



thuis in  
vastgoed



BORNEOLAAN 291 + PP  
1019 HZ Amsterdam





## Omschrijving

Uniek turn-key penthouse gelegen op de 8e en 9e verdieping met een fantastisch panoramisch uitzicht over de skyline van Amsterdam, 3 zonnige terrassen, 2/3 slaapkamers, **eeuwigdurend afgekochte erfpacht** en een privé parkeerplaats! Het markante gebouw Hoop Liefde en Fortuin is onder architectuur gebouwd in 2002 en gelegen in het populaire Oostelijk Havengebied aan het Rietlandterras met voorzieningen als een tennisbaan, fitness en een speeltuin. De buurt staat bekend om de karaktervolle mix tussen oud en nieuw op slechts 5 minuten fietsen van het centrum. Het appartement maakt onderdeel uit van een actieve en financieel gezonde VvE welke professioneel wordt beheerd met een sluitend MJOP. De ligging is ideaal, zo is de Ring A-10 snel te bereiken en zijn alle denkbare voorzieningen op loopafstand. Kortom; een zelden te koop aangeboden penthouse met eeuwigdurend afgekochte erfpacht op een top locatie in Amsterdam!

## Indeling (zie plattegrond + alternatief)

Via de nette gemeenschappelijke entree wordt middels de lift het appartement op de 8e verdieping bereikt. Vervolgens de hal/entree van het appartement met een grote kast voor de garderobe en het in 2017 vernieuwde toilet voorzien van een fonteintje. Vervolgens een ruime slaapkamer met een vaste kastenwand. Naast de slaapkamer ligt de riante luxueuze badkamer, welke in 2017 is vernieuwd. De sfeervolle badkamer is voorzien van een fraai breed wastafelmeubel met een verwarmde spiegel, een grote inloopdouche met regendouche en 2 handdouches, een Japans toilet en een design radiator. Middels de ingebouwde ledverlichting kunnen verschillende sferen gecreëerd worden in deze wellness. De 2e zeer ruime slaapkamer bestond voorheen uit 2 slaapkamers, wat gemakkelijk weer te realiseren is, zie alternatieve plattegrond. Verder op deze verdiepingen nog een zeer grote inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine/droger. Middels de trap wordt de 9e verdieping bereikt. Wat direct opvalt is de hoeveelheid lichtinval en het panoramisch uitzicht over Amsterdam en het water!

Deze verdieping meet ca. 75 m<sup>2</sup> en heeft aan 3 zijden zonnige terrassen van in totaal 45 m<sup>2</sup>. De aanwezige screens en zonneschermen zijn geen overbodige luxe. De moderne open woonkeuken met gezellige bar is voorzien van Miele apparatuur, met o.a. een dubbele (combi)-oven, een ingebouwd koffiemachine en een inductiekookplaat met grill gedeelte. Naast de keuken nog een berging met de stadsverwarming-unit. In de onderbouw beschikt het appartement over nog een berging en een prive parkeerplaats.

## Description

Unique turn-key penthouse located on the 8th and 9th floors with a fantastic panoramic view of the Amsterdam skyline, 3 sunny terraces, 2/3 bedrooms, perpetually redeemed ground lease, and a private parking space! The distinctive building called "Hoop Liefde en Fortuin" was architecturally designed in 2002 and is situated in the popular Eastern Docklands area on Rietlandterras, offering amenities such as a tennis court, fitness center, and a playground. The neighborhood is known for its charming mix of old and new, and it's only a 5-minute bike ride away from the city center. The apartment is part of an active and financially sound Homeowners' Association (VvE) that is professionally managed with a solid long-term maintenance plan (MJOP). The location is ideal, with easy access to the A-10 ring road, and all imaginable amenities within walking distance. In summary, this rarely available penthouse with perpetually redeemed ground lease is a top-notch property in Amsterdam!

## Layout (see floor plan + alternative)

Through the well-maintained communal entrance, the apartment on the 8th floor is reached via the elevator. Next, you enter the hallway/entrance of the apartment, which features a large closet for the wardrobe and a renovated toilet with a sink in 2017. Adjacent to the bedroom is the spacious, luxurious bathroom, also renovated in 2017. The charming bathroom is equipped with a beautiful wide vanity unit with a heated mirror, a large walk-in shower with a rain showerhead and 2 hand showers, a Japanese toilet, and a designer

radiator. The built-in LED lighting allows for creating different atmospheres in this wellness area. The second very spacious bedroom used to consist of 2 bedrooms, which can easily be converted back, as shown in the alternative floor plan. Furthermore, on this floor, there is a very large storage room with connections for the washing machine/dryer. The 9th floor is reached via the staircase. What immediately catches your attention is the amount of natural light and the panoramic view over Amsterdam and the water! This floor measures approximately 75 m<sup>2</sup> and has sunny terraces on 3 sides totaling 45 m<sup>2</sup>. The presence of screens and awnings is a luxurious addition. The modern open kitchen with a cozy bar is equipped with Miele appliances, including a double (combination) oven, a built-in coffee machine, and an induction hob with a grilling section. Next to the kitchen, there is another storage room with the district heating unit. In the basement, the apartment has an additional storage room and a private parking space.





## Omgeving en ligging

De Borneolaan ligt in het Oostelijk-Havengebied nabij het Borneo-eiland, Java-eiland, KNSM-eiland en tussen de volop in ontwikkeling zijnde gebieden Cruquiuseiland en Oostenburg. Het complex is vernoemd naar de drie zaagmolens met de namen Hoop, Liefde en Fortuin die daar in de 19e eeuw stonden. De omgeving is ruimtelijk opgezet en bestaat uit een indrukwekkende mix van oude pakhuizen, moderne architectuur, industriële gebouwen, een haven en diverse horecagelegenheden en hippe winkels. Het appartement is zeer centraal gelegen vlakbij de Ringweg A-10. Met het centrum op 10 minuten fietsen zijn alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Maar ook in het Oostelijk Havengebied zelf is van alles te vinden: voor de dagelijkse boodschappen is er op loopafstand het grote winkelcentrum Brazilië. Daarnaast ligt de Dappermarkt vlakbij en is er op woensdag om de hoek een biologische markt. Sporten kan bij Train More en Crossfit, op de tennisbaan in het Rietlandpark of in het nabijgelegen Flevopark. Een frisse duik in het open water behoort ook tot de mogelijkheden. En (daarna) ontspannen bij een aantal zeer aantrekkelijke cafés, restaurants en uitgaansgelegenheden zoals het vernieuwde Lloyd Hotel, The Harbor Club, Panama, Brouwerij 't IJ, VRR, het Pompstation, bioscoop Studio K en het Muziek-gebouw aan het IJ, enz. En niet te vergeten, de Javastraat tegenwoordig de plek voor koffieboetieks, juicebars en trendy cafés/restaurants. Kortom, een fantastische en centrale ligging met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik!



## Surroundings

The Borneolaan is located in the Eastern Docklands area, near Borneo Island, Java Island, KNSM Island, and between the developing areas of Cruquiuseiland and Oostenburg. The complex is named after the three sawmills named Hoop, Liefde, and Fortuin that were situated there in the 19th century. The surroundings are spacious and consist of an impressive mix of old warehouses, modern architecture, industrial buildings, a harbor, and various restaurants and trendy shops. The apartment is centrally located, close to the A-10 ring road. With the city center just a 10-minute bike ride away, all imaginable amenities are within reach. But even in the Eastern Docklands itself, there is plenty to explore: for daily groceries, there is the large Brazilië shopping center within walking distance. Additionally, the Dappermarkt is nearby, and there is an organic market around the corner on Wednesdays. Sports facilities can be found at Train More and Crossfit, on the tennis court in Rietlandpark, or in the nearby Flevopark. Taking a refreshing swim in open water is also an option. And for relaxation, there are several attractive cafes, restaurants, and entertainment venues such as the renovated Lloyd Hotel, The Harbor Club, Panama, Brouwerij 't IJ, VRR, Het Pompstation, Studio K cinema, and the Muziekgebouw aan het IJ, among others. Not to mention the Javastraat, nowadays known for its coffee boutiques, juice bars, and trendy cafes/restaurants. In short, it's a fantastic and central location with everything Amsterdam has to offer at your fingertips!







## Bijzonderheden

- erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- screens en zonneschermen in de woonkamer
- penthouse gelegen op de 8e en 9e verdieping
- luxueuze badkamer en toilet vernieuwd in 2018
- de erfpacht is in 2019 eeuwigdurende afgekocht!
- vraagprijs is incl. privé parkeerplaats in de onderbouw
- ruime inpandige bergingen en berging in de onderbouw
- 2 zeer ruime slaapkamers met optie voor 3e slaapkamer
- goede scholen en kinderdagverblijven in de directe omgeving
- de servicekosten bedragen per maand: € 273,32 APP + € 26,50 PP
- Ideaal gelegen m.b.t. winkels, cafés, restaurants, uitvalswegen en OV
- gelegen in gebouw Hoop, Liefde & Fortuin met uitsluitend koopwoningen
- onder architectuur gebouwd in 2002 en volledig geïsoleerd, energielabel A
- het woonoppervlak van circa 144,70 m<sup>2</sup> is gemeten conform NEN2580 richtlijn
- prachtig panoramisch uitzicht over skyline Amsterdam en het omringende water
- 3 zonnige terrassen gelegen op het zuiden, westen en noordoosten in totaal 45m<sup>2</sup>
- het appartement maakt onderdeel uit van een actieve VvE met een sluitend MJOP



## Specialties

- leasehold has been perpetually redeemed
- good schools and daycare centers in the immediate vicinity
- 2 very spacious bedrooms with an option for a 3rd bedroom
- asking price includes a private parking space in the basement
- 3 sunny terraces facing south, west, and northeast, totaling 45m<sup>2</sup>
- architecturally designed in 2002 and fully insulated, energy label A
- spacious indoor storage rooms and a storage room in the basement
- stunning panoramic view of the Amsterdam skyline and the surrounding water
- the monthly service costs are: €273.32 for the apartment + €26.50 per parking space
- located in the Hoop, Liefde & Fortuin building, exclusively comprising of owned properties
- ideally located with regards to shops, cafes, restaurants, highways, and public transportation
- the living area of approximately 144.70 m<sup>2</sup> is measured in accordance with the NEN2580 guidelines
- the apartment is part of an active Homeowners' Association (VvE) with a solid long-term maintenance plan (MJOP).





### Borneolaan 291 + PP 1019 HZ Amsterdam

Vraagprijs	€ 925.000,- k.k. incl. parkeerplaats
Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	144,70 m <sup>2</sup> appartement + 3,90 m <sup>2</sup> berging (NEN-2580 richtlijn)
Inhoud	ca. 450 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	3/4 kamers
Buiten	terrassen noord/zuid/west totaal 45,30 m <sup>2</sup>
Grond	erfpacht gemeente Amsterdam, canon eeuwigdurend afgekocht
Kadastraal bekend	Amsterdam, sectie A, nummer 7815, A-341 (APP) + A-29 (PP)
Servicekosten	€ 273,32 APP + € 26,50 PP per maand
Oplevering	november/december 2023
WOZ-waarde	€ 835.000 (peildatum 01-01-2022)
Energie label	A label











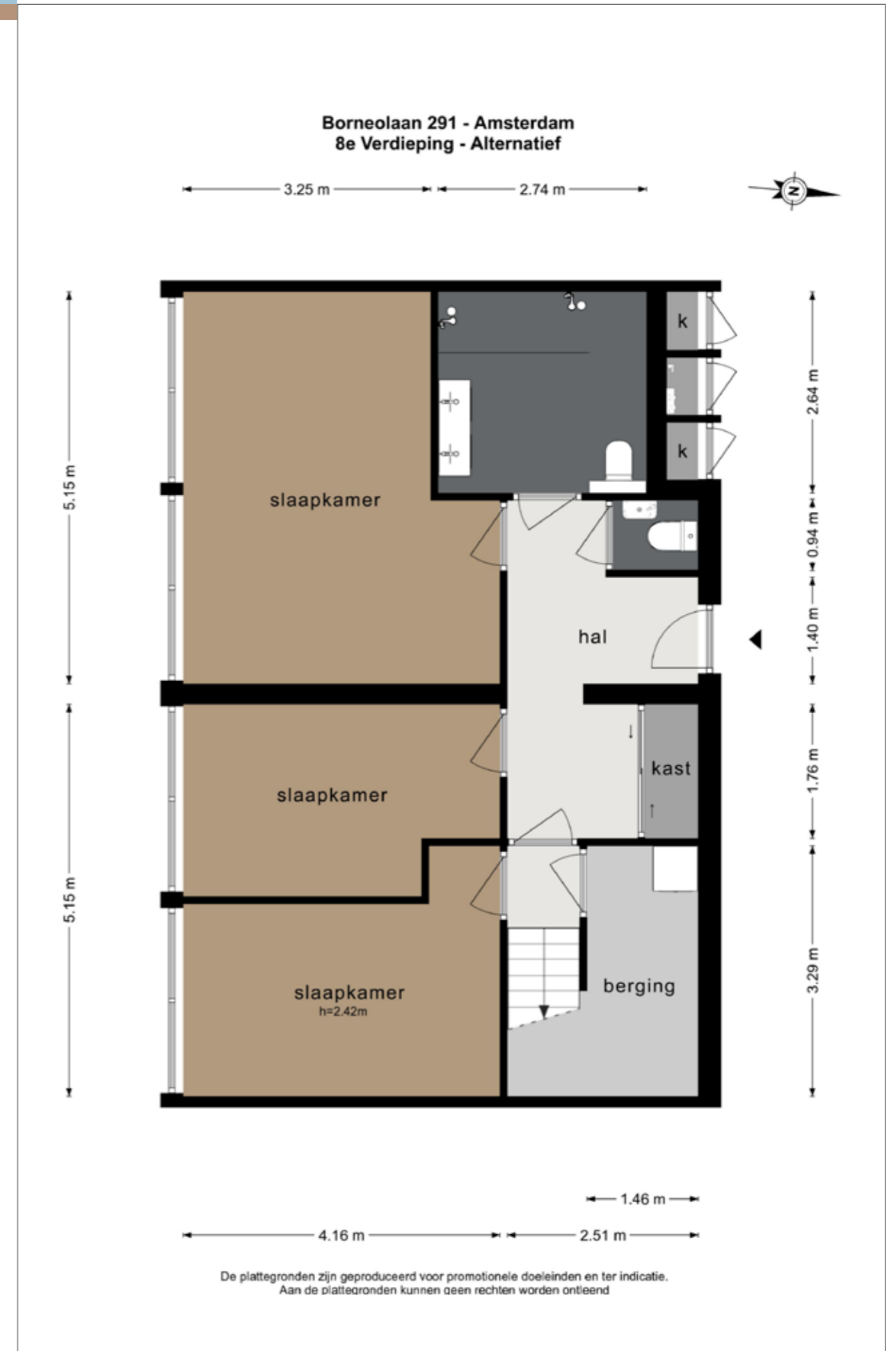
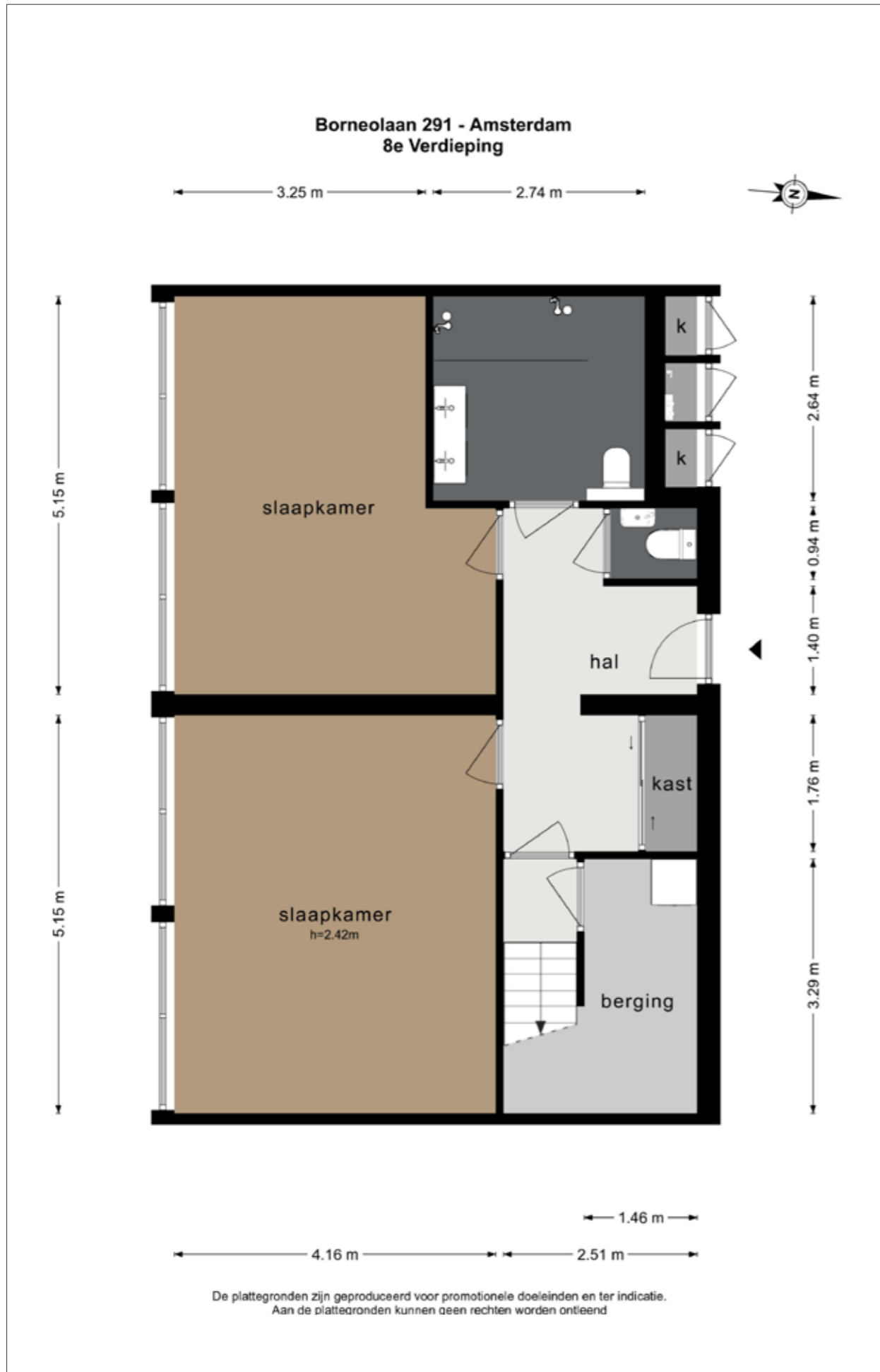






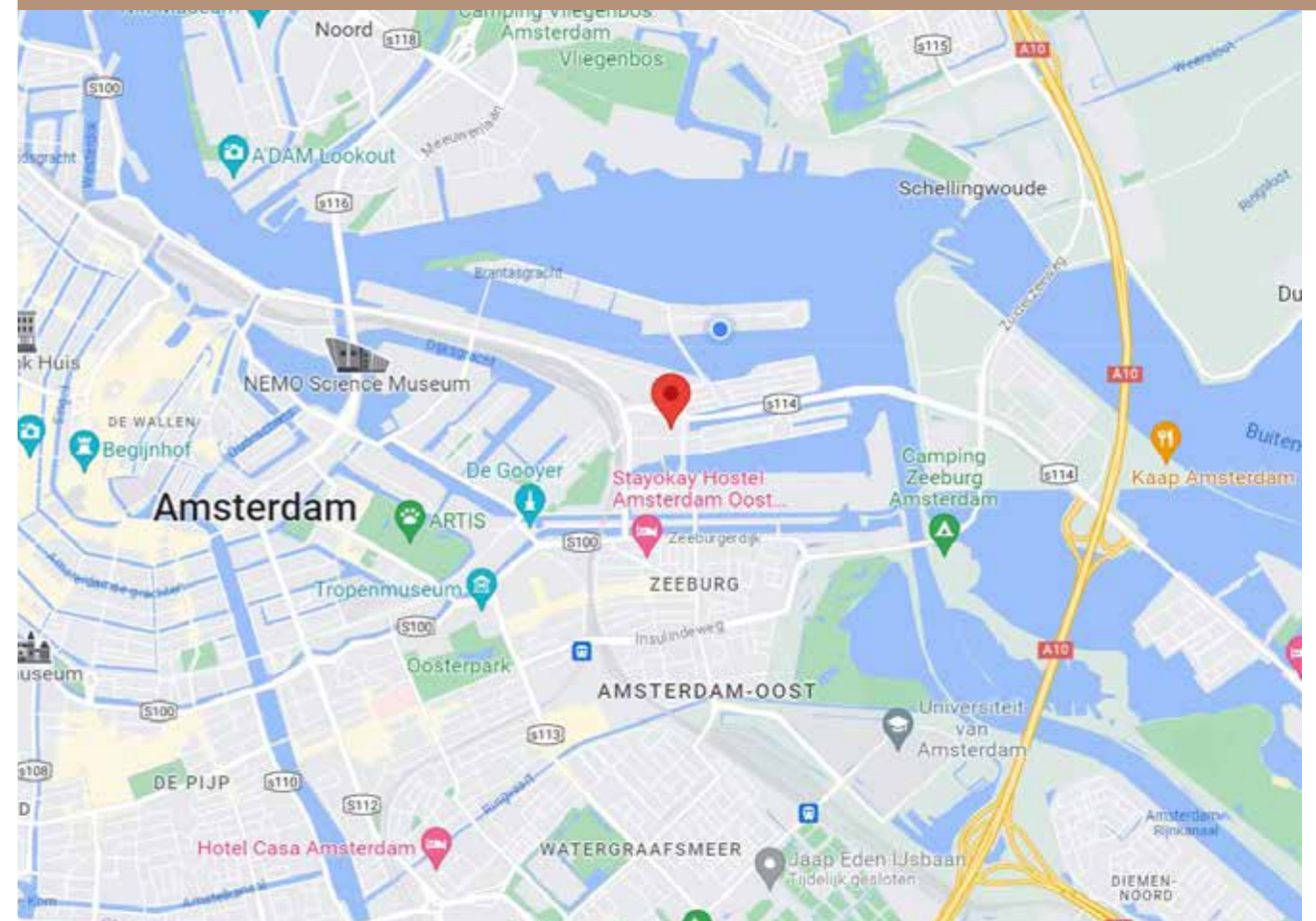
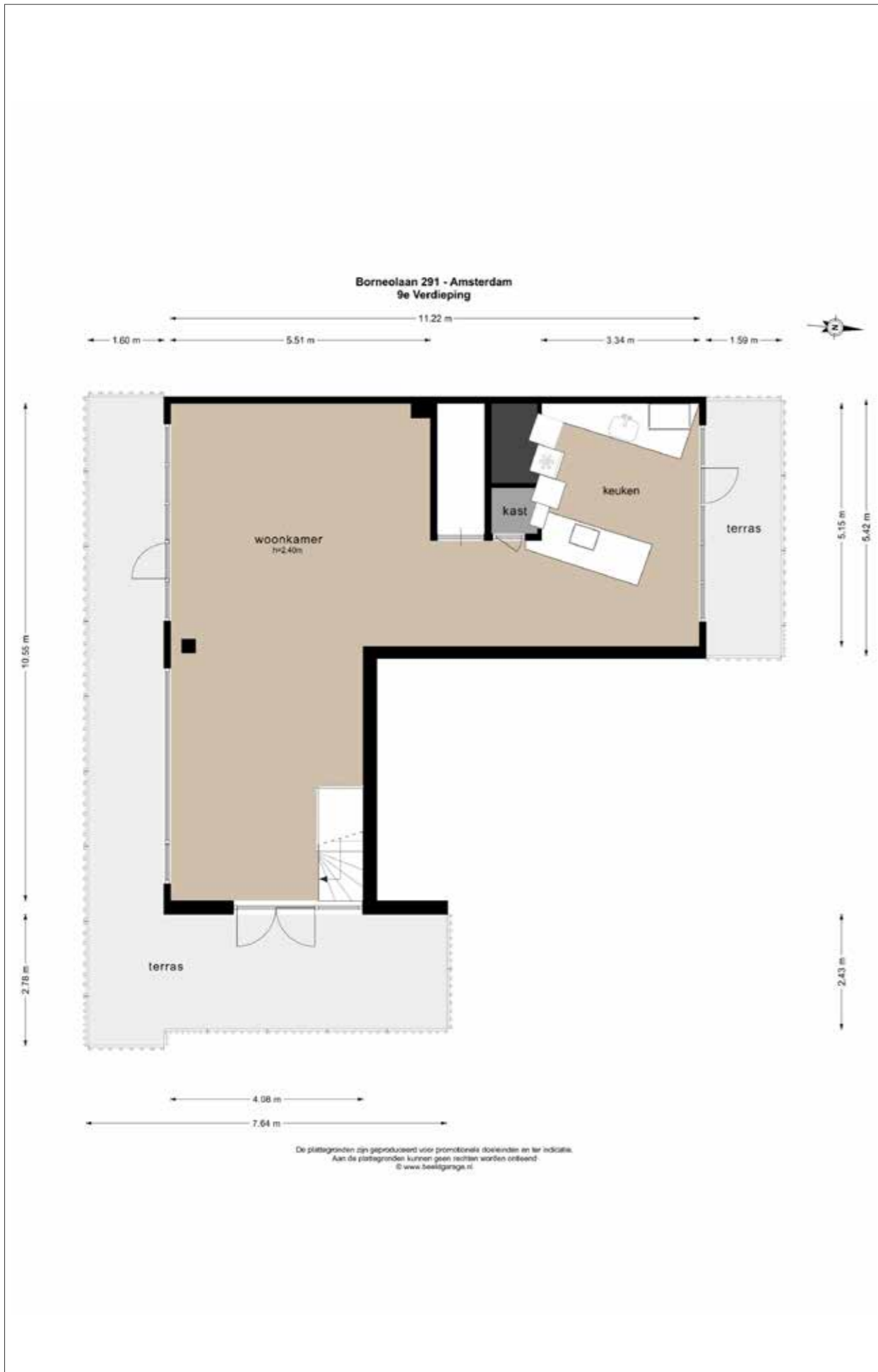
Plattegrond achtste verdieping

Plattegrond achtste verdieping (alternatief)





# Plattegrond negende verdieping



Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende

voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### 11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere

woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

#### 12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

#### 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft

ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

#### 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

#### 15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

#### 16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

#### 17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

#### 18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

#### 19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf

1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

#### 20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf € 150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl)

#### 21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

#### Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

#### Wat is jouw mening?

Op [funda.nl](http://funda.nl) kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

# Verantwoording

## Voorbehouden

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Door Thuis in Vastgoed wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. U mag verwachten dat de informatie welke door hen wordt verstrekt correct is. Er moet melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Voorbeelden: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden wij aan uw eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

## Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 20, 30, 40 of zelfs 100 jaar dan nog wel ouder betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan

bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor vloeren, het dak, de gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, maar verzwijgt ook niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

## Asbest

Tevens kunnen in een onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn in onder andere kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder cv-ketels of stoppenkasten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. In voorkomende gevallen wordt dit artikel in de koopakte opgenomen.

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Onze adresgegevens

Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafspraak.

### **Thuis in Vastgoed**

Piraeusplein 39  
1019 NM Amsterdam  
t: 020 - 420 42 06  
info@thuisinvastgoed.nl  
www.thuisinvastgoed.nl