatie DAK (raakt 198/3 + VvE) Bestevaerstraat 198-200-202 – verkoopdossier [AM106353-21308154]
Voorleggen_rapport_Huurder-2312865.pdf; 10378 2023 Amsterdam HA HvH.pdf; water_op_dak.jpeg;
IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg;
Bijlagen: IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg;
IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg; IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg;
IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg; Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png; WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg; WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg; WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg; WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg;

en deze ook

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: dinsdag, 15 september 2026 11:56
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Rosa Bestevaer <robesebeheer@gmail.com>, "Rosa L." <rosalima3000@yahoo.es>, Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>
Onderwerp: Aanvullende informatie DAK (raakt 198/3 + VvE) Bestevaerstraat 198-200-202 – verkoopdossier

Beste Ronald, (cc Rosa Limperg, Kees Kemp)

In aanvulling op mijn eerdere mail over de vloer- en leidingproblematiek bij Bestevaerstraat 200 stuur ik je hierbij aanvullende informatie over de dakproblematiek bij de VvE Bestevaerstraat 198, 200 en 202.

Het gaat om informatie en documentatie die betrekking heeft op eerder geconstateerde lekkages, vochtproblemen en onderhoudstoestand van het dak en de daaraan gerelateerde gevel- en vochtschade. Ik vind het belangrijk dat ook deze informatie bij de verdere voorbereiding van de verkoop wordt betrokken, zodat het verkoopdossier een zo volledig en transparant mogelijk beeld geeft van de bekende technische aandachtspunten binnen het appartement 198-2 en de VvE (gemeenschappelijke delen).

De afgelopen circa 24 maanden heeft voor zover mij bekend geen volledige technische inventarisatie of structurele aanpak van deze problematiek plaatsgevonden. Inmiddels is de zolderlekkage-situatie in appartement 198-3 in ieder geval verder verslechterd. Dat maakt het naar mijn mening des te relevanter om ook de toestand van het dak en de eerder vastgestelde dakgerelateerde problemen opnieuw goed te laten beoordelen.

De wel reeds beschikbare (verouderde) informatie bestaat onder meer uit het rapport van de Huurcommissie van 12 januari 2024 en het onderzoeksrapport van DeHuizenarts van 1 december 2023, aangevuld met foto's en videodocumentatie van het dak en eerdere lekkages.

Uit deze stukken komen onder meer de volgende punten naar voren:

- er zijn eerder lekkages vanuit het platte dak vastgesteld, onder andere ter plaatse van de bovenste verdieping;
- bij het onderzoek van DeHuizenarts is onder de dakbedekking, verspreid over een groot gebied rondom de schoorsteen, aanzienlijk veel water aangetroffen;
- daarbij is vastgesteld dat de dakbedekking door het aanwezige water omhoog werd gedrukt en bij belasting op en neer golfde;
- de exacte plaats waar het water het dak binnendrong kon destijds niet worden vastgesteld, mede omdat het dak met een ballastlaag van grind was bedekt;
- DeHuizenarts adviseerde daarom om het dakgrind te verwijderen en vervolgens de dakbedekking en alle aansluitingen met de opgaande detailleringen door een dakdekker te laten inspecteren;
- daarnaast zijn uitgedroogde en gescheurde kitvoegen bij de bekledingsplaten van de schoorsteen vastgesteld, waarvoor herstel werd geadviseerd;
- de Huurcommissie heeft in januari 2024 eveneens vochtplekken en lekkageschade vastgesteld en geconcludeerd dat sprake was van ernstige vochtproblematiek;
- in het trappenhuis zijn vochtplekken en ernstige scheurvorming in het stucwerk vastgesteld, waarbij volgens de Huurcommissie de vochtplekken waren ontstaan door lekkage via het platte dak;
- op verschillende plaatsen zijn vochtmetingen uitgevoerd waarbij steenachtige constructiedelen als zeer vochtig tot nat zijn gekwalificeerd;
- daarnaast is schimmelvorming vastgesteld in onder meer de hal en een naastgelegen berging;
- bij de bovenste verdieping werd lekwater opgevangen in bakken om verdere doorslag naar ondergelegen ruimten te voorkomen.

Het rapport van DeHuizenarts bevat daarnaast informatie over eerdere vocht- en schimmelproblemen in het appartement op Bestevaerstraat 202-3. Daarbij werden onder meer een hoge relatieve luchtvochtigheid, schimmelvorming, condensatie en

vochtbelasting van onderdelen van de woning vastgesteld.

Ik wil hierbij nadrukkelijk aangeven dat een deel van deze informatie uit 2023 en 2024 dateert. De foto's en video's zijn daarom vooral bedoeld om de voorgeschiedenis en eerder waargenomen situaties inzichtelijk te maken. Ik wil hiermee niet stellen dat alle destijds geconstateerde omstandigheden op dit moment nog ongewijzigd aanwezig zijn.

Juist daarom lijkt het mij belangrijk dat deze informatie wordt meegenomen als relevante achtergrond bij het huidige onderzoek. Inmiddels wordt immers opnieuw naar de technische toestand van de VvE gekeken. Het lijkt mij relevant dat de onderzoekers beschikken over de volledige voorgeschiedenis van de eerder gemelde lekkages, waterophoping, dak- en schoorsteenaansluitingen en de daaruit voortgekomen vocht- en schimmelschade.

Voor zover uit het huidige onderzoek blijkt dat bepaalde problemen nog aanwezig zijn, dan wel dat sprake is van een verband met de eerder beschreven situatie, lijkt mij dat uiteraard relevante informatie voor het verkoopdossier.

Daarnaast is in het rapport van DeHuizenarts destijds aangegeven dat geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor een funderingsgebrek of een overmatige aantasting van de hoofd draagconstructie. Ook deze informatie wil ik graag in de juiste context in het dossier beschikbaar hebben, zodat zowel de eerder geconstateerde problemen als de toenmalige conclusies daarover volledig worden weergegeven.

Mijn verzoek is daarom, aansluitend op mijn eerdere mail, om ook deze informatie en de bijbehorende rapportages in het verkoopdossier op te nemen en ervoor te zorgen dat relevante en nog actuele bevindingen uit het lopende onderzoek eveneens aan het dossier worden toegevoegd.

Ik vind het belangrijk dat potentiële kopers een duidelijk onderscheid kunnen maken tussen:

- wat in het verleden daadwerkelijk is vastgesteld;
- welke technische problemen inmiddels zijn hersteld of mogelijk niet meer aanwezig zijn;
- welke punten op dit moment nog worden onderzocht;
- en welke technische of financiële gevolgen uit het huidige onderzoek eventueel naar voren komen.

Daarmee wordt voorkomen dat historische informatie enerzijds wordt genegeerd, maar anderzijds ook dat oude constateringingen zonder nadere beoordeling als actuele feiten worden gepresenteerd.

Dit sluit aan bij mijn eerdere verzoek om de bekende technische aandachtspunten binnen de VvE, waaronder het dak en de vloer/standleiding, volledig en transparant in het verkoopdossier op te nemen.

Ik ontvang daarom graag jouw bevestiging dat:

1. de rapporten van de Huurcommissie en DeHuizenarts en de relevante foto- en videodocumentatie aan het verkoopdossier worden toegevoegd;
2. de historische dak- en lekkageproblematiek als relevante VvE-achtergrondinformatie in het dossier wordt opgenomen;
3. de resultaten van het huidige dakonderzoek, zodra beschikbaar, eveneens aan het dossier worden toegevoegd;
4. bij de verkoop duidelijk wordt aangegeven welke problemen historisch zijn vastgesteld en welke problemen op dit moment nog actueel of in onderzoek zijn;
5. eventuele uit het huidige onderzoek voortvloeiende herstelmaatregelen en kostenindicaties eveneens in de verkoopinformatie worden verwerkt.

Ik stuur je deze informatie juist nu, omdat de voorbereiding van de verkoop/veiling verdergaat en ik wil voorkomen dat relevante historische informatie pas op een later moment aan het dossier wordt toegevoegd.

Zoals ik in mijn eerdere mail heb aangegeven, wil ik de stukken vóór de verkoop zelf graag kunnen controleren op volledigheid en juistheid. Mijn doel is daarbij niet om vooruit te lopen op de technische conclusies van de onderzoekers, maar juist om ervoor te zorgen dat alle relevante informatie beschikbaar is en dat potentiële kopers op basis daarvan een volledig en zorgvuldig beeld kunnen krijgen.

Kun je mij daarom bevestigen dat je bovenstaande informatie hebt ontvangen en dat deze, samen met de eerder door mij aangeleverde informatie over de vloer/standleiding, in het verkoopdossier wordt meegenomen?

Met vriendelijke groet,

Fedor Limperg
06 50690404

Bijlagen:

- Rapport Huurcommissie – 12 januari 2024
- Rapport DeHuizenarts – 1 december 2023
- Foto- en videodocumentatie dak en lekkages

-

-

 Image Attachment: water_op_dak.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg

-

 Image Attachment: Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png

-











 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg

-

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg

-

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg

-

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg

-

 Image Attachment: water_op_dak.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_162138348_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_162122656_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_162110698_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_162105193_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_162047588_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_163054995_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: IMG_20230715_161937719_MFNR~2.jpeg

 Image Attachment: Schermafbeelding 2023-07-17 om 18.37.06.png

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.17.27.jpeg

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-10-05 at 13.32.17 (2).jpeg

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.00.jpeg

 Image Attachment: WhatsApp Image 2023-11-04 at 13.28.12.jpeg
