

1018 AK Amsterdam

Funenpark 176

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres en geeft een samenvatting van de relevante documenten. Deze documenten worden hieronder genoemd onder beschikbare stukken en zijn vanzelfsprekend ook bij ons opvraagbaar.

Inleiding

Funenpark ligt op de Oostelijke Eilanden in Amsterdam-Centrum. De straat ligt in de wijk Het Funen, dat in de volksmond eveneens Funenpark wordt genoemd. Het Funenpark heeft uitgangen aan alle straten rondom het park, en zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Funenpark is in 2003 vernoemd naar het Deense eiland Funen. In de buurt ligt ook de Funenkade.

In 2002 werd de bebouwing in dit gebied gerealiseerd bestaande uit een groot, L-vormig appartementengebouw aan de randen van het gebied en op het binnenterrein 16 kleinschalige, vrijstaande appartementengebouwen.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle gebouwen in het Funenpark vormen samen één grote hoofd-VvE ('Project Het Funen') met zeven appartementsrechten (A-1 t/m A-7), gesplitst in 2002 door notaris Vierveijzer.

Ieder van die zeven appartementsrechten is vervolgens één of meer keer onder-gesplitst (in 2002, 2005 en 2017) door genoemde notaris en notaris Brummelhuis.

Voor Funenpark 176 is de keten als volgt.

A-1 is gesplitst in 3 appartementsrechten A-8, A-9 en A-10 (Sub-VvE 'gebouw A-B')

A-9 is vervolgens onder-gesplitst in 106 appartementsrechten, A-248 t/m A-353 (Sub-VvE 'Sporenboog'). Funenpark 176 maakt deel uit van deze sub-VvE.

De kadastrale gegevens van Funenpark 176 zijn:
Gemeente Amsterdam, sectie A, nummer 8014, A-272.

In de hoofd- en onder-splitsingsakten wordt het modelreglement van Klinkenberg uit 1992 van toepassing verklaard.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	78/19581	
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	idem	
Stemmen:	78	(van de totaal 19.581 stemmen)
Bestemming:	woning	

Huishoudelijk reglement

De hoofdvereniging heeft een huishoudelijk reglement d.d. 14-12-2005.

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Administratie

De administratie van de hoofd en sub VvE's wordt gevoerd door VVE Beheer Amsterdam: www.vvebeheer-amsterdam.nl. In de praktijk heeft de eigenaar te maken met, en betaalt bijdragen aan, de VvE 'Sporenboog'. De VvE Poortgebouw betaalt een bijdrage aan de VvE Sporenboog voor het gemeenschappelijke onderhoud. Zie de beschikbare stukken voor notulen van recente VvE-vergaderingen. De eerstvolgende VvE vergadering is op 15-06-2026.

VvE-bijdrage

De maandelijkse bijdrage voor de woning aan VvE Sporenboog is voor 2026 € 197,26. Uit deze bijdragen worden o.a. de kosten voldaan t.b.v. dagelijks onderhoud, schoonmaak en verlichting van algemene ruimtes en de dotatie aan het onderhouds/reservefonds.

Huismeester

De hoofd VvE heeft een huismeester in dienst. Bij de beschikbare stukken die u kunnen worden toegestuurd zit een taakomschrijving.

Verzekering

De VvE 'Gebouw A-B' en de sub-VvE's, waaronder VvE 'Sporenboog', hebben een opstalverzekering via Raetsheren van Orden voor een verzekerde som van € 115.596.200, -

Reservefonds(en)

Het reservefonds van VvE Sporenboog bedroeg eind 2024: € 1.127412,68.

MJOP en Plannen

De VvE 'Sporenboog' heeft een 'Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose' lopend vanaf 2025 tot en met 2039.

Eigen grond

Het Funenpark betreft eigen grond (geen erfpacht).

Overige informatie

Technische aspecten

De elektrische installatie omvat 9 groepen en 2 aardlekschakelaars. De cv-ketel is een Nefit NxT HR ketel, uit 2023. Het gehele appartement wordt verwarmd via vloerverwarming. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas. Het appartement heeft een energielabel A.

Recent onderhoud

In 2022/2023 is er een nieuwe badkamer aangelegd.

Eigenaarslasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 676.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 356,25	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 119,34	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Gebruikerslasten

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal belastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken.

Kosten 2026:

Eenpersoonshuishouden: 352,- per jaar

Meerpersoonshuishouden: 469,- per jaar.

Zuiveringsheffing woonruimte:

U betaalt deze heffing voor het zuiveren van uw afvalwater.

Kosten 2026:

Eenpersoonshuishouden: € 92,79 per jaar

Meerpersoonshuishouden: € 278,37 per jaar

Watersysteemheffing ingezetenen:

U betaalt deze heffing om wateroverlast en overstromingen te voorkomen.

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2026: € 186,85 per woning per jaar.

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte:

'woning'

Volgens de eigendomsakte:

'woning'

Volgens het BAG

'woonfunctie'

Het pand ligt in bestemmingsplangebied 'Oostelijke eilanden' en krijgt daarin de bestemmingsomschrijving 'enkelbestemming: wonen'. Kantoren e.d. zijn enkel toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage).

Parkeren

Funenpark 176 ligt in vergunninggebied Centrum 4. Met een parkeervergunning mag men parkeren in Centrum 4. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu 10 maand(en). Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Op verdieping -2 is een stallinggarage met parkeerplaatsen. Deze zijn van particuliere eigenaren. Er wordt niet vaak een parkeerplaats te koop of te huur aangeboden.

De gemeenschappelijke galerij

Er is een galerijgang die toegang geeft tot het appartement. De airco-units die hier hangen zijn afgeschakeld en worden niet meer gebruikt. Dit i.v.m. de hoge kosten die de koeling van de galerijen in de zomer met zich meebracht. In de zomer kan het op de galerijen warm worden.

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken. Ten overvloede, of als uitzondering worden de volgende zaken genoemd.

Achter blijven:

- Gordijnrails
- Vaste boekenkasten
- Zonwering

Achter kunnen blijven:

- Kastje boven aanrecht (tegen de muur)
- Planken boven logeerbed
- Plisségordijnen in kamer aan de oostkant.

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper

- het verkochte bij legaat heeft verkregen

- dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt

en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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 is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van voornoemde notaris.

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Overzichtskaartje Funenpark
- Deel VvE splitsingstekening (met woning en berging)
- Plattegronden woning en berging
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

-  FP 176 Bag
-  FP 176 Bodemrapportage
-  FP 176 Eigendomsakte 2022
-  FP 176 Eigendomsinformatie 2025
-  FP 176 Energielabel
-  FP 176 Meetrapport
-  FP 176 Woz informatie 2026
-  FP 176 Woz informatie
-  FP Bestemmingsplan kaart
-  FP Bestemmingsplan Regels Wonen
-  FP VvE gebouw A-B begroting 2026
-  FP VvE gebouw A-B jaarrekening 2024
-  FP VvE gebouw A-B Polis 2025
-  FP VvE Huishoudelijk reglement, 2005
-  FP VvE Huismeester taakomschrijving
-  FP VvE Overzicht VvE's en aandelen
-  FP VvE Splitsing 2002 hoofd (in A-1 tm A-7)
-  FP VvE Splitsing 2002 onder (A-1 in A-8 tm A-10)
-  FP VvE Splitsing 2002 onder (A-9 in A-248 tm A-353), met A-272 (Funenpark 176)
-  FP VvE Splitsing 2004 wijziging hoofd en ondersplitsingen
-  FP VvE Splitsing 2015-06-24 Wijziging A-599 wordt A-706, akte van verbetering
-  FP VvE Sporenboog begroting 2025
-  FP VvE Sporenboog begroting 2026
-  FP VvE Sporenboog jaarrekening 2024
-  FP VvE Sporenboog MJOP en Liquiditeitsprognose 2025
-  FP VvE Sporenboog notulen 2023-07-11
-  FP VvE Sporenboog notulen 2023-10-03
-  FP VvE Sporenboog notulen 2024-02-26
-  FP VvE Sporenboog notulen 2024-7-02
-  FP VvE Sporenboog notulen 2024-11-26
-  FP VvE Sporenboog notulen 2025-06-24

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

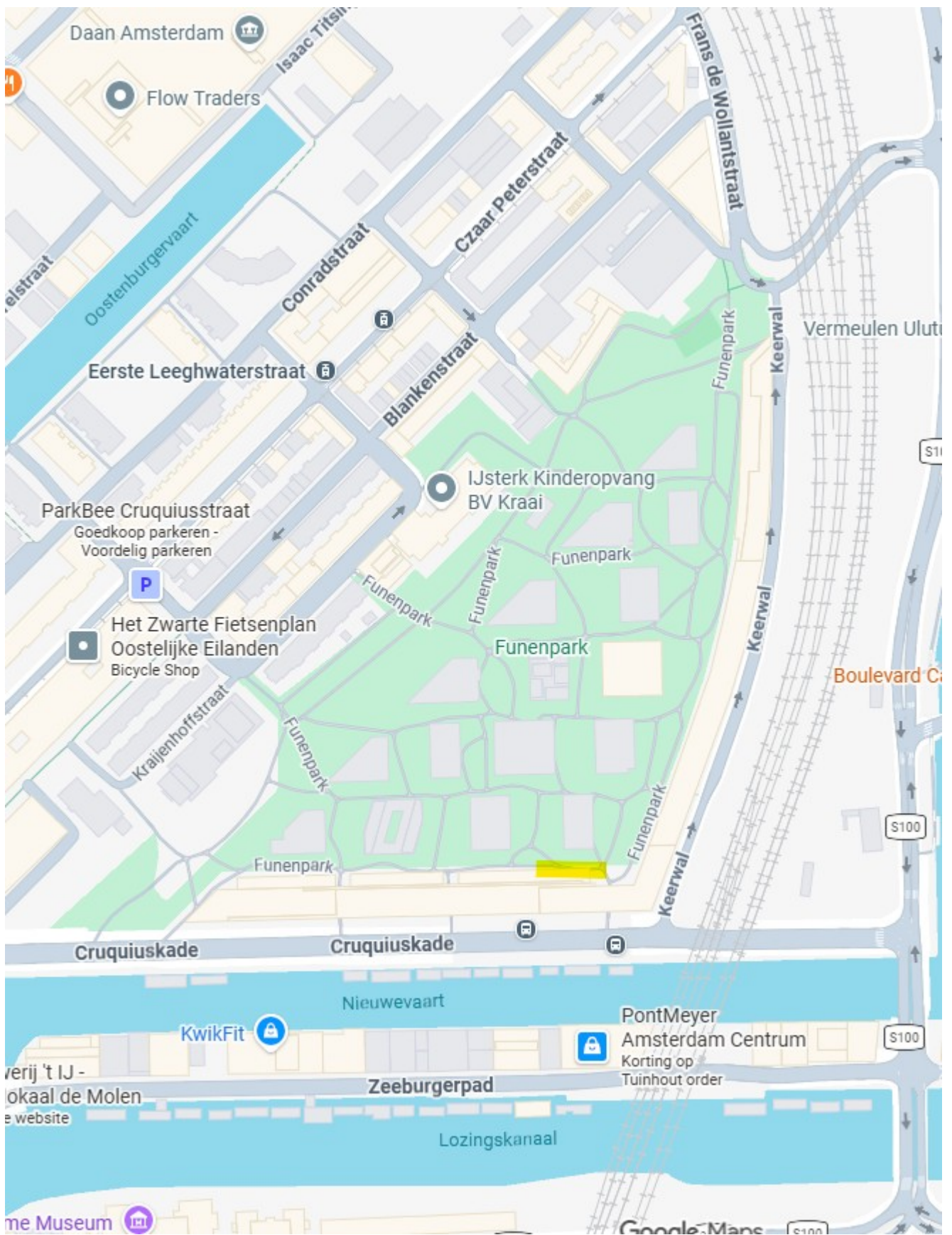
De Groot & Compagnons

Sarah Eeraerts of Ruud Valk

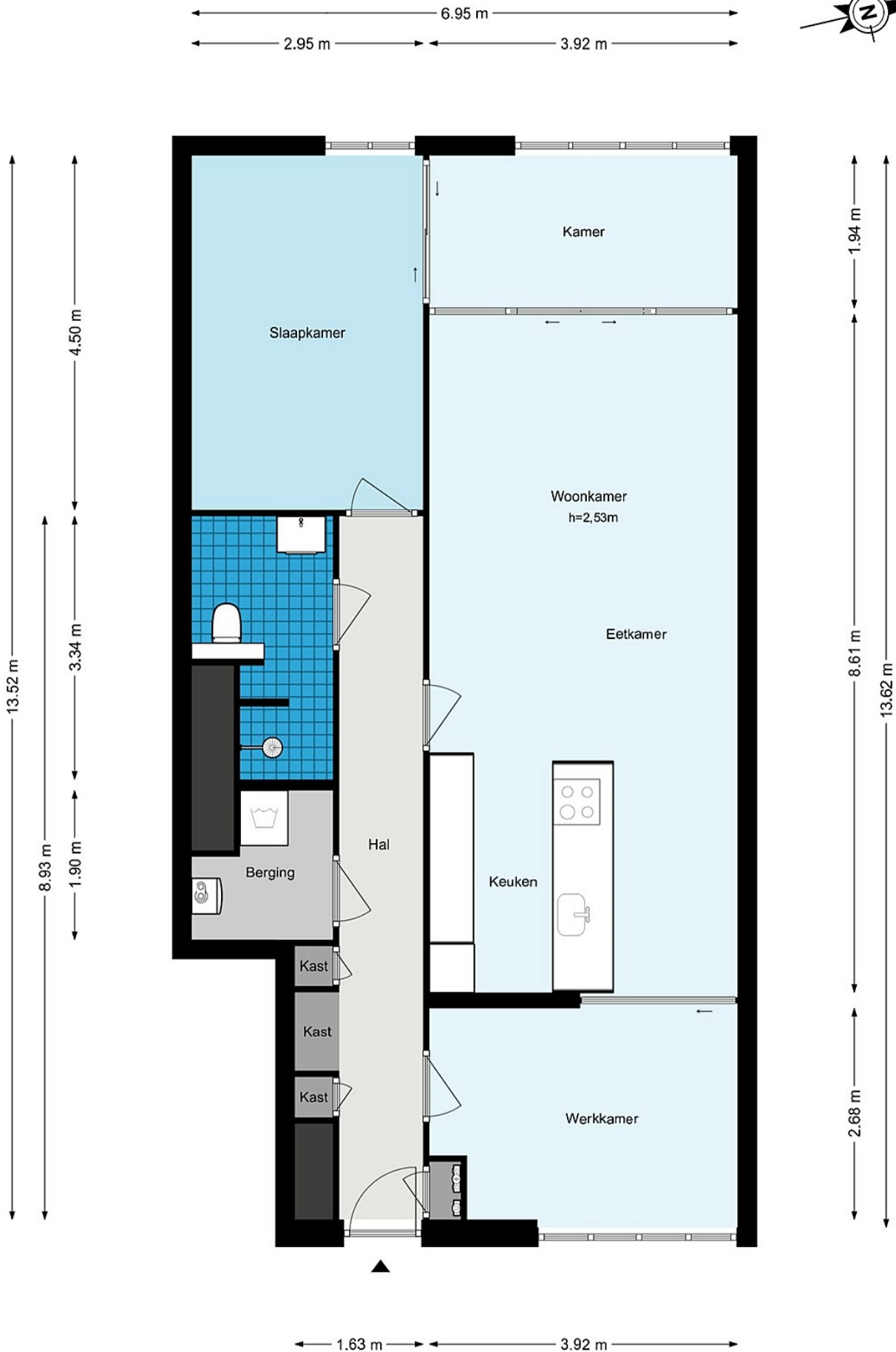
Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796 / info@degrootencompagnons.nl / www.degrootencompagnons.nl

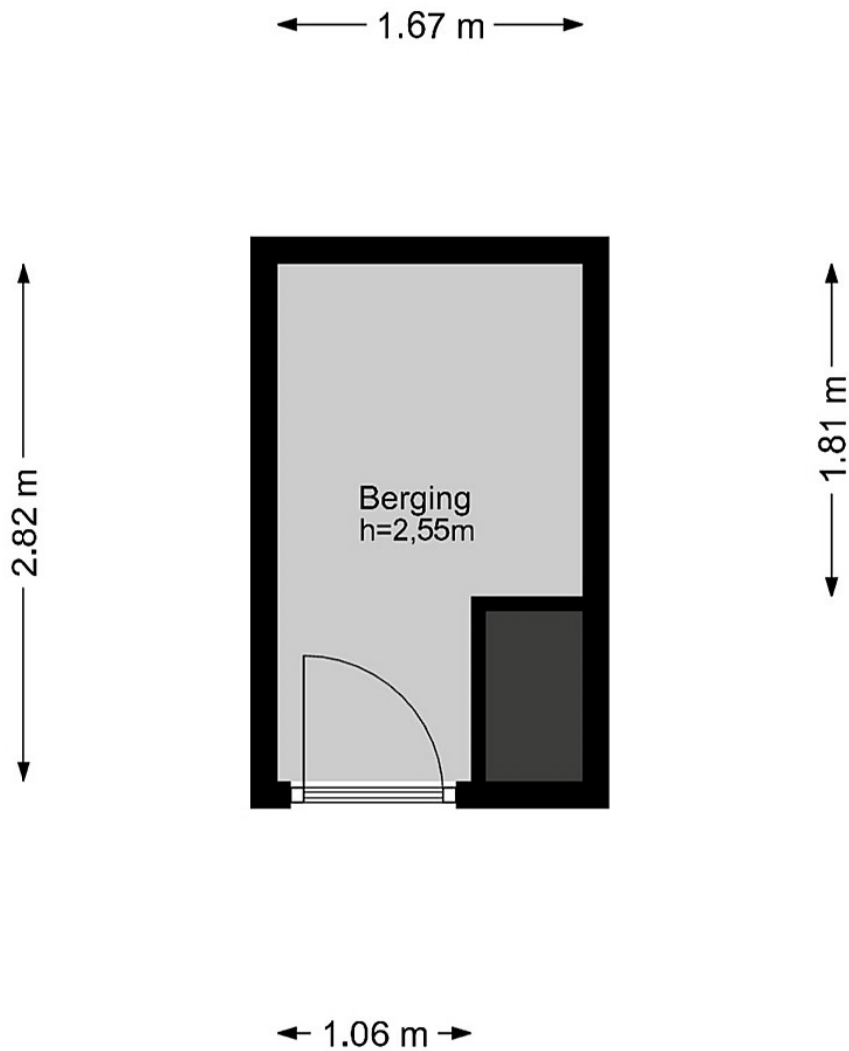


Funenpark 176 - Amsterdam Appartement



Funenpark 176 - Amsterdam

Berging



Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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. 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 worden de afspraken vastgelegd 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:

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

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). 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.

6. 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.

7. 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.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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.
- 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.

9. 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.

10. 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.