DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Lumeijstraat 21 1, AMSTERDAM



Bovenwoning
Gebouwd in 1922

68 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Verhuurde bovenwoning met balkon. Gelegen op eigen grond in de Baarsjes.
Oppervlakte volgens BAG 68 m².
Maandhuur bedraagt € 368,56 per maand.

LET OP
In tegenstelling tot eerdere vermelding op de website en in het veilingboekje geldt: De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan 30 dagen na gunning. (termijn was eerst 8 dagen).

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 november 2020
Inzet	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Kantoor	Buma | Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl
Behandelaar	Dhr. mr. A. Buma
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB, € 153,44 jaarlijks Rioolrecht/aansluitrecht, € 138,33 jaarlijks Waterschapslasten, € 52,53 jaarlijks Bijdrage VvE, € 696,00 jaarlijks

Kenmerken



Woningtype	Bovenwoning
Bouwjaar	1922
Woonoppervlakte	68 m^2
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Ameo Makelaars & Taxateurs, Dhr. T. Waals RM RT Van Limburg Stirumstraat 36 1051 BC Amsterdam T: 020 242 01 22 E: amsterdam@ameo.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd





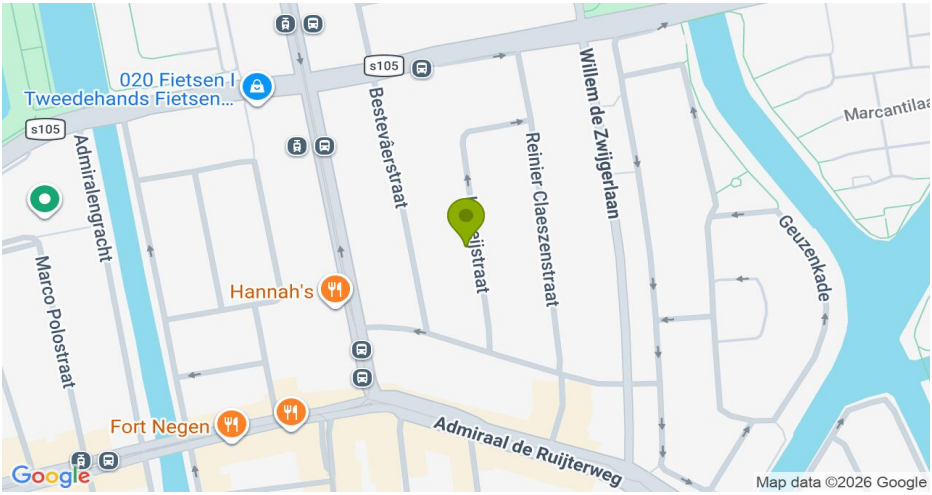
Financieel

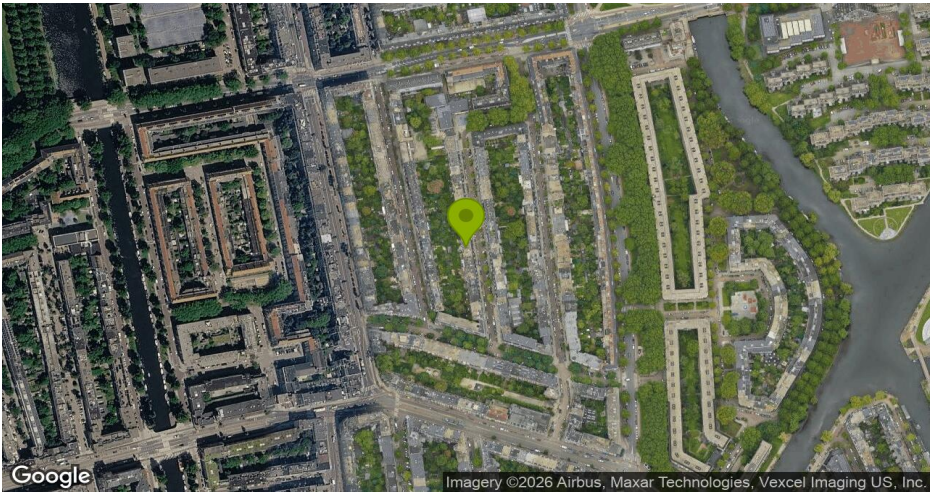
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper








020 Fietsen | Tweedehands Fietsen...
s105
s105
Admiralengracht
Marco Polostraat
Hannah's
Fort Negen
Admiraal de Ruijterweg
Google
Bestevâerstraat
Reinier Claeszenstraat
Willem de Zwijgerlaan
Geuzenkade
Marcantilaa
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Kadastrale kaart

45013-kadastralekaart1056Lumeijstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: lumeijstraat 21-1



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sloten Noord-Holland
Sectie	L
Perceel	188

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

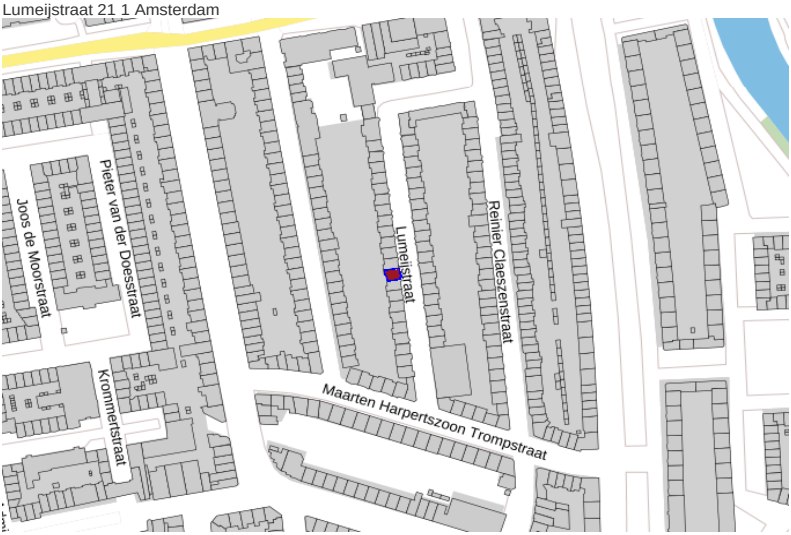
Bijlage

45013_200930 bag-viewer-0363010000729943.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Lumeijstraat 21 1 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012124040
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1922
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000729943
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	68 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010

Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000190866
Gerelateerd pand	0363100012124040
Locatie	x:119166.000, y:487370.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000190866
Postcode	1056VT
Huisnummer	21
Huisletter	
Huisnummer toev.	1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1922
Documentdatum	01-01-1922
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004225

Openbare Ruimte

ID	0363300000004225
Naam	Lumeijstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

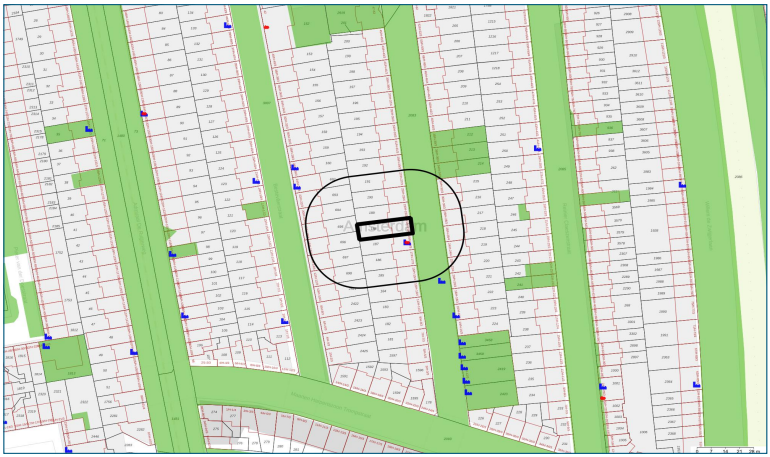
Bijlage

45013_200930 bodemrapportage_makelaar_Lumeijstraat_21_te_Amsterdam_2020082103165003.pdf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Lumeijstraat 211 te Amsterdam



Legenda

- Geselecteerd gebied
- 25-meter buffer
- Onderzoekscontouren
- HBB punt (historische bron)
- Tanks

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 119166 Y 487370 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Informatie over geselecteerd perceel/gebied	4
Overzicht van Bodemlocaties	4
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	8
Tanks	9
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	10
Overzicht van Bodemlocaties	10
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	13
Tanks	14
Toelichting	15
Begrippenlijst	17
Disclaimer	19

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inleiding

Welke informatie vindt u wel en niet in dit rapport?
In deze rapportage vindt u de gegevens die bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) bekend en verwerkt zijn over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het geselecteerde adres en de directe omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem en kunnen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

De OD NZKG voert diverse taken uit op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht voor gemeenten rondom het Noordzeekanaal en de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. In onderliggend rapport is bodeminformatie te vinden, waarover de OD NZKG beschikt ten tijde van het samenstellen van dit dynamische rapport.

Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennend asbestonderzoek, NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), en ARVO (Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie, alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) worden verzameld. Om deze informatie in te kijken (de daadwerkelijke archieven te raadplegen) kunt u contact opnemen met de gemeente waar uw aanvraag betrekking op heeft.

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beschikbare informatie in de rapportage. Heeft u vragen over dit rapport dan kunt u uw vraag stellen via het zaaksysteem. Vergeet daarbij niet dit rapport als bijlage mee te sturen.

Opbouw van het rapport
Het rapport is opgedeeld in verschillende onderdelen. Het volgt de opbouw van het bodeminformatiesysteem. Hierin is een zogenaamde mappenstructuur te ontdekken, waarbij 'bodemlocatie' het hoogste niveau is. Onder een bodemlocatie kunnen één of meerdere bodemonderzoeken, danwel één of meerdere sanering- verontreiniging- en zorgmaatregelcontouren zijn opgenomen. Het is ook mogelijk dat onder een locatie een of meerdere besluiten zijn opgenomen.

Daarnaast kan het voorkomen dat er meerdere locaties op of over het geselecteerde adres vallen. In dat geval krijgt u alle relevante informatie op dezelfde gestructureerde manier weergegeven.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie over geselecteerd perceel/gebied

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "Postjesbuurt Containers"

Locatie	Postjesbuurt Containers
Locatiecode	AM036316778
Locatiecode bevoegd gezag	AM036316778
Straatnaam/huisnummer	Hoofdweg 58
Postcode	
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000039709
Onderzoeksbureau	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Rapportnummer	O05
Rapportdatum	
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Saneringsplan
Rapportcode	NZ036300514
Onderzoeksbureau	CRUX Engineering
Rapportnummer	RA14317c1
Rapportdatum	29-04-2015
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Op een aantal plaatsen ernstig niet spoedeisend. Oudstedelijke ophooglaag.

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036304098
Onderzoeksbureau	MWH
Rapportnummer	M14A0892
Rapportdatum	22-01-2015
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Conclusies bodem • De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat in het algemeen tot de maximale boordiepte van circa 3,5 m-mv uit zand. In de Mercatorbuurt en de Chassebuurt

	bestaat de ondergrond zeer plaatselijk vanaf circa 2 m-mv uit veen. In de Does-, Tromp en Geuzenbuurt wordt plaatselijk klei in de ondergrond vanaf circa 2,2 m-mv aangetroffen. • In het opgeboorde materiaal is plaatselijk een bodemvreemde bijmenging aangetroffen. Deze bijmenging bestaat voornamelijk uit puin, baksteen en beton. Plaatselijk wordt plastic, aardewerk en/of asfalt aangetroffen. • De zandige grond bevat ter plaatse van containers M01, M08, M28, M38, M39, J31 en D39 een sterk verhoogd gehalte aan zink. In de zandige/venige grond ter plaatse van containers C26 en D08 is een sterk verhoogd gehalte aan lood gemeten. Ter plaatse van de overige containers zijn maximaal matig verhoogde gehalten aan lood en zink en licht verhoogde gehalten aan enkele andere zware metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten. • Conform het Besluit bodemkwaliteit heeft de grond ter plaatse van containers M01, M08, M28, M38, M39, J31 en D31 indicatief de kwaliteitsklasse 'niet toepasbaar' en kent derhalve geen toepassingsmogelijkheden elders. Voor de grond ter plaatse van de overige containers is indicatief de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie', 'Wonen' of 'Achtergrondwaarden' van toepassing (zie tabel 15). • Als gevolg van de verontreiniging met lood geldt conform de CROW 132 voor de werkzaamheden bij containers C26 en D08 de veiligheidsklasse 3T (geen F) voor werken in de verontreinigde grond. Ter plaatse van de containers M01, M08, M28, M38, M39, J31 en D39 is als gevolg van de verontreiniging met zink de toxiciteitsklasse 1T (geen F) van toepassing voor de werkzaamheden. Voor de werkzaamheden bij de overige containers is de basisklasse of zijn geen veiligheidsklasse voor werken in de verontreinigde grond van toepassing. Zie tabel 16 voor het overzicht van de te nemen veiligheidsklasse. • Het grondwater bevat plaatselijk (bij containers M32 en C14) een sterk verhoogd gehalte aan respectievelijk naftaleen en lood. Deze herkomst van deze verontreinigingen zijn onbekend. Het grondwater ter plaatse van de overige peilbuizen bevat maximaal licht verhoogde gehalten aan arseen, barium, chroom, lood, dichloorethenen, tetrachlooretheen, naftaleen, xylenen, vinylchloride en minerale olie. • Uit onderhavig onderzoek blijkt dat er ter plaatse van containers M01, M08, M28, M38, M39, C26, J31, D08 en D39 sterk verhoogde gehalten aan zink of lood gemeten zijn. Op die locaties is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. • Gezien de toekomstige werkzaamheden (tijdelijk uitplaatsen en/of vrijkomen van enkele kubieke meters grond) wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uitkartering van de verontreiniging is niet relevant. Conclusies asbest • Op basis van het historisch onderzoek conform NEN 5725 is de locatie onverdacht

	voor aanwezigheid van asbest. • Tijdens de locatie inspectie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen aan het maaiveld. • Uit analyse van de in het veld samengestelde mengmonsters blijkt ter plaatse van mengmonsters M-AMM02 (containers M02, M04, M05, M13, M17, M30, M31, M33, M34, M37, M58) en DAMM01 (D02, D07, D14, D18, D23, D24, D25, D26, D32) een verhoogd gehalte aan asbest is aangetoond. Hier is aanvullend onderzoek naar verricht. Hieruit blijkt dat bij geen van de containers asbest is gedetecteerd. Het aanvullend onderzoek kan (gezien de individuele inspanning) als representatief beschouwd worden. Aanbevelingen en aandachtspunten • Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond plaatselijk een beperkt hergebruik. • Ter plaatse van de locaties waar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient bij toekomstige graafwerkzaamheden of een melding in het kader van Besluit Uniforme Sane

Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en Verkennend asbestonderzoek NEN 5707
Rapportcode	NZ036304019
Onderzoeksbureau	MWH
Rapportnummer	M14A0744
Rapportdatum	25-11-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Conclusies bodem • De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat in het algemeen tot de maximale boordiepte van circa 3,5 m-mv uit zand. Zeer plaatselijk bestaat de ondergrond vanaf circa 2,4 m-mv uit veen. Ter plaatse van boring 50 (Baarsjesweg 239) bevat de bodem een kleilaag van circa 2,3 tot 2,7 m-mv, gevolgd door zand tot de maximale boordiepte van 3,5 m-mv. • In het opgeboorde materiaal is plaatselijk een bodemvreemde bijmenging aangetroffen. Deze bijmenging bestaan voornamelijk uit puin, baksteen en repac. Ter plaatse van container 31 is een muffe geur en een zwakke olie-waterreactie waargenomen. • De zandige grond bevat in het algemeen maximaal is licht verhoogde gehalten kwik en PAK. Ter plaatse van container 31 zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB en minerale olie gemeten. • Conform het Besluit bodemkwaliteit heeft de grond ter plaatse van container 31 de kwaliteitsklasse Industrie en de grond ter plaatse van containers 17, 43, 44, 45, 13, 39, 41 en 42 de bodemkwaliteitsklasse Wonen. Deze grond kent derhalve beperkte toepassingsmogelijkheden elders. De overige grond voldoet aan de Achtergrondwaarden en is vrij toepasbaar. • Als gevolg van de verontreinigingen met minerale olie geldt conform de CROW 132 de veiligheidsklasse Basisklasse voor werken in de verontreinigde grond ter plaatse van container 31. Voor werken in de overige grond is geen veiligheidsklasse van toepassing.

	• Als gevolg van de sterk verhoogde concentratie arseen in het grondwater is voor de werkzaamheden bij peilbuis 01 de veiligheidsklasse 1T van toepassing. • Het grondwater bevat plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan arseen. Aangezien arseen in Amsterdam van nature in verhoogde concentraties gemeten wordt, is nader onderzoek hierna niet noodzakelijk. In het grondwater zijn tevens licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen, naftaleen en benzeen gemeten. Conclusies asbest • Op basis van het historisch onderzoek conform NEN 5725 is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest; • Tijdens de locatie inspectie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen aan het maaiveld. • Uit analyse van de mengmonsters van blijken deze geen verhoogde concentraties asbest te bevatten. Aanbevelingen • Voor de locaties waar een veiligheidsklasse van toepassing is, dient een V&G-plan (ontwerpfase en uitvoeringsfase) opgesteld te worden conform de veiligheidsklasse uit de CROW.

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
beschikking ernstig, geen spoed	z100492		11-09-2015
Instemmen met SP	z100492		11-09-2015

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document gaat over	Downloadlink
Postjesbuurt Containers, onderzoek Verkennend bodemonderzoek vervanging ondergrondse containers Postjesbuurt te Amsterdam	Verkennend bodemonderzoek Postjesbuurt	Verkennend bodemonderzoek Postjesbuurt
Postjesbuurt Containers, onderzoek VO Vervanging ondergrondse containers Fase 2 Amsterdam-West	VO Vervanging ondergrondse containers Fase 2 Amsterdam-West	VO Vervanging ondergrondse containers Fase 2 Amsterdam-West

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "Lumeijstraat 19"

Locatie	Lumeijstraat 19
Locatiecode	AM036304588
Locatiecode bevoegd gezag	AM036304588
Straatnaam/huisnummer	LUMEIJSTRAAT 19
Postcode	1056VT
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Orienterend bodemonderzoek
Rapportcode	AM000018649
Onderzoeksbureau	Fugro
Rapportnummer	b6150110
Rapportdatum	25-06-1996
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
526335 brandstoffendetailhandel (vloeibaar) nsx: 320,2	Onbekend	1958	Onbekend	LUMEIJSTRAAT 19
631244 petroleum- of kerosinetank (ondergronds) nsx: 237	Onbekend	1958	Onbekend	LUMEIJSTRAAT 19
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	LUMEIJSTRAAT 19
631242 hbo-tank (ondergronds) nsx: 99,8	Onbekend	Onbekend	Onbekend	LUMEIJSTRAAT 19

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	B10	OO fase (OO)	23-01-1997
Vervolg op termijn	Tweede fase inhaalslag	OO fase (OO)	23-12-2005

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "Lumeijstraat 34-38"

Locatie	Lumeijstraat 34-38
Locatiecode	NZ036321393
Locatiecode bevoegd gezag	AM036319426
Straatnaam/huisnummer	Lumeijstraat 34
Postcode	
Plaatsnaam	Amsterdam
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036304607
Onderzoeksbureau	IDDS
Rapportnummer	1610J812/DBI/rap1
Rapportdatum	19-04-2017
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Aanleiding: de aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) ten behoeve van het funderingsherstel/vervangen kelder. Zintuiglijk: Boringen 01, 02, 04, 04a, 04b en 05 zijn zwak baksteenhoudend of hebben sporen van baksteen in de boven- en/of ondergrond. Boring 02 is zwak puinhoudend in de ondergrond. Boring 03 heeft sporen van slakken in de ondergrond. Bovengrond: >Aw: Hg, Pb, Zn >T: - >I: - Ondergrond: >Aw: Hg, Pb, PAK, minerale olie >T: Zn >I: - Grondwater: >S: (As), Mo. >T: - >I: - Asbest: zintuiglijk niet aangetroffen, analytisch niet onderzocht

	Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en minerale olie en matig verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer): Z3784143, 1-5-2017 De grond en het grondwater zijn hoogstens licht verontreinigd, dus er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden. Gezien het gebrek aan sterke verontreinigingen in grond en grondwater is een nader bodemonderzoek ook niet nodig.

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Z3784143		01-05-2017

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Bedrijfsnaam	Gebruik	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
ESSO	526335 brandstoffendetailhandel (vloeibaar) nsx: 320,2	MDA	Lumeijstraat	19	AMSTERDAM
ESSO	631244 petroleum- of kerosinetank (ondergronds) nsx: 237	MDA STAT	Lumeijstraat	19	AMSTERDAM
ESSO NEDERLAND NV.	631244 petroleum- of kerosinetank (ondergronds) nsx: 237	RA NOORD-HOLLAND	Lumeijstraat	19	AMSTERDAM
PARTICULIER	631242 hbo-tank (ondergronds) nsx: 99,8	Onbekend	Lumeijstraat	19	AMSTERDAM

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Tank "LUMEIJSTRAAT 19H"

Naam locatie	
Naam	LUMEIJSTRAAT 19H
Tankcode	NZ036304973
Adres	LUMEIJSTRAAT 19H
Postcode	1056VT
Plaats	Amsterdam
Tank aanwezig	Nee
In gebruik	Nee
Volume	4000
Product	K3
Status	Verwijderd
Saneringsbedrijf	
KIWA certificaat	BC 468
Datum sanering	31-10-1996

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Toelichting

Bodemlocaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wbb (op termijn) gesaneerd worden. Het tijdstip van saneren is afhankelijk van de mate waarin risico´s bestaan voor de gebruikers, het milieu en verspreiding van de verontreiniging.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de OD NZKG bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu bij ons zijn ingediend.
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering. Wij beschouwen een bodemonderzoeksrapport als voldoende recent in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, een beschikking Wet bodembescherming (met uitzondering van monitoring en nazorg) en een melding Besluit uniforme saneringen, als dit jonger is dan 2 jaar.
Is een bodemonderzoeksrapport ouder dan 2 maar jonger dan 5 jaar, dan beschouwen wij het als voldoende recent indien alleen sprake is van immobiele verontreinigingen.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan 5 jaar geldt in principe als verouderd, maar in overleg met een bodemadviseur kan het onderzoek alsnog bruikbaar blijken, eventueel na het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Voorwaarde bij het bovenstaande is dat er geen bodembedreigende of bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeksrapporten nog wel en u kunt ze in de meeste gevallen ook opvragen, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met (voornamelijk) olieproducten. Vaak zijn de tankcertificaten bij de betreffende gemeente aanwezig. De meest recente tanksaneringen zijn vaak ook na te vragen bij KIWA zelf.

Historisch bodembestand (HBB)
In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt - dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet (grond afgraven, grond verplaatsen, grond afvoeren). De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de verschillende gemeentelijke websites, of is een doorverwijzing te vinden naar een gemeenschappelijke website.

Rondom de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het onderzochte adres.

Begrippenlijst

Het bodeminformatiesysteem is in de loop van vele jaren gegroeid tot de enorme hoeveelheid informatie die het vandaag de dag bevat. De manier waarop informatie is ingevoerd heeft niet altijd dezelfde kwaliteit gehad. Met behulp van deze begrippenlijst proberen we de gebruikte termen uit te leggen.

Immobiel
Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).

Mobiel
Een verontreiniging in de bodem die niet op zijn plek blijft en verplaatst zich door de grond, naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.

Achtergrondwaarde
De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde.

Tussenwaarde
De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.

Interventiewaarde
De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel dan boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Ernstige bodemverontreiniging
Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Voor grondwater is dat 100 m3. Saneren is dan nodig, de vraag is alleen wanneer en of er maatregelen nodig zijn. Verder kunt u voor een uitgebreide verklaring van de termen in deze rapportage de website van Rijkswaterstaat Leefomgeving raadplegen.

Veel voorkomende afkortingen in rapportnamen

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	Historisch onderzoek
VO	Verkennend onderzoek
OO	Oriënterend onderzoek
NO	Nader onderzoek
SO	Saneringsonderzoek

SP	Saneringsplan
SE	Saneringsevaluatie
EUT	Ernst en urgentie
AP04	Partij-keuring
BUS-melding	Melding Besluit Uniforme Saneringen

Analyseresultaten

<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde, voorheen A-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde, voorheen B-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Lokale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde, voorheen C-waarde). De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts een (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet bodembeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) beschikbare gegevens. De OD NZKG staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De OD NZKG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

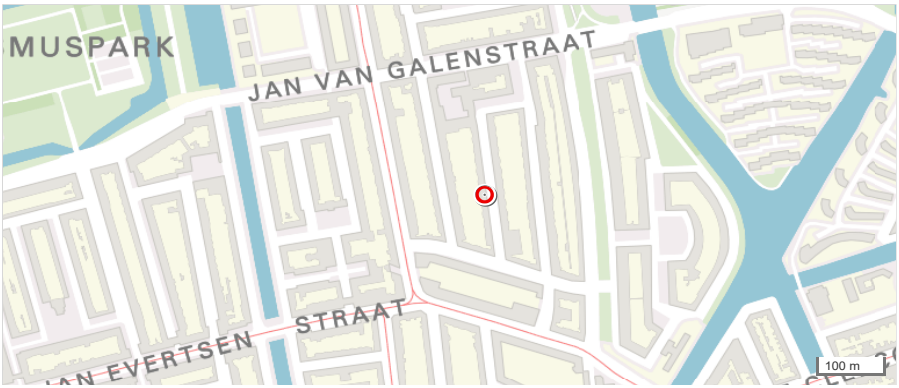
Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of bijvoorbeeld adviesbureau? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit de bijgaande rapportage is niet conform de norm NEN 5725. Daarom bevat de rapportage mogelijk onvoldoende informatie voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondgebruik.

Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de OD NZKG dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Voor inlichtingen en vragen kunt u contact opnemen via het zaaksysteem.

Bijlage

45013_200930 verblijfsobject - data en informatie - amsterdam.pdf



Adres
Lumeijstraat 21-1

Naam openbare ruimte	**Lumeijstraat**
Huisnummer	21
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	1
Postcode	1056VT
Woonplaats	**Amsterdam**
Type adres	Hoofdadres

Ligt in

Stadsdeel	**West (E)**
Wijk	**Geuzenbuurt (40)**
Buurt	**Trompbuurt (E40b)**
Bouwblok	**BC08**
Gebiedsgericht werken	**Oud-West, De Baarsjes (DX05)**

Panoramabeeld



Verblijfsobject

Gebruiksdoel	Woonfunctie
Gebruiksdoel woonfunctie	
Gebruiksdoel gezondheidszorgfunctie	

Aantal eenheden complex	
Soort object (feitelijk gebruik) volgens de WOZ	Woning
Status	Verblijfsobject in gebruik
Indicatie geconstateerd	Nee
Aanduiding in onderzoek	Nee
Oppervlakte	68 m^2
Aantal kamers	4
Verdieping toegang	1
Toegang	
Aantal bouwlagen	1
Hoogste bouwlaag	
Laagste bouwlaag	
Reden opvoer	
Eigendomsverhouding	Huur
Coördinaten	119166.00, 487370.00 (52.3730349, 4.8610032)

Panden

0363100012124040

Vestigingen

Medewerkers/ketenpartners van Gemeente Amsterdam kunnen inloggen om vestigingen te bekijken.
Inloggen

Kadastrale objecten

Medewerkers/ketenpartners van Gemeente Amsterdam kunnen inloggen om meer gegevens te zien: zakelijke rechten en aantekeningen.
Inloggen

STN02 L 02929 A 0009

Ontstaan uit

STN02 L 00188 G 0000

Bouw- en omgevingsdossiers

SDW50332143 2013 omgevingsvergunning

SDW49792315 2013 sloopmelding

Bijlage

45013_200930 woz 2020.pdf

Rijksoverheid

Adres

Adres	Lumeijstraat 21-1
Postcode	1056 VT
Woonplaats	Amsterdam

WOZ-Waarde

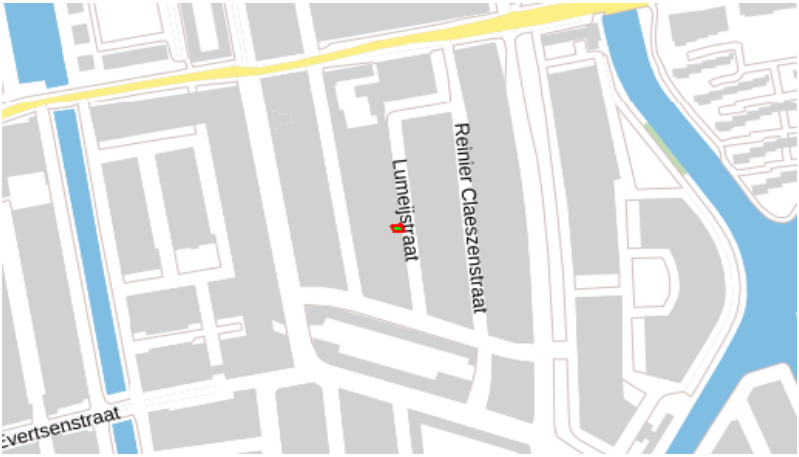
Identificatie	036300195325
Peildatum	**WOZ-waarde**
01-01-2019	431.000 euro
01-01-2018	386.000 euro
01-01-2017	345.000 euro
01-01-2016	288.500 euro
01-01-2015	238.000 euro
01-01-2014	210.500 euro

Kenmerken

Bouwjaar	1922
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	68m²

Bijgewerkt tot	22-08-2020
Printdatum	27-08-2020

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrukken.


Lumeijstraat
Reinier Claeszenstraat
evertsenstraat

Bijlage

45013_200930 rapport mjop 322020.pdf

Perfectkeur

Lumeijstraat 21HS
1056VT Amsterdam



Rapportage beknopt onderhoudsplan

VvE Lumeijstraat

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid

De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Perfectkeur B.V. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld. Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 4 maanden na rapportage datum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 3 jaar na datum. Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Perfectkeur B.V. nadrukkelijk van de hand gewezen.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Administratieve Gegevens

Opdrachtgever		Keuringsinstantie	
Organisatie	: Niet van toepassing	Organisatie	: Perfectkeur B.V.
		Adres	: Kerkstraat 36
Naam	: S. Vaassen	Postcode	: 3341LE
Adres	: Lumeijstraat 21-HS	Plaats	: Hendrik Ido Ambacht
Postcode	: 1056 VT	Telefoon	: 078-6849750
Plaats	: Amsterdam	Email	: planning@perfectkeur.nl
Telefoon	: 0651537630	K.v.K.	: 24397277
Geïnspecteerd object		**Verantwoording**	
Adres	: Lumeijstraat 21-HS	Rapportnummer	: 268240
Postcode	: 1056VT	Combinatie met	: N.v.t.
Plaats	: Amsterdam	Datum inspectie	: 03 februari 2020
Bouwjaar	: 1922	Bouwkundige	: J. van Namen
		Autorisatie	: D. Piccirillo
		Rapportdatum	: 03 februari 2020
		Plaats	: Hendrik Ido Ambacht

Het beknopt meerjaren onderhoudsplan

Doel van het onderhoudsplan:

Het doel van dit beknopt meerjaren onderhoudsplan is om een beeld te krijgen van de bouwkundige staat en de te verwachten onderhoudskosten, van de meest wezenlijke onderdelen van het geïnspecteerde gebouw. Dit ten behoeve van het onderhouds- of reservefonds van de VvE. Het onderhoudsplan bevat alle te verwachten kosten voor de komende 10 jaar van de schil van het gebouw en/of van de onderdelen die vallen onder verantwoordelijkheid van de VvE. Geldverstrekkers hebben hiermee zicht op de te verwachten kosten en risico's bij financiering van het object.

Vanwege de scope van het onderzoek is deze rapportage beperkt tot genoemd doel. Omdat met de gebreken aan de gecontroleerde onderdelen vaak hoge kosten gemoeid zijn, geeft deze rapportage een indicatie van het achterstallig en/of risico's alsmede inzicht in het te verwachten onderhoud. Als blijkt dat er een risico aanwezig is, dat vanwege de scope van het onderzoek niet uitputtend kan worden onderzocht, zal een nader onderzoek worden geadviseerd. Voor een onderhoudsplan dat een periode tot 50 jaar beslaat en/of uittrekstaten bevat voor aannemers, verwijzen we naar het uitgebreide meerjaren onderhoudsplan.

Om de geldigheid van het onderhoudsplan te waarborgen is het noodzakelijk dit iedere drie jaar te updaten. Daarmee worden schommelingen in de onderhoudstoestand ondervangen en blijft er zicht op toekomstige en/of nog onbekende onderhoudsposten.

Belangrijke informatie m.b.t. deze opname:

Deze bouwkundige opname is een visuele inspectie en een momentopname. De non-destructieve wijze van deze opname heeft zijn beperkingen. Voor gebreken die niet waarneembaar waren op het moment van het onderzoek is Perfectkeur B.V. niet aansprakelijk. Ingewonnen informatie valt buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Inspectie kan alleen plaats vinden indien het gebruik van hulpmiddelen zonder risico's kan worden ingezet. Kruipruimtes worden visueel geïnspecteerd in de directe omgeving van een toegangsluik, indien aanwezig en redelijkerwijs bereikbaar.

Uitgebreide inspectie van elektra- en gasinstallatie, overige installaties, fundering en asbest, zijn geen onderdeel van het onderhoudsplan. Wanneer in dit rapport toch opmerkingen of bevindingen over deze onderdelen zijn opgenomen, betekent dit niet dat er een volledige inspectie heeft plaatsgevonden. Dit is dan gebaseerd op visuele waarneming. Voor deze onderdelen dient altijd een speciaal daarvoor bedoelde inspectie te worden uitgevoerd. Niet zichtbare en/of door eigenaar/verkoper niet benoemde onderdelen en risicofactoren vallen buiten de verantwoordelijkheid van Perfectkeur B.V. Bij de inspectie wordt niet getoetst op het voldoen aan het huidige bouwbesluit of de NEN normen. Uitgangspunt is de staat van de woning in relatie tot de leeftijd en de redelijkerwijs te verwachten staat van onderhoud.

Toegepaste software: Raak-BTO 10.12.18 - Raak Software Applicaties ©

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Samenvatting onderhoudsplan

Omschrijving van de opdracht:

Technische inspectie van de schil en de meest fundamentele onderdelen van het object. Het opstellen van een beknopt meerjaren onderhoudsplan (BOP) ten behoeve van het onderhouds- of reservefonds van de VvE. Het verwerken van de inspectie-resultaten in het BOP.

Opmerkingen opdrachtgever:

Geen.

Samenvatting van de bevindingen:

Het genoemde object is geïnspecteerd ten behoeve van een BOP. De bevindingen en een kosten overzicht zijn uitgewerkt in deze rapportage.

Jaarlijkse reservering onderhoud:

De jaarlijkse onderhoudsreservering, op basis van dit plan voor de komende 10 jaar, bedraagt gemiddeld: **€ 2.426,-**

Omvang onderhoudsplan

Het onderhoudsplan bevat de volgende onderdelen:

Omdat het een onderhoudsplan voor de schil van het gebouw betreft worden, indien van toepassing, de volgende onderdelen meegenomen. Het gaat daarbij dan niet om de individuele woningen, maar alleen om die delen die daadwerkelijk onder verantwoordelijkheid van de VvE vallen:

- Fundering en gevels
- Constructie en vloeren
- Balkons
- Daken, goten en hemelwaterafvoeren (HWA)
- Kozijnen en schilderwerk
- Kruipruimte (indien toegankelijk)

Als er bijzonderheden aangetroffen zijn die een nader onderzoek vragen, zijn die bij de bevindingen vermeld.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Kosten

Kostenraming totale inspectie (Verzamelstaat)	Directkosten (0 tot 1 jaar)	Onderhoudskosten (0 tot 10 jaar)
Totaal	**€ 17.112,-**	**€ 24.265,-**

Toelichting op kostenberekeningen in het rapport.

De kosten zijn ingedeeld in twee categorieën:

Directkosten : Kosten die direct moeten worden gemaakt ter voorkoming van verdere schade of vervolgschade.

Onderhoudskosten : Onderhoudskosten die op termijn van 10 jaar kunnen optreden in het onderhoud van het object.

Belangrijke informatie m.b.t. kostenberekeningen. Prijzen zijn:

* afzonderlijk vermeld (direct noodzakelijk; op termijn noodzakelijk; verbetering);
* gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid (geen doe het zelf werkzaamheden);
* vermeld inclusief BTW;
* slechts bedoeld ter indicatie;
* indien mogelijk en economisch verantwoord, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging;
* vastgesteld met als uitgangspunt dat de aannemer achter elkaar kan doorwerken;
* bij eenheidsprijzen gebaseerd op het Vastgoed Taxatiewijzer Onderhoudskostenkompas (VTW);
* gebaseerd op gemiddeld luxe niveau, basisuitvoering en omvatten materiaal en arbeid.

Overige opmerkingen m.b.t. kostencalculaties en vervolgonderzoek.

Er kan bij de detail-informatie worden verwezen naar vervolgonderzoek om risico's uit te sluiten. Kosten van stut, sloop, steigerwerk en van ver- en/of gevolgschade zijn niet opgenomen. Genoemde bedragen zijn indicaties, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een prijsberekening wordt geadviseerd een gespecificeerde offerte te vragen. U dient nog rekening te houden met uitgaven t.a.v. zelfwerkzaamheden, niet begrote onderdelen en regulier onderhoud.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

1



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	2020	1 Jaar	€ 125,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking verkeert in een voldoende conditie. De technische conditie van de materialen is voldoende. Advies: een jaarlijkse dakinspectie uitvoeren.

2



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakpannen/ nokvorsten	Hoofddak	2020	60 Jaar	€ 900,-

Opmerkingen:

De nokvorsten zijn economisch afgeschreven. Advies; nieuwe nokvorsten aanbrengen. Door de slechte conditie van de nokvorsten is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de nokvorsten.

3



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakpannen/ keramisch	Hoofddak	2020	60 Jaar	€ 240,-

Opmerkingen:

De keramische dakpannen zijn economisch afgeschreven. Advies: nieuwe dakpannen aanbrengen. Door de slechte conditie van de dakpannen is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de dakpannen.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

4



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Afdekplaat/ metselwerk	Hoofddak	2020	50 Jaar	€ 502,-

Opmerkingen:

De afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen verkeert in onvoldoende conditie en dient vervangen te worden. Door de slechte conditie van deze afwerking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de schoorsteen de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de afwerking van de bovenzijde van de schoorsteen.

5



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Schoorsteenpot	Hoofddak	2020	24 Jaar	€ 196,-

Opmerkingen:

De schoorsteen pot(ten) verkeren in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het vervangen van één of meerdere schoorsteenpot(ten). Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

6



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bladvangers	Hoofddak	2020	0 Jaar	€ 18,-

Opmerkingen:

Er zijn geen bladvangers aanwezig, geadviseerd wordt om bladvangers op het dak aan te brengen. Dit voorkomt verstopping van de afvoeren door blad en overige vervuiling. Voor het aanbrengen van bladvangers is een stelpost opgenomen.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

7



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud	Hoofddak	2020	15 Jaar	€ 1.200,-

Opmerkingen:

De schoorstenen verkeren in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van de gehele schoorsteen. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.

8



Schoorsteen

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Regenkap	Hoofddak	2020	15 Jaar	€ 150,-

Opmerkingen:

1 of meerdere regenkap(pen) ontbreken, ter voorkoming van regeninslag, vocht en slijtage van de schoorsteen adviseren wij deze aan te brengen. Voor het aanbrengen van 1 of meerdere regenkappen is een stelpost opgenomen.

9



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	2020	20 Jaar	€ 75,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking is economisch afgeschreven. Advies; nieuwe dakbedekking aanbrengen. Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het herstellen van de doorvoer zichtbaar op de foto.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

10



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ zink/ dakrand	Hoofddak	2020	20 Jaar	€ 391,-

Opmerkingen:

De zinken dakrandafwerking (onderdeel van de afwerking de dakbedekking) verkeren in een onvoldoende conditie. Deze voorziening dient te worden vervangen.

11



Dakkapel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ bitumen	Dakkapel	2020	20 Jaar	€ 450,-

Opmerkingen:

De bitumineuze dakbedekking is economisch afgeschreven. Advies; nieuwe dakbedekking aanbrengen. Door de slechte conditie van deze bedekking is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van het dak d.w.z. alle oude lagen verwijderen en een nieuw pakket aanbrengen.

12



Installaties

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Algemeen	Hoofddak	2020	0 Jaar	€ 163,-

Opmerkingen:

Rookgasafvoer verankeren.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

13



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Hoofddak	2020	24 Jaar	€ 64,-

Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

14



Goten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud goten	Hoofddak	2020	1 Jaar	€ 50,-

Opmerkingen:

De goten zijn vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen voorkomt verstopping en verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde.

15



Binnenwanden

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Lekaggesporen	Gehele object	2020	0 Jaar	€ 500,-

Opmerkingen:

In het gebouw zijn lekkagesporen aangetroffen. Deze kunnen zijn ontstaan door een gebrek van buitenaf of door een lekkage van leidingen of afvoeren in het gebouw. Om de oorzaak te achterhalen en verdere vervolgschade tegen te gaan adviseren wij u een vervolgonderzoek door een lekdetectiebedrijf.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

16



Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Constructie	Balkon	2020	15 Jaar	€ 1.500,-

Opmerkingen:

De balkonconstructie verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken aanwezig. De constructie kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor het herstel van alle zichtbare gebreken. Bij de herstelwerkzaamheden kunnen meer gebreken naar voren komen, hier is in de begroting geen rekening mee gehouden.

17



Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkonkast	Balkon	2020	5 Jaar	€ 545,-

Opmerkingen:

De balkonkast verkeerd in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting is het compleet renoveren van de balkonkast.

18



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Stucwerk	Balkon	2020	12 Jaar	€ 252,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van het stucwerk verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

19



Balkons

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkon/ coating	Balkon	2020	15 Jaar	€ 879,-

Opmerkingen:

De coating van het balkon is economisch afgeschreven. Advies: een nieuwe coating aanbrengen. Door de slechte conditie van de coating is er een verhoogd risico op actieve lekkage en vervolgschade aan de vloer en balkonconstructie. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de coating d.w.z. alle oude lagen verwijderen en een nieuwe coating aanbrengen.

20



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Balkonconstructie	Balkon	2020	12 Jaar	€ 332,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de balkonconstructie verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

21



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	2020	24 Jaar	€ 32,-

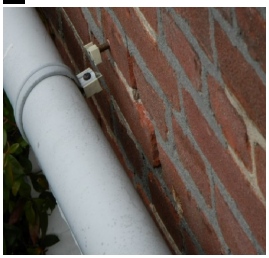
Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

22



Hemelwaterafvoer

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	2020	24 Jaar	€ 48,-

Opmerkingen:

De pvc hemelwaterafvoer verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. De hemelwaterafvoer kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

23



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Platvol gevoegd	Achterzijde	2020	35 Jaar	€ 1.020,-

Opmerkingen:

Het voegwerk (platvol gevoegd) verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het (deels) vervangen/ aanhelen van het bestaande voegwerk. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

24



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Rollaag	Achterzijde	2020	40 Jaar	€ 750,-

Opmerkingen:

De rollaag verkeert in slechte conditie, er zijn veel gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen ernstige gevolgschade veroorzaken, repareren is niet meer mogelijk. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de rollaag. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een constructeur.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

25



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Overstek/ boeideel/ windveer	Achterzijde	2020	6 Jaar	€ 622,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de overstekken verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

26



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Platvol gevoegd	Zijkant	2020	35 Jaar	€ 544,-

Opmerkingen:

Het voegwerk (platvol gevoegd) verkeert in onvoldoende conditie, er zijn gebreken opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het (deels) vervangen/ aanhelen van het bestaande voegwerk. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig voegbedrijf.

27



Goten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Bakgoot/ zink	Voorzijde	2020	0 Jaar	€ 182,-

Opmerkingen:

De zinken goot verkeert in onvoldoende conditie, er zijn diverse gebreken aanwezig. Het zink kan nog wel gerepareerd worden. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor alleen het herstel van de gebreken.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

28



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Overstek/ boeideel/ windveer	Voorzijde	2025	6 Jaar	€ 829,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de overstekken verkeert in voldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

29



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Aansluiting lood	Voorzijde	2020	0 Jaar	€ 81,-

Opmerkingen:

De loodstroken in het opgaande metselwerk zijn economisch afgeschreven. Advies: nieuwe loodstroken aanbrengen. Door de slechte conditie van deze loodstroken is er een verhoogd risico op actieve lekkage en vervolgschade aan de gevel. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de loodstroken.

30



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dilatatie/ kitvoeg	Voorzijde	2020	12 Jaar	€ 133,-

Opmerkingen:

Tussen de gevelelementen is een dilatatie aanwezig. Een dilatatie(voeg) heeft als doel het uitzetten en krimpen van materialen, ook wel werking genoemd, op te vangen, bij voorkeur is deze dilatatie voorzien van een elastische kit. In dit geval zijn er gebreken aan deze dilatatie voeg(en) en dient de voeg te worden vervangen.

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

31



Dak

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Dakbedekking/ loodstroken	Gevels	2020	30 Jaar	€ 550,-

Opmerkingen:

De loodstroken zijn economisch afgeschreven. Advies; nieuwe loodstroken aanbrengen. Door de slechte conditie van deze loodstroken is er een verhoogd risico op actieve lekkage en/of vervolgschade aan de dakconstructie en het dakbeschot, wat tijdens de inspectie niet zichtbaar was. Opgenomen in de begroting is het compleet vervangen van de loodstroken.

32



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Metselwerk	Gevels	2020	15 Jaar	€ 150,-

Opmerkingen:

Het metselwerk verkeert in onvoldoende conditie, er is scheurvorming opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van het metselwerk conform bestaand. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.

33



Gevel

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Metselwerk	Gevels	2020	15 Jaar	€ 2.250,-

Opmerkingen:

Het metselwerk verkeert in onvoldoende conditie, er is scheurvorming opgemerkt. Deze gebreken kunnen lekkage en/of vochtdoorslag veroorzaken. Opgenomen in de begroting is het herstellen van het metselwerk conform bestaand. Advies; laat u vooraf goed en deskundig informeren door een vakkundig metselbedrijf.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

34



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels	2020	6 Jaar	€ 1.259,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren verkeert in onvoldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

35



Schilderwerk/ buiten

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels	2025	6 Jaar	€ 1.124,-

Opmerkingen:

Het schilderwerk van de kozijnen, ramen en deuren verkeert in voldoende conditie. Opgenomen in de begroting zijn de kosten voor regulier schilderwerk. Laat u vooraf goed en deskundig informeren door een verfadviseur over het te gebruiken verfsysteem.

36



Kozijnwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Onderhoud kunststof kozijnen	Gevels	2020	3 Jaar	€ 160,-

Opmerkingen:

De kunststofkozijnen zijn vervuild. Voor het reinigen hiervan zijn kosten opgenomen. Reinigen verlengt de levensduur en heeft een esthetische meerwaarde.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Uitwerking van de bevindingen

37



Kozijnwerk

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Hang- en sluitwerk	Gehele object	2020	20 Jaar	€ 405,-

Opmerkingen:

Het hang- en sluitwerk functioneert slecht en is niet goed onderhouden. Voor het vervangen van het hang- en sluitwerk zijn kosten opgenomen.

38



Kelder

Betreft	Locatie	Startjaar	Cyclus	Kosten
Doorslaand vocht	Kelder	2020	0 Jaar	€ 395,-

Opmerkingen:

In verband met een te hoog gemeten vochtgehalte adviseren wij u een vervolgonderzoek te laten uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf. Voor kelders is het niet ongewoon dat de vloeren of de muren sporen van vocht vertonen. De oorzaak is in veel gevallen het grondwater. De opgenomen post in de begroting is voor een vervolgonderzoek.

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderdeel	Locatie	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 1.375
Dakpannen/ nokvorsten	Hoofddak	€ 900											€ 900
Dakpannen/ keramisch	Hoofddak	€ 240											€ 240
Afdekplaat/ metselwerk	Hoofddak	€ 502											€ 502
Schoorsteenpot	Hoofddak	€ 196											€ 196
Bladvangers	Hoofddak	€ 18											€ 18
Onderhoud	Hoofddak	€ 1.200											€ 1.200
Regenkap	Hoofddak	€ 150											€ 150
Dakbedekking/ bitumen	Hoofddak	€ 75											€ 75
Dakbedekking/ zink/ dakrand	Hoofddak	€ 391											€ 391
Dakbedekking/ bitumen	Dakkapel	€ 450											€ 450
Algemeen	Hoofddak	€ 163											€ 163
Hemelwaterafvoer/ pvc	Hoofddak	€ 64											€ 64
Onderhoud goten	Hoofddak	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 550
Lekaggesporen	Gehele object	€ 500											€ 500
Constructie	Balkon	€ 1.500											€ 1.500
Balkonkast	Balkon	€ 545					€ 545					€ 545	€ 1.634

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Stucwerk	Balkon	€ 252			€ 252
Balkon/ coating	Balkon	€ 879			€ 879
Balkonconstructie	Balkon	€ 332			€ 332
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	€ 32			€ 32
Hemelwaterafvoer/ pvc	Achterzijde	€ 48			€ 48
Platvol gevoegd	Achterzijde	€ 1.020			€ 1.020
Rollaag	Achterzijde	€ 750			€ 750
Overstek/ boeideel/ windveer	Achterzijde	€ 622		€ 622	€ 1.243
Platvol gevoegd	Zijkant	€ 544			€ 544
Bakgoot/ zink	Voorzijde	€ 182			€ 182
Overstek/ boeideel/ windveer	Voorzijde		€ 829		€ 829
Aansluiting lood	Voorzijde	€ 81			€ 81
Dilatatie/ kitvoeg	Voorzijde	€ 133			€ 133
Dakbedekking/ loodstroken	Gevels	€ 550			€ 550
Metselwerk	Gevels	€ 150			€ 150
Metselwerk	Gevels	€ 2.250			€ 2.250
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels	€ 1.259		€ 1.259	€ 2.519
Kozijnen/ ramen/ deuren	Gevels		€ 1.124		€ 1.124

Perfectkeur

Beknopt meerjaren onderhoudsplan

Overzicht begroting komende 10 jaar

Onderhoud kunststof kozijnen	Gevels	€ 160			€ 160			€ 160				€ 160	€ 640
Hang- en sluitwerk	Gehele object	€ 405											€ 405
Doorslaand vocht	Kelder	€ 395											€ 395
Totaal per jaar		**€ 17.112**	**€ 175**	**€ 175**	**€ 335**	**€ 175**	**€ 2.673**	**€ 2.216**	**€ 175**	**€ 175**	**€ 335**	**€ 719**	**€ 24.265**

Om de geldigheid van dit onderhoudsplan te waarborgen is eens per drie jaar een update noodzakelijk. Daarmee worden schommelingen in de onderhoudstoestand ondervangen en blijft er zicht op toekomstige en/of nog onbekende onderhoudsposten.

Bijlage

45013_200930 notulen 2020 lumeijstraat 21 te amsterdam(1).pdf

VVE Lumeijstraat 21, meeting minutes 7 Jan 2020

Agenda

- Opening and announcements
- Previously made agreements in VVE
- Discussion maintenance needs
- Financials
- Proposals and actions
- Any other business

Presence

- Present: [redacted] (AW), [redacted] (JvD), [redacted] (SO), [redacted] (SV, chair)
- Absent: [redacted] (AR, declined)

Opening and announcements

- It has been over 6 years since the previous VVE meeting, hence no relevant minutes are reviewed
- JvD and AW wonder about what are the exact responsibilities of and agreements with Van Bommel Beheer. **Action SV** will ask Ron van Bommel to clarify

Previously made agreements

- SV has collected several relevant agreements worth sharing with the other members, from prior VVE meeting minutes, Whatsapp, emails and in "wijziging splitsingsakte 2013"
  - Generally, "Model reglement 1992" is applicable to our VVE, with a few additions made in "wijziging splitsingsakte 2013"
  - 2010: VVE decided to exclude paintwork of window frames from common maintenance
  - 2013: VVE shares (and voting rights) changed to 1/5 each, after renovation of 3/F and 4/F
  - 2013: Agreed that cost of maintenance and electricity of common entrance and staircase are covered exclusively by apartments I, II, III and IV
  - 2013: Added in "akte" that short-stay rentals not allowed, unless agreed by VVE
  - 2013: Added in "akte" that costs for maintenance roofing below roof terrace in case of damage due to usage to be covered by apartment IV
  - 2019: VVE decided (through emails in writing) to re-include paintwork of window frames in common maintenance. The front façade has been repaired in 2019 (paint work, drains, roof frame, dry rot, some brick work). Apartments HS and II were excluded from the paint work. Since payment was done from common VVE funds, it was agreed that SV and SO are entitled to future EUR 1050 expenses from VVE funds (the equivalent of paint work and dry rot costs for apartments I, III and IV each)

Discussion maintenance needs

- Several issues have been flagged by all present members, mostly related to the rear façade, the roof and basement
  - All woodwork (window frames, balcony storage, roof frame) are in need of a paint job and some repairs. On 4/F, water comes in through the window frame, whenever there's hard rainfall
  - The joints between the bricks are in poor condition across the whole façade. Some cracks are visible, moisture in the bricks, in some cases resulting in moisture inside the apartments (leakage). Seals around the windows may also need repairs
  - Generally the bricks look discolored and grey, in need for cleaning, in comparison to neighboring facades
  - Recently the drain on the roof got clogged, resulting in water coming through weak spots on the roof. Also, the areas on the roof around the chimneys seems in poor condition
  - The basement floor leaks in various spots after extensive rainfall, resulting in moist spots and fungus on basement fake walls.
  - Some of the metal beams supporting the balconies and roof show signs of rusting
  - Balcony floor of 3/F needs a proper paint job (likely not included in common maintenance, according "Model reglement 1992")
- SV had requested a quotation for paint job & dry rot from Uitmuntend Onderhoud (who also did front façade), adding up to EUR 5341 (incl VAT), excluding scaffolding.
- The VVE lacks a MJOP (multi-year maintenance plan), which should from the basis of a reserve fund. **Proposal** to arrange an expert to assess the state of all common owned elements of the building, in order to create an MJOP and set priorities for maintenance in 2020 and beyond.

Financials

- Current accounts, after fixing the front façade are approximately EUR 5000, as confirmed by Van Bommel, which is insufficient to cover all maintenance needs.
- Monthly contributions are too low to build a reserve fund that is proportional to expected maintenance costs, so should be raised significantly in the short term (e.g. an additional 100 EUR per member per month). Even then, given low available funds in accounts, likely one-time additional deposits will have to be made in the short term (taking into account the outstanding 1050 euros for SO and SV) to cover short term maintenance.
- Moreover, monthly contributions had previously been defined based on one common water connection as well as a common staircase electricity bill for I, II, III and IV. In the meantime, II, III and IV have installed individual water meters, so the remaining "common" water bill should be assigned fully to AR. In the course of January, the 2019 annual bill will be shared by Van Bommel

Proposals and actions

- **Proposal SV** to arrange an expert to assess the state of all common owned elements of the building, in order to create an MJOP and set priorities for maintenance. Quotations requested from Eigen Huis and PerfectKeur, to be agreed via e-mail which party to commission
- **Action SV** will ask Ron van Bommel to clarify his exact responsibilities and agreements
- **Action SV** to propose new monthly contributions, taking into consideration building a proportional reserve fund over time and a fair allocation of common electricity and water costs.
- **Action SV** to propose a 2020 repair plan and one-time additional deposit based on MJOP. Once shared and discussed via email, **Action SV** to then plan a next VVE meeting to agree and vote on the proposal

Any other business

- **Action SV** to check with [redacted] on how 17-IV fixed (similar) leakage on rear façade, which apparently was not straightforward
- We should consider aligning timing with Lumeijstraat 11, who also plan rear façade repairs. Perhaps we can share contractor or scaffolding costs. **Action SV** to check with [redacted] on their specific plans and timing
- All agree to reinstall annual VVE meetings again

Bijlage

45013_201001 splitsingsakte lumeijstraat 21-I geanonimiseerd.pdf

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, TEVENS INHOUDENDE SCHEIDING EN TOEDELING, ALSMEDE VERVALLEN/AFSTAND ERFDIENSTBAARHEID

Heden, dertig juli tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris te Amsterdam:
mevrouw Johanna Elisabeth Maria Josepha de Vroom, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, geboren te Capelle aan den IJssel op zestien juni negentienhonderdeenenzestig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NWK33PPL0, uitgegeven te Stichtse Vecht op veertien november tweeduizend elf, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. [redacted]
2. [redacted]

[redacted]

3. [redacted]

[redacted]

[redacted] hierna tezamen ook te noemen: "**gerechtigde**".

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW

De gerechtigde is gerechtigd tot de gemeenschap, omvattende een gebouw - hierna te noemen: '**gebouw**' - met ondergrond, plaatselijk bekend als Lumeijstraat 21 te 1056 VT Amsterdam, (ten tijde van na te vermelden splitsing in appartementsrechten) kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, nummer 188, groot twee are negentien centiare, welke gemeenschap is ontstaan door de hierna onder B. te noemen

splitsing respectievelijk wijziging splitsing in appartementsrechten.

B. PLAATSGEVONDEN SPLITSING EN WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij bijbehorende grond werd gesplitst in appartementsrechten blijkens een akte, op twintig oktober negentienhonderd drieënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.H.J.M. Hamans, 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 tweeëntwintig oktober daarna in register 4, deel 11764, nummer 11, welke akte van splitsing is gewijzigd bij akte, op vijftien maart negentienhonderd vierennegentig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Hamans, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op zestien maart daarna in register 4, deel 12022, nummer 14,

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT HET GEBOUW

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen andere bijzondere lasten en/of beperkingen bekend dan die, voorkomende in na te vermelden akte van levering, op zestien januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. F.P. Bentum, destijds notaris te Amstelveen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op zeventien januari daarna in register 4, deel 10787, nummer 43, woordelijk luidende:

"i. Er behoeven aan koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die vermeld in een akte van transport op dertig september negentienhonderd zevenentwintig voor notaris J.F. Vermolen ter standplaats Amsterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 2633 nummer 116 in welke akte woordelijk voorkomt:

"6. Het verkochte zal voor rekening van de koopster van de aangrenzende gronden moeten afgescheiden blijven door middel van een houten schutting, stenen muur of ijzeren hekwerk, waarvan tekening en constructie door den verkooper zullen moeten zijn goedgekeurd.

7. Binnen twee maanden na heden zal tot bebouwing van het verkochte moeten worden overgegaan en daarmede geregeld voortgang moeten worden gemaakt, met

inachtneming van de bepalingen dezer akte en bij die bebouwing moet de koopster de volgende werken te haren koste aanbrengen of doen aanbrengen:
a. het bij ieder perceel behoorende terrein binnen twee maanden na de bebouwing ophoogen tot zeventig centimeter boven Amsterdamsch Peil;
b. voor den afvoer van hemel- menage- en overstortwater moeten ijzeraarden buizen worden gelegd, met binnenwerks tenminste vijftien centimeter, deze buizen moeten geheel verglaasd zijn en de onderlinge verbindingen bewerkt worden met portland cement specie, zij moeten aangesloten worden aan de tegen de gevels te stellen gegoten ijzeren schepputten en verder onder verschillende hellingen op afschot gelegd, het water afvoerende naar de straatkolken.
c. Voor overstort van den beerput naar de hierboven genoemde straatkolken moeten ijzeraarden buizen worden aangebracht, met een inwendige diameter en een constructie als hierboven omschreven.
d. Voor ieder woonhuis moet in het verhoogde voetpad of trottoir een beerpunt [lees: beerput] *inhoudende tenminste drie meter, van cementijzer met gebogen binnen buizen en afgedekt met een ijzeren deksel, (model Amsterdam) ter opvanging der feacaliën* [lees: faecaliën] *met overstort op de kolken worden gemaakt.*
e. Voor ieder perceel moet binnen een maand na de voltooiing van de bouw een bestraat verhoogd voetpad over de volle breedte van het verkochte perceel van de gevel tot de hardsteenen trottoirband worden aangebracht en ingeval voortuinen zijn geprojecteerd moet ook deze grond aan den voorgevel tot den straat worden opgehoogd, behoorlijk aangelegd en door een hekwerk van het trottoir gescheiden worden, een en ander overeenkomstig de voorschriften en ten genoegen van het gemeentebestuur van voormalige Sloten (Noord-Holland).
f. afgescheiden van de vereischte vergunning van de voormalige gemeente Sloten zullen op het verkochte geen gebouwen mogen worden gesticht waarvan de bestekken, plannen en tekeningen welke daartoe in duplo zullen worden ingediend niet vooraf schriftelijk door de verkoper zijn goedgekeurd en zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkooper zullen er geen arbeidsvoorzieningen of inrichtingen welke gevaar, schade of hinder kunnen veroorzaken mogen worden

opgericht.

g. Bij iedere volgende eigendomsoverdracht zullen de voormelde bepalingen 6, 7 en 8, alsmede deze bepaling als verplichtingen op de nieuwen verkrijger moeten worden gelegd, bij gebreke waarvan de koopster een boete van tienduizend gulden ten behoeve van de verkooper zal verbeuren, welke boete eveneens zal zijn verbeurd bij overtreding door de koopster van een der sub 7 en 8 gegeven voorschriften met betrekking tot de bebouwing."

j. Er zijn geen andere erfdienstbaarheden dan die vermeld in een akte van eenentwintig december negentienhonderd zestien voor notaris H. Meekhof te Amsterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam in deel 2199 nummer 21, woordelijk luidend:

"6. Partijen mogen zonder elkanders schriftelijke toestemming geen inrichtingen hebben of bedrijven uit oefenen als genoemd in de Hinderwet zulks wat de koper betreft op de bij deze verkochte grond (Sloten, b 3889) en wat de verkoopster aangaat op de grond die zij na deze verkoop thans in eigendom overhoud [lees: overhoudt]. *Deze wederzijdse last gaat op de latere verkrijger over en wordt als servituut op de gronden gevestigd ten behoeve en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Sloten sectie b 3889 als heerschend en lijdend erf en ten laste en ten behoeve van de kadastrale perceelen gemeente Sloten, sectie b nummers 3678, 3679, 3866, 3870, 3868, 3874, 3877, 3878 en 3888, samen groot een hectare negenenvijftig are en vijftig centiare als lijdende en heerschende erven.""*

D. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID MET BETREKKING TOT DE APPARTEMENTSRECHTEN A-4 EN A-6

Met betrekking tot de hierna te omschrijven appartementsrechten met indexnummers 4 en 6 wordt te dezen verwezen naar de hierna te vermelden akte van levering, op veertien maart tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Algera, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag, in register 4, deel 62675, nummer 79, bij welke akte de volgende erfdienstbaarheid werd gevestigd, woordelijk luidende:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met een voorgenomen wijziging van de splitsing in appartementsrechten, waarbij de hierna te vermelden berging is betrokken en mogelijk zal worden toegevoegd aan het verkochte, zijn verkoper en koper overeengekomen om, zolang de betreffende wijziging splitsing nog niet is geëffectueerd, ten laste van het hierna te omschrijven appartementsrecht met indexnummer 6 een erfdienstbaarheid te vestigen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst, vestigt verkoper hierbij ten laste van het aan hem in eigendom toebehorende appartementsrecht, plaatselijk bekend als Lumeijstraat 21-1 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend ***gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, indexnummer 6****, als dienend erf, ten behoeve van het appartementsrecht, plaatselijk bekend als Lumeijstraat 21-3 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend* ***gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, indexnummer 4*** *(het verkochte), als heersend erf:*

*de erfdienstbaarheid dat het dienend erf dient te gedogen dat het heersend erf het uitsluitend recht van gebruik heeft van de tot het dienend erf behorende berging op de zolderverdieping, hierna ook te noemen: '****berging****',*

welke erfdienstbaarheid hierbij door koper wordt aangenomen.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. *De eigenaar casu quo gebruiker van het heersend erf is, met uitsluiting van de eigenaar casu quo gebruiker van het dienend erf, bevoegd de berging te gebruiken.*
2. *Alle kosten, voortvloeiende uit het gebruik van de betreffende ruimte, zijn voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.*
3. *Deze erfdienstbaarheid vervalt zodra bedoelde wijziging van de splitsing is geëffectueerd, doch in elk geval één jaar na heden, tenzij verkoper en koper in nader overleg besluiten deze datum te verlengen.*

Indien de akte inzake bedoelde wijziging van de splitsing niet binnen één jaar na heden is gepasseerd en zulks toerekenbaar is aan koper, verbeurt koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, boete van zevenduizend vijfhonderd euro (€ 7.500,00).

Het vestigen van deze erfdienstbaarheid is in de onderhavige koop en koopprijs begrepen."

E. VERVALLEN/AFSTAND BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID

In verband met de onderhavige wijziging splitsing is de hiervoor onder D. omschreven erfdienstbaarheid komen te vervallen, hetgeen partij [redacted] - eigenaar van het heersend erf - voor zoveel nodig hierbij heeft bevestigd door afstand te doen van de erfdienstbaarheid, welke afstand partij [redacted] - eigenaar van het dienend erf - hierbij heeft aangenomen.

F. BESTAANDE APPARTEMENTSRECHTEN

Blijkens de onder B. vermelde akten van splitsing respectievelijk wijziging splitsing in appartementsrechten zijn in de splitsing thans de volgende vijf (5) appartementsrechten betrokken:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en in de kelder van het gebouw, met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-H te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 1**,
   uitmakende het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-1 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 6**,
   uitmakende het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-2 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 3**,
   uitmakende het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap;

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-3 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 4**,
   uitmakende het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap; en
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-4 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 7**,
   uitmakende het een negende (1/9) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A. omschreven gemeenschap.

G. EIGENAARS/VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN/HYPOTHECAIRE BELASTING

1. [redacted] is gerechtigd tot het hiervoor onder F. omschreven appartementsrecht met indexnummer 1 en verkreeg de eigendom daarvan, wat betreft de ene onverdeelde helft, door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op zevenentwintig januari tweeduizend tien in register 4, deel 57824, nummer 187, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op vijfentwintig januari daarvoor verleden voor mr. A.J. Kolhoff, notaris te Amstelveen en wat betreft de andere onverdeelde helft door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op zeven maart tweeduizend twaalf in register 4, deel 61217, nummer 3, van een afschrift van een akte van verdeling en levering, inhoudende kwijting en decharge tussen de deelgenoten en afstand van het recht om ontbinding van die overeenkomst te vorderen, op zes maart daarvoor verleden voor mr. J.C.L. Kloeck, destijds notaris te Heemstede.
   Dit appartementsrecht is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de statutair te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap

Rabohypotheekbank N.V. en de statutair te Amsterdam gevestigde coöperatie Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A., blijkens een akte op vijfentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Kolhoff, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers op zevenentwintig januari daarna in register 3, deel 59859, nummer 140.

2. [redacted] is gerechtigd tot het hiervoor onder F. omschreven appartementsrecht met indexnummer 6 en heeft dit appartementsrecht verkregen als volgt:

   [redacted] verkreeg het gebouw met grond door de inschrijving ten kantore in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op zeventien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 10787, nummer 43, van een afschrift van voormelde akte van levering, inhoudende onder meer kwijting voor de betaling van de koopprijs, uitsluiting van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, alsmede de verklaring dat het bepaalde in het voormalige artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek niet op de verkrijging door [redacted] ([redacted] van toepassing was, op zestien januari daarvoor verleden voor genoemde notaris Bentum.

   Vervolgens heeft de splitsing in appartementsrechten bij voormelde akte, op twintig oktober negentienhonderd drieënnegentig verleden voor genoemde notaris Hamans, plaatsgehad, gevolgd door de wijziging van de splitsing in appartementsrechten bij voormelde akte, op vijftien maart negentienhonderd vierennegentig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Hamans.

   Dit appartementsrecht is niet met hypotheken en/of inschrijven daarvan belast.

3. [redacted] is gerechtigd tot het hiervoor onder F. omschreven appartementsrecht met indexnummer 3 en heeft dit appartementsrecht verkregen door de inschrijving in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig november tweeduizend drie in register 4, deel 18834, nummer 192, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op vijfentwintig november daarvoor

verleden voor mr. H.B.J. Stein, destijds notaris te Amsterdam.
Dit appartementsrecht is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de statutair te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V. en de statutair te Amsterdam gevestigde coöperatie Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A., beide voornoemd, blijkens een akte op tien mei tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Stein, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op elf mei daarna in register 3, deel 19088, nummer 21.

4. [redacted] is – ieder van de onder deze partij begrepen vennootschappen voor de onverdeelde helft – gerechtigd tot de hiervoor onder F. omschreven appartementsrechten met indexnummers 4 en 7 en heeft deze appartementsrechten verkregen als volgt:
wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 4 door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op veertien maart tweeduizend dertien in register 4, deel 62675, nummer 79, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Algera; en
wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 7 door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op vijftien april tweeduizend dertien in register 4, deel 62784, nummer 20, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring van de bij die akte betrokken partijen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Algera.
Deze appartementsrechten zijn niet met hypotheken en/of inschrijven daarvan belast.

De onder F. vermelde appartementsrechten zijn niet bezwaard met beslag.

H. BERGINGEN OP DE ZOLDERVERDIEPING/GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN OP DE ZOLDERVERDIEPING EN DAKVERDIEPING

De thans nog tot het appartementsrecht met indexnummer 6 behorende berging op de

zolderverdieping was reeds in de koop door partij [redacted] van het appartementsrecht met indexnummer 4 begrepen.

[redacted] zijn overeengekomen om de thans nog tot het appartementsrecht met indexnummer 3 behorende berging op de zolderverdieping tegen een koopprijs van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te verkopen respectievelijk te kopen en over te dragen aan partij [redacted] door middel van de hierna in deze akte onder M. te vermelden verdeling en levering. Voormelde koopprijs is tussen partij Baarda en partij [redacted] n onderling overleg verrekend.

Partijen zijn voorts overeengekomen om de thans nog tot de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw behorende ruimten op de zolderverdieping en de dakverdieping om niet toe te delen en te leveren aan partij [redacted]

I. WIJZIGING SPLITSING

De gerechtigde wenst, in verband met het vorenstaande en een gewijzigde indeling van het gebouw – waaronder het verbouwen van de oorspronkelijke bergingen op de zolderverdieping en samenvoeging daarvan aan het huidige appartementsrecht met indexnummer 7 tot één zelfstandige woning alsmede een wijziging in de begrenzing van de gemeenschappelijke entree en het trappenhuis op de begane grond – het in de splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement, de in de splitsingsakte opgegeven omschrijving van de appartementsrechten en de daaraan gehechte tekening te wijzigen.

Aan deze akte is daartoe een uit een (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 8 tot en met 12 de gedeelten van het gebouw met toebehoren, die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven.

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op drieëntwintig juli tweeduizend dertien onder depotnummer 20130723000019, blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring blijft de complexaanduiding van het in de wijziging splitsing te betrekken gebouw met onder- en bijbehorende grond: 2929-A.

J. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien op de onderhavige wijziging splitsing artikel 14 van de "Splitsingsrichtlijn 2010" van toepassing is. In verband daarmee wordt te dezen verwezen naar de aan deze akte gehechte onherroepelijke omgevingsvergunning van Stadsdeel West van de gemeente Amsterdam nummer 812635.

K. WIJZIGING BESTAANDE SPLITSING EN NIEUWE OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

De hiervoor onder B. omschreven splitsing wordt bij deze gewijzigd als volgt:
Het gebouw met bijbehorende grond bestaat met ingang van heden uit de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en in de kelder van het gebouw, met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-H te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 8**,
   (afkomstig van indexnummer 1, eigendom van partij Vaassen);
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-1 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 9**,
   (afkomstig van indexnummer 6, eigendom van partij Zuylendam);
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-2 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 10**,
   (afkomstig van indexnummer 3, eigendom van partij Baarda);
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-3 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 11**,

(afkomstig van indexnummer 4, eigendom van partij Beekman/Barma); en

5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met eigen opgang vanaf de derde verdieping alsmede op het uitsluitend gebruik van de dakverdieping, plaatselijk bekend Lumeijstraat 21-4 te 1056 VT Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 12**,
(afkomstig van onder meer indexnummer 7, eigendom van partij Beekman/Barma alsmede afkomstig van gemeenschappelijke ruimten).

L. VASTSTELLING NIEUW SPLITSINGSREGLEMENT

Ter verdere uitvoering van het hiervoor vermelde wordt het bij voormelde akte van wijziging splitsing vastgestelde reglement gewijzigd en opnieuw vastgesteld.
Van toepassing worden verklaard de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex.
Dit model-reglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari daarna in register 4, deel 19399, nummer 166.
Op de tekst van het genoemde model-reglement worden hierbij de volgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:
Artikel 8
Lid 1:
Elk appartementsrecht is in de gemeenschap gerechtigd voor het een vijfde (1/5) onverdeeld aandeel.
Deze aandelen zijn vastgesteld op basis van de eerdere verhouding zoals vastgesteld in de akten van splitsing en wijziging splitsing alsmede de oppervlakte van het (nieuwe) appartementsrecht met indexnummer 12.
Toegevoegd wordt een lid 5, luidende:
“5. In afwijking van het vorenstaande, komen de kosten van het onderhoud, de reparatie

en de vernieuwing van de gemeenschappelijke entree (met uitzondering van de buitendeur) en van het gemeenschappelijke trappenhuis (tot aan de deur op de derde verdieping, zijnde de toegang tot de eigen opgang naar het privé gedeelte met indexnummer 12), alsmede de elektriciteitskosten van deze ruimten, uitsluitend ten laste van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummers 9, 10, 11 en 12, ieder voor een gelijk deel."

Artikel 21

Toegevoegd wordt een lid 5, luidende:

"5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering respectievelijk conform het huishoudelijk reglement ."

Artikel 25

De eerste zin van lid 1 wordt gewijzigd in:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privédoeleinden.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf of in gebruik af te staan als "short-stay".

Het is niet toegestaan om in de privé gedeelten een beroep, handel, nering of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden.

Onder goede zeden wordt eveneens verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel of de erotiek alsmede het gebruik van drugs.

Het is niet toegestaan hennep of soortgelijke gewassen in een privé gedeelte te telen,

verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het privé gedeelte of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering."

Artikel 26

Onder vernummering van het bestaande lid 3 van dit artikel naar lid 4, wordt een nieuw lid 3 toegevoegd, luidende:

"Alle kosten en het risico van het tot het privé gedeelte met indexnummer 12 behorende dakterras zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 12. Hieronder zijn mede begrepen de kosten van het herstel of van de vernieuwing van de onder het dakterras gelegen (gemeenschappelijke) dakbedekking ingeval van schade daaraan door het gebruik van het dakterras.

De kosten met betrekking tot tijdelijke verwijdering, opslag, herplaatsing en bevestiging van het dakterras (inclusief de daartoe behorende tegels, vlonders, meubilair en dergelijke), om welke reden dan ook nodig (waaronder begrepen in verband met regulier onderhoud van het onder het dakterras gelegen dak), komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 12.

Het dakterras dient te worden gebruikt met inachtneming van hetgeen in artikel 31 tweede lid is bepaald, waarbij wat het draagvermogen betreft tevens rekening dient te worden gehouden met het aantal personen dat zich tegelijkertijd op het dakterras bevindt. Voorts dienen de gebruikers van het dakterras zich te onthouden van luidruchtigheid en overige onredelijke hinder zoals het voortbrengen van harde muziek, geuren en dergelijke."

Artikel 42

Lid 3 wordt vervangen door:

"3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord, zowel in als buiten rechte, en in elk geval na een besluit van de vergadering inhoudende instructie om in en buiten rechte op te treden."

Artikel 47

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijf (5).

Elk appartementsrecht geeft recht op het uitbrengen van een (1) stem."

M. VERDELING EN LEVERING APPARTEMENTSRECHT MET INDEXNUMMER 12

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde dat partijen zijn overeengekomen het appartementsrecht met indexnummer 12 - voor zoveel nodig en voor zover behorende tot de gemeenschappelijke ruimten om niet en voor zover afkomstig van de berging oorspronkelijk behorende tot het oude indexnummer 3 voor een waarde van vijfduizend euro (€ 5.000,00) - onderling te verdelen, aldus dat dit appartementsrecht - om niet - wordt toebedeeld en geleverd aan partij[redacted] aan ieder van de onder deze partij begrepen vennootschappen voor de onverdeelde helft.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij overgegaan tot scheiding en deling van voormelde gemeenschap, zodanig dat het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L, complexaanduiding 2929-A, appartementsindex 12 bij deze wordt toegescheiden en ten titel van verdeling wordt geleverd aan partij[redacted] aan ieder van de onder deze partij begrepen vennootschappen voor de onverdeelde helft, namens wie de comparante, handelend als vermeld, verklaarde dit appartementsrecht als zodanig te aanvaarden.

Evenbedoelde toedeling en levering zijn aangegaan onder de volgende bedingen:

1. het toegedeelde gaat over op partij[redacted] in de staat waarin het desbetreffende privé gedeelte zich op heden bevindt;
2. alle baten en lasten verbonden aan het betreffende appartementsrecht komen vanaf heden voor rekening en risico van partij[redacted];
3. partijen hebben ter zake van de tot op heden tussen hen bestaan hebbende onverdeeldheid met betrekking tot(een gedeelte van) het appartementsrecht met indexnummer 12 niets meer van elkaar te vorderen; zij verlenen elkaar deswege over en weer kwijting en decharge.

N. KOSTEN EN OVERDRACHTSBELASTING

Alle kosten en rechten, vallende op deze akte, haar uitvoering en de inschrijving daarvan

in de Openbare Registers, zijn voor rekening van partij[redacted]

Ter zake van de hiervoor onder H. bedoelde levering van het appartementsrecht met indexnummer 4 (thans indexnummer 11), waarin de berging behorende tot het appartementsrecht met destijds indexnummer 6 was begrepen, is reeds overdrachtsbelasting betaald en geheven.

Ter zake van de hiervoor onder H. bedoelde koop van de berging behorende tot het appartementsrecht met destijds indexnummer 3 is overdrachtsbelasting verschuldigd over de door partij[redacted]en partij[redacted]daaraan toegekende waarde ad vijfduizend euro (€ 5.000,00).

In verband met het bepaalde in de artikelen 7 en 12 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verklaarde de comparante, handelend als vermeld, namens de gerechtigde dat de waarde van de oorspronkelijk gemeenschappelijke ruimten, welke ruimten thans behoren tot het privé gedeelte van het aan partij[redacted]toegedeelde appartementsrecht met indexnummer 12, door partijen gesteld is op nihil, zodat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is over deze verkrijging.

O. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Blijkens een aan deze akte te hechten verklaring, hebben de onder G. vermelde hypotheekhouders toestemming tot voormelde wijziging van de splitsing gegeven.

P. WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparante, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om dertien uur.

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de

comparante verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:
Amsterdam, 30 juli 2013
mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris
(w.g.) mr. S.A.J. Algera.

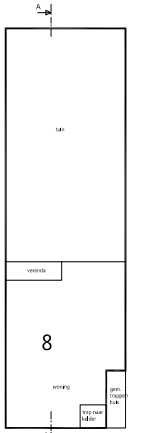
De ondergetekende, mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris te Amsterdam, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist.

(w.g.) mr. S.A.J. Algera.

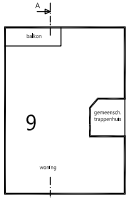
Ondergetekende, mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. S.A.J. Algera.

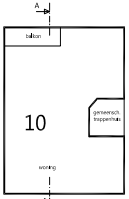
De ondergetekende, mr. Sjoerd Auke Jens Algera, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20130723000019 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



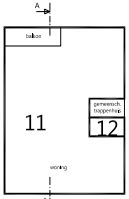
begane grond 1:100



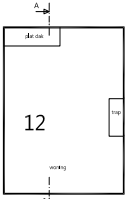
1e verdieping 1:100



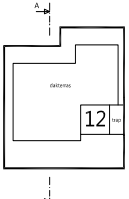
2e verdieping 1:100



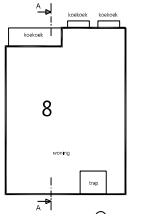
3e verdieping 1:100



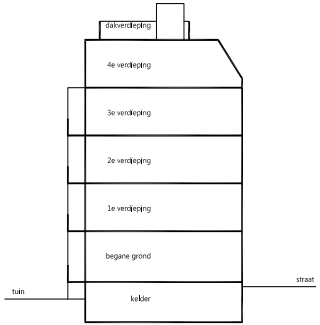
4e verdieping 1:100



dakverdieping 1:100



kelder 1:100



doorsnede A-A 1:100



situatie 1:1000

voorgenomen splitsingswijziging van het kadastrale nummer:

gemeente: Sloten
sectie: L
nummer: 2929
appartementsindex: 1,3,4,6 en 7

0 2 meter 4 meter 6 meter

Maarten Elands architecture & engineering

SPLITSINGSTEKENING

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Gemeente:Sloten Sectie:L
Nr(s): A1-A3-A4-A6-A7
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Sloten sectie L nummer 2929A
d.d. 23 juli 2013 De Bewaarder
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20130723000019, d.d. 23-07-2013
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7120F49773B15ACAAF6482FC3DB86212 toebehoort aan Sjoerd Auke Jens Algera.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-07-2013 om 13:31 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63148 nummer 33.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7120F49773B15ACAAF6482FC3DB86212 toebehoort aan Sjoerd Auke Jens Algera.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20130723000019.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45013_200930 financiele informatie lumeijstraat 21 I.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst

Adres	huur	watergeld per maand	totaal per maand	totaal per jaar	waarborgsom
Lumeijstraat 21-I	€ 368,56	€ -	€ 368,56	€ 4.422,72	GEEN

lasten per jaar

onroerende zaak belasting	€ 153,44
rioolrecht/aansluitrecht	€ 138,33
waterschapslasten	€ 52,53
bijdrage VVE 135,00/maand	€ 696,00
	----------
totale lasten per jaar:	€1.040,30

achterstallige lasten: Niet van toepassing

WOZ-waarde
De WOZ-waarde op peildatum 01-01-2019 bedraagt: € 431.000,00.

VvE
Opgave van het totale verenigingssaldo per 31-12-2018 van het voorgaande jaar bedraagt € 9.725,91.

kosten koper
koper dient te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van € 3.750,00:
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad € 139,15 inclusief omzetbelasting per pand,
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad € 35,00;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming
Niet van toepassing.

waarborgsommen
Door huurder is geen waarborgsom betaald.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan 8 dagen na gunning.

plok
1% inclusief BTW ten lasten van verkoper. De inzetpremie wordt uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

belasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering
Het object is verzekerd via de opstalverzekering van de V.v.E.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45013_200930 financiele informatie lumeijstraat 21 I_1.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst

Adres	huur	watergeld per maand	totaal per maand	totaal per jaar	waarborgsom
Lumeijstraat 21-I	€ 368,56	€ -	€ 368,56	€ 4.422,72	GEEN

lasten per jaar

onroerende zaak belasting	€ 153,44
rioolrecht/aansluitrecht	€ 138,33
waterschapslasten	€ 52,53
bijdrage VVE 135,00/maand	€ 696,00
totale lasten per jaar:	€1.040,30

achterstallige lasten: Niet van toepassing

WOZ-waarde
De WOZ-waarde op peildatum 01-01-2019 bedraagt: € 431.000,00.

VvE
Opgave van het totale verenigingssaldo per 31-12-2018 van het voorgaande jaar bedraagt € 9.725,91.

kosten koper
koper dient te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde 1% van de koopsom met een minimum van € 3.750,00:
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad € 139,15 inclusief omzetbelasting per pand,
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG ad € 35,00;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad € 8,22 per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de overige kosten en lasten ingevolge de bijzondere veilingvoorwaarden,

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming
Niet van toepassing.

waarborgsommen
Door huurder is geen waarborgsom betaald.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan 8 dagen na gunning.

plok
1% inclusief BTW ten lasten van verkoper. De inzetpremie wordt uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.

belasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering
Het object is verzekerd via de opstalverzekering van de V.v.E.