

# Zelfbouwpaspoort ODA13

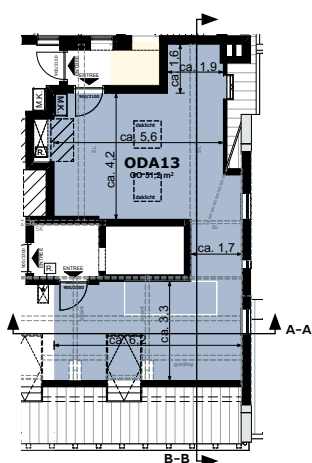
## Odaklooster Park Romana



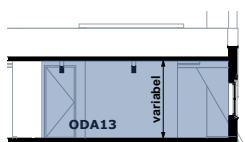
**Soort** Appartement  
**Etage** Tweede verdieping  
**Oppervlakte** Ca. 51 m<sup>2</sup>  
**Frans balkon** Velux Cabrio  
**Prijs (v.o.n.)** € 114.000



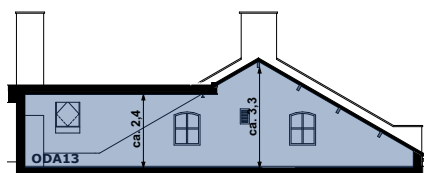
Versie: 30-11-2023



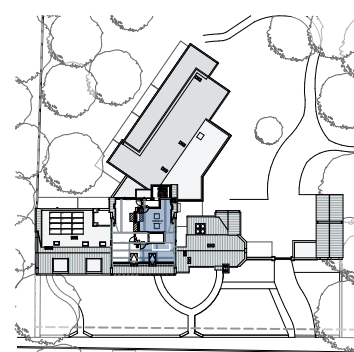
Tweede verdieping



Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



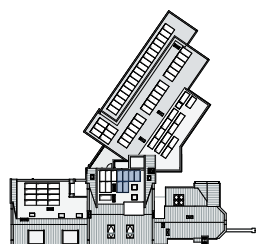
Situatie



Voorgevel



Rechter gevel



Situatie zonnepanelen



Zonnepanelen

### Legenda

	Woning entree		Opstelplaats warmtepomp
	Nieuw deurkozijn		Standleiding / aansluiting riolering
	Bestaand deurkozijn		Vloersparing / leidingkoker
	Bestaand / nieuw raamkozijn		Stalen ligger (SL)
	Meterkast (MK)		Privé buitenruimte
	Kruipluik		



### BOUWREGELS

1. De zelfbouwwooning wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De woning voldoet na verbouwing aan vergunning en aan eisen van het Bouwbesluit voor verbouw in relatie tot wonen.
3. De koper realiseert woningscheidende wanden, vloeren en/of plafonds voor (minimaal) de helft aan de eigen zijde, conform Bouwbesluit en bouwwijzer.
4. De zelfbouwwooning wordt geleverd met nutsinvoeren tot in de meterkast. De koper draagt zelf zorg voor levering en aansluiting van de eigen nutsvoorzieningen.
5. De woning wordt gasloos gerealiseerd.
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.
7. Het is mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de eigen zonnekavel.

### UITGIFTEREGELS

1. Een koper kan een optie op een zelfbouwwooning nemen voor € 500,-. Binnen 6 weken na optieverkrijging besluit de koper tot het ondertekenen van de koop-/ aanneemovereenkomst (KAO).
2. Bij ondertekening van de KAO voldoet de koper een aanbetaling van € 5.000,-. De koper heeft daarna 2 maanden de tijd om de financiering te regelen. De levering vindt plaats nadat 70% van de zelfbouwwoonings zijn verkocht en Steenvlinder een onherroepelijke vergunning heeft. De koopprijs bestaat uit de koopsom en de aanneemsom. De koper betaalt de koopsom (minus de optievergoeding en aanbetaling van € 5.500) bij de levering via de notaris. De koper betaalt de aanneemsom tijdens de bouw in termijnen aan Steenvlinder.
3. De in de v.o.n. prijs begrepen overdrachtsbelasting is berekend naar het tarief voor zelfbewoning (2%). Indien de koper de woning niet zelf gaat bewonen is het hoge tarief van toepassing (10,4%). Het verschil (8,4%) komt voor rekening van de koper.
4. De zelfbouwwooning wordt klusrijp opgeleverd in de periode tussen d.d. 01-12-2024 en d.d. 01-07-2025.
5. De zelfbouwwooning wordt in volledig eigendom uitgegeven als appartementsrecht.
6. De zelfbouwwooning wordt binnen 1 jaar na klusrijpe oplevering, conform Bouwbesluit en bouwwijzer, door koper afgebouwd tot één woning.
7. Er geldt een instandhoudingsverplichting vanuit de gemeente. Die houdt in dat de woning ook voor volgende kopers "betaalbaar" moet blijven. Dat betekent dat het bedrag waarvoor je de woning mag doorverkopen is gelimiteerd, voor een periode van vijf jaar.
8. De hiervoor genoemde gemeentelijke instandhoudingsverplichting moet bij doorverkoop ook aan de opvolgende kopers worden opgelegd.
9. Vanaf 6 maanden na start verkoop kan door Steenvlinder worden overgegaan tot wijziging in de uitgifteregels van de nog niet verkochte zelfbouwwoonings. Vanaf 12 maanden na start verkoop geldt dit ook voor de bouwregels.
10. De koper organiseert alle bouwactiviteiten en samenhangende werkzaamheden bij de verbouw van de woning (waaronder opslag, werkruimte e.d.) in de eigen zelfbouwwooning.

11. De bouwspaspoorten worden in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlakte, afmetingen en plattegrond van de zelfbouwwooning zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

### BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Voor de verbouwing van de zelfbouwwooning naar een woning stelt Steenvlinder conform een basisontwerp een omgevingsvergunning aan de koper ter beschikking. Bij overdracht van de zelfbouwwooning wordt de tenaamstelling van de omgevingsvergunning overgeschreven naar de koper.
2. Aanpassingen aan de hoofddragconstructie zijn uitsluitend mogelijk met een door de koper aan te vragen omgevingsvergunning.
3. Elke koper stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere zelfbouwwoonings indien passend binnen het bouwspaspoort en de bouwregels.

### OVERIGE BEPALINGEN (VVE, PARKEREN, ETC.)

1. De kopers van zelfbouwwoonings worden van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) conform de (vooraf door Steenvlinder opgestelde concept) splitsingsakte en het splitsingsreglement
2. Er wordt een VvE-beheerder aangesteld gedurende het eerste jaar. Na een jaar kan de VvE ervoor kiezen een beheerder naar keuze aan te stellen.
3. De VvE draagt zorg voor het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijk delen van het Odaklooster.
4. Het autoparkeren vindt plaats in de openbare ruimte. De parkeerplekken in de voortuin van het Odaklooster zijn gereserveerd voor deelauto's van de VvE.
5. Door de VvE wordt minimaal 1 deelauto voor collectief gebruik beschikbaar gesteld. De huurprijs van de auto wordt inbegrepen in de VvE-bijdrage. De gebruiksvergoeding wordt bij wijze van kilometervergoeding direct bij de gebruiker in rekening gebracht.
6. De kopers worden gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het onderhoud van de tuin, het park en de gemeenschappelijke delen van het terrein. Ze maken een gezamenlijk plan voor de inrichting van de tuinen en houden daarbij rekening met de eventuele aanvullende eisen vanuit het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

### DISCLAIMER

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