

Verkoopvoorwaarden

Ameo Makelaars & Taxateurs

De informatie in de verkoopdocumentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle werkzaamheden van Ameo Makelaars & Taxateurs worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving, de [NVM Erecode](#) en de [NVM Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij](#). Op de verkoop zijn onderstaande verkoopvoorwaarden van toepassing.

Verkoopinformatie en aansprakelijkheid

De verkoopinformatie is met zorg samengesteld op basis van de verstrekte informatie en gegevens van verkoper en/of derden. Informatie met betrekking tot maatvoering, oppervlakten, inhoud, indeling, bouwkundige staat, technische installaties, energielabel, bestemming, vergunningen, splitsing, VvE-gegevens en overige omschrijvingen, is indicatief. Ameo aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Tevens dienen de foto's, plattegronden, tekeningen en impressies uitsluitend ter illustratie en ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt de koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. De aansprakelijkheid van Ameo is in alle gevallen beperkt tot het bedrag dat krachtens de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor het betreffende schadegeval wordt uitgekeerd.

Mededelingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper en Ameo, handelend als verkopend makelaar, hebben een *mededelingsplicht* en dienen kandidaat kopers alle informatie te verstrekken waarvan zij weten, dan wel redelijkerwijs behoren te begrijpen, dat deze voor de koper van belang kan zijn. Daarbij geldt dat geen mededeling hoeft te worden gedaan over feiten of omstandigheden die de koper reeds bekend zijn, dan wel redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn op basis van een eigen onderzoek dat, naar verkeersopvattingen, van de koper mag worden verwacht.

De kandidaat koper (en zijn of haar aankoopmakelaar) heeft een uitgebreide *onderzoeksplicht* en aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. Koper wordt geacht zelfstandig onderzoek te verrichten naar alle voor hem van belang zijnde zaken, waaronder begrepen juridische, bouwkundige, technische, planologische en milieukundige aspecten.

Het inschakelen van een deskundige, zoals een aankoopmakelaar en/of bouwkundige, wordt aanbevolen. Indien een kandidaat koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding, benadrukken wij, dat de kandidaat koper de verantwoordelijkheden met betrekking tot de aankoop, de onderzoeksplicht en het biedingsproces niet verschuiven naar de verkoper, dan wel Ameo als verkopend makelaar.

Meetinstructie NEN2580

Ameo heeft (via en namens zijn verkoper) de NEN2580 meting uitbesteed aan een externe, professionele partij en hiermee beoogt de kandidaat koper zo goed als mogelijk te informeren over de juiste maten van de woning. De gebruiksoppervlakte is gemeten conform de branchebrede meetinstructie 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. Koper verklaart voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte desgewenst op eigen kosten te laten opmeten conform de NEN2580 meetinstructie.

Energielabel

Verkoper is verplicht om een geldig energielabel aan de kandidaat koper te verstrekken. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door de verkoper noch Ameo als verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Fundering en funderingsrisico-indicator

Sinds 1 april 2026 zijn taxateurs verplicht de funderingssituatie van woningen in te delen in een risicoklasse van A tot en met E, waarbij A een zeer laag risico op funderingsproblemen betekent en E het hoogste risico of een vastgesteld probleem. Deze classificatie geeft een indicatie van het risico op funderingsproblematiek en mogelijke verzakking en kan van invloed zijn op financieringsmogelijkheden.

Disclaimer funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Indien aan deze woning in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) is toegekend, geldt deze disclaimer. Deze funderingsrisico-indicator wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Indien aan deze woning in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) is toegekend, geldt deze disclaimer. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Aanvullende clauses

Eventuele aanvullende clauses die in de verkoopinformatie zijn vermeld, worden opgenomen in de koopovereenkomst.

- *Ouderdomsclause: Indien de woning ouder is dan 20 jaar, wordt standaard een ouderdomsclause opgenomen in de koopovereenkomst.*

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven woongebruik.

- *Asbestclause: Bij woningen die zijn gebouwd of verbouwd vóór 1995 wordt standaard een asbestclause opgenomen.*

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- *Niet-zelfbewoningsclause: Indien verkoper de woning niet zelf feitelijk heeft bewoond, wordt een niet-zelfbewoningsclause opgenomen in de koopovereenkomst.*

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken zijn dan voor risico en rekening van koper en hier is bij de vaststelling van de koopsom rekening gehouden. Om dit risico te beperken wordt een koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren.

Biedingsprocedures

Ameo handelt conform het [NVM Protocol Transparant Bieden](#). Verkoper bepaalt samen met Ameo als verkopend makelaar welke biedingsprocedure wordt toegepast. Tijdens het verkoopproces kan worden overgestapt naar een andere procedure indien de situatie daarom vraagt. Ameo maakt gebruik van onderstaande twee biedingsprocedures. De verkoop start standaard met de procedure 'bieden zonder biedtermijn'. Deze procedure blijft van toepassing totdat een biedtermijn uitdrukkelijk wordt gecommuniceerd.

Bieden zonder biedtermijn

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Potentiële bidders krijgen de mogelijkheid om via Move.nl een bieding uit te brengen. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in Move.nl. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.



Inschrijving met biedtermijn

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via Move.nl een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in Move.nl. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met potentiële bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen potentiële bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming.

Biedingsvoorwaarden

Kandidaat kopers dienen bij het uitbrengen van een bieding duidelijk aan te geven onder welke voorwaarden het bod wordt gedaan. Hierbij dient in ieder geval vermeld te worden:

- de koopsom;
- de gewenste opleverdatum;
- eventuele overname van roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud;
- of een bouwkundige keuring onderdeel uitmaakt van de bieding. Een bouwkundig rapport mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet openbaar worden gemaakt of aan derden worden verstrekt.

Gunning

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor. Verkoper is niet verplicht de woning te gunnen aan de hoogste bidder.

Schriftelijkheidsvereiste

De koop van een woning door een particuliere koper komt pas tot stand nadat de koopovereenkomst schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend. Mondelinge overeenstemming leidt derhalve niet direct tot een bindende koopovereenkomst. De koopovereenkomst dient te worden opgemaakt volgens het model Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper.

Bedenktijd

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze periode kan de koper zonder opgaaf van reden van de koop afzien.



Biedlogboek

Ameo maakt gebruik van een digitaal biedlogboek. Dit betekent dat biedingen op een transparante manier worden vastgelegd. Zodra de koop onherroepelijk is, dus na het verlopen van de ontbindende voorwaarden en de drie dagen wettelijke bedenktijd, kunnen geïnteresseerden die een bod hebben uitgebracht een geanonimiseerd afschrift van het biedlogboek opvragen.

Legitimatie en Wwft

In het kader van de [Wwft \(Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme\)](#) dient een koper zich te legitimeren. Ameo dient als verkopend makelaar onderzoek te doen naar de kopers. Ook dienen we onderzoek te doen naar de herkomst van de gelden die worden aangewend om de woning te financieren.

Japanse duizendknoop en andere schadelijke plantensoorten

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van Japanse duizendknoop of andere invasieve dan wel schadelijke plantensoorten op het verkochte. Koper aanvaardt het risico van eventuele aanwezigheid hiervan en heeft de gelegenheid gehad hiernaar zelf onderzoek te (laten) verrichten. Makelaar treedt uitsluitend op als bemiddelaar en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de aanwezigheid, gevolgen, verspreiding of bestrijding van Japanse duizendknoop dan wel andere invasieve of schadelijke plantensoorten op of nabij het verkochte.

Privacyverklaring

Ameo verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar [privacyverklaring](#) genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden.

Amsterdam Zuid

📍 Ferdinand Bolstraat 162-164
1072 LT Amsterdam

☎ 020 242 01 20

✉ info@ameo.nl

Amsterdam West & Centrum

📍 Van Limburg Stirumstraat 36
1051 BC Amsterdam

☎ 020 242 01 22

✉ amsterdam@ameo.nl

Diemen, Amsterdam Oost & Zuidoost

📍 Diemerplein 178 A
1111 JD Diemen

☎ 020 242 01 21

✉ diemen@ameo.nl

