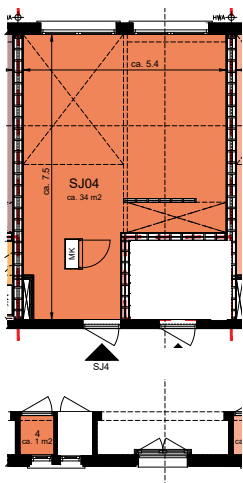


# Zelfbouwspaspoort SJ04

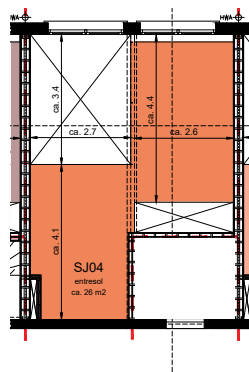
## Sint Janschool, Rotterdam



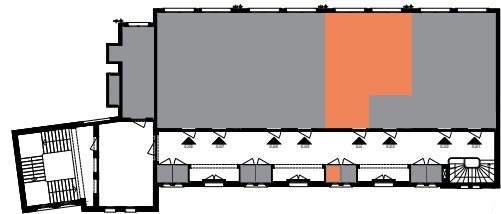
**Type** Appartement  
**Oppervlakte** Ca. 59,1 m<sup>2</sup>  
**Buitenruimte** Geen  
**Prijs** € 295.000,- v.o.n.



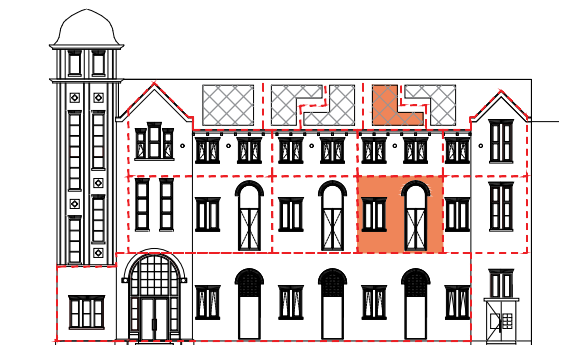
1e verdieping



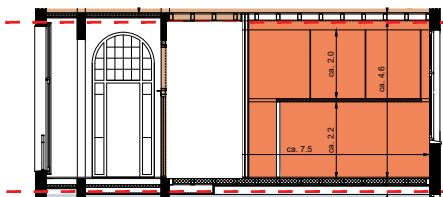
1e verdieping entresol



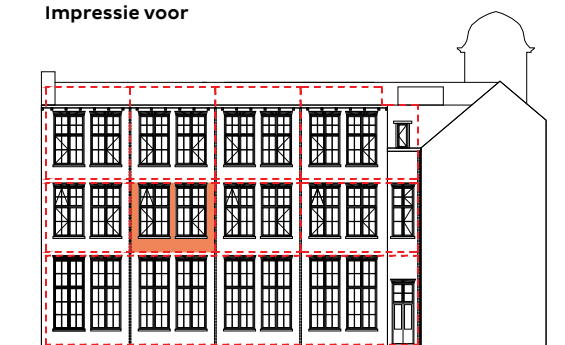
Situatie



Impressie voor



Doorsnede



Impressie achter

### LEGENDA



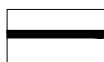
Meterkast



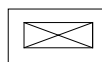
Entree woning



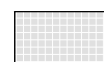
Noordpeil



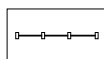
Bestaande wanden



Sparing



Dakterras



Stokkenwand



Ruimtereservering zonnepanelen



# Zelfbouwpaspoort SJ04

## Sint Janschool, Rotterdam

### BOUWREGELS

1. De zelfbouwwoning wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De woning voldoet na verbouwing aan het Bouwbesluit 'Eisen ten aanzien van Verbouw naar nieuwe functie Wonen' en bij verbouwing wordt voldaan aan de Zelfbouwwijzer.
3. De koper realiseert woningscheidende wanden, vloeren en/of plafonds voor (minimaal) de helft aan de eigen zijde, conform Bouwbesluit en bouwwijzer.
4. Aanpassingen aan de hoofdconstructie of andere vergunningplichtige wijzigingen zijn mogelijk met een door de koper te wijzigen omgevingsvergunning. Hiervoor is wel toestemming en medewerking van de VvE vereist.
5. De zelfbouwwoning is voorzien van nutsinvoeren tot in de meterkast. De koper draagt zelf zorg voor levering en aansluiting van de eigen nutsvoorzieningen. De woningen worden gasloos verbouwd.
6. De koper sluit de technische installaties in de woning aan op de daarvoor aangelegde kanalen en leidingen in de leidingschachten en/of meterkasten, conform Bouwbesluit.

### UITGIFTEREGELS

1. Een koper kan een optie op een zelfbouwwoning nemen voor € 500,-. Binnen 6 weken na optieverkrijging besluit de koper tot het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO).
2. Bij ondertekening van de KAO voldoet de koper een aanbetaling van € 5.000,-. De koper zorgt ervoor dat de notariële overdracht van de zelfbouwwoning binnen 2 maanden na ondertekening van de KAO kan plaatsvinden. De koper voldoet bij notariële overdracht de koopsom (min de aanbetaling € 5.000,- en de optievergoeding van € 500,-). De verdeling van de percentages van de koop- en aanneemsom zijn mede afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten en worden vastgelegd in de KAO.
3. De in de v.o.n.-prijs begrepen overdrachtsbelasting is berekend naar tarief van 2%. Indien voor de koper een ander (hoger) tarief overdrachtsbelasting van toepassing is, dan komt het verschil voor rekening van de koper.
4. De zelfbouwwoning wordt zelfbouwrijp opgeleverd in de periode tussen Q4-2024 en Q1-2025.
5. De zelfbouwwoning wordt in volledig eigendom uitgegeven als appartementsrecht.
6. De kopers van de zelfbouwwoningen worden van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) conform de (vooraf door Steenvlinder opgestelde) splitsingsakte en het splitsingsreglement.
7. De zelfbouwwoning wordt binnen 1 jaar na oplevering, conform Bouwbesluit en de Zelfbouwwijzer, door koper verbouwd.
8. Informatie over het inschrijvingsproces staat beschreven in de brochure.
9. De koper staat na realisatie van de woning gedurende minimaal 1 jaar op dit adres ingeschreven in het gemeentelijke bevolkingsregister.
10. Vanaf 6 maanden na start verkoop kan door Steenvlinder worden overgegaan tot wijziging van de uitgifteregels van de nog niet verkochte zelfbouwwoningen. Vanaf 12 maanden na start verkoop geldt dit ook voor de bouwregels.

11. De Zelfbouwpaspoorten worden in een vroeg stadium gemaakt. Hoewel de oppervlakte, afmeting en plattegrond van de zelfbouwwoning zo nauwkeurig mogelijk zijn bepaald, kunnen ze mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

### BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Voor de verbouwing van de zelfbouwwoning stelt Steenvlinder conform een basisontwerp een omgevingsvergunning aan de koper ter beschikking. Bij de notariële overdracht van de zelfbouwwoning wordt de tenaamstelling van de omgevingsvergunning overgeschreven naar de koper.
2. Bij wijzigingen in dit basisontwerp wordt door de koper een aanpassing van de omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Rotterdam. De aanpassing van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van Welstand.
3. Elke koper stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere zelfbouwwoningen indien passend binnen het Zelfbouwpaspoort, de Zelfbouwwijzer en de door Steenvlinder beschikbaar gestelde omgevingsvergunning.

### OVERIGE BEPALINGEN

1. Het parkeren van de auto(s) vindt plaats in de openbare ruimte of een (betaalde) parkeervoorziening in de buurt. Er wordt geen parkeervergunning afgegeven bij de zelfbouwwoning.
2. De VvE draagt zorg voor het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw conform de splitsingsakte. Het is aan de VvE om onderling afspraken te maken over de te nemen (toekomstige) maatregelen. De VvE voldoet aan het Nederlands Recht.
3. Steenvlinder stelt voor het eerste jaar een beheerder aan die de VvE activeert en het Meerjarig Onderhoud Plan (MJOP), en daarmee ook de VvE-bijdrage vaststelt. Na een jaar kan de VvE ervoor kiezen een beheerder naar keuze aan te stellen.
4. De gemeenschappelijke binnenruimte wordt onderhouden door de kopers. Deze ruimtes zijn (deels) onderdeel van de vluchtroute en blijven vrij van goederen en obstakels.
5. Het is mogelijk zonnepanelen te laten plaatsen op de eigen zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak. Hiervoor is wel toestemming en medewerking van de VvE vereist. Er wordt 1 leverancier door de VvE gekozen die de zonnepanelen aanbrengt en onderhoudt.
6. De erfafscheiding van het gebouw grenst aan de openbare straat en de binnentuin van de burens.

### DISCLAIMER

Dit Zelfbouwpaspoort is met zorg samengesteld. Toch is het niet uit te sluiten dat onvolledige informatie is opgenomen. De in het Zelfbouwpaspoort weergegeven regels en andere bepalingen zijn een beknopte samenvatting van de regels voor de uitgifte en verkoop van de zelfbouwwoning. De bepalingen in de overeenkomsten en andere van toepassing zijnde regelgeving en procedures gaan – in geval ze afwijken van het Zelfbouwpaspoort – voor. De genoemde oppervlaktes zijn inclusief woning scheidende wanden. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden behoudt Steenvlinder zich – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – het recht voor om wijzigingen in het Zelfbouwpaspoort aan te brengen.