

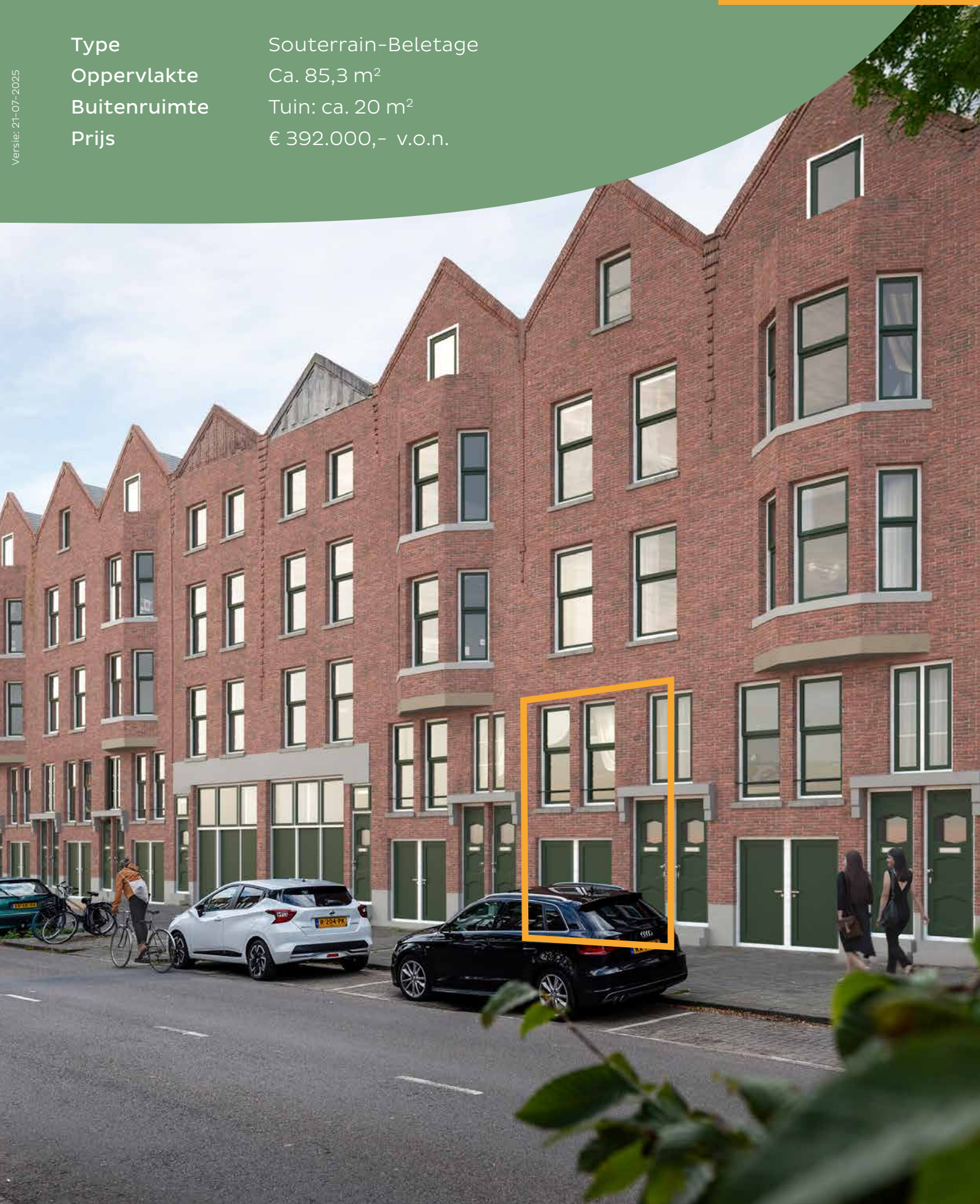
Zelfbouwpaspoort BR45A

Het Bouwershof, Rotterdam



Type	Souterrain-Beletage
Oppervlakte	Ca. 85,3 m ²
Buitenruimte	Tuin: ca. 20 m ²
Prijs	€ 392.000,- v.o.n.

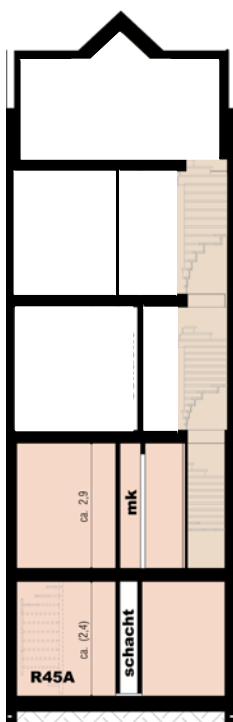
Versie: 21-07-2025





Souterrain

Bel-etage



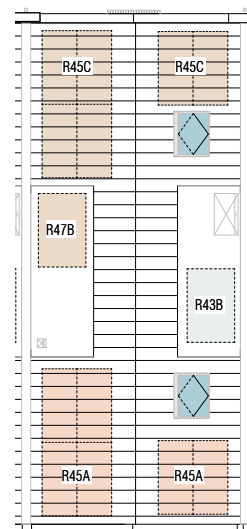
Doorsnede



Gevel voor



Gevel achter



Dak/zonnekavel



Situatie



BOUWREGELS

1. De zelfbouwwooning wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De woning voldoet na verbouwing aan omgevingsvergunning en aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl).
3. De woningscheidende wanden, vloeren en/of plafonds worden voor (minimaal) de helft aan de eigen zijde gerealiseerd, conform Bbl en de Zelfbouwwijzer.
4. De zelfbouwwooning is voorzien van nutsinvoeren tot in de meterkast. De koper draagt zelf zorg voor levering en aansluiting van de eigen nutsvoorzieningen.
5. Het is niet toegestaan een gasaansluiting te realiseren.
6. De technische installaties in de woning worden door de koper aangesloten op de daarvoor aangelegde kanalen en leidingen in de leidingschachten en/of meterkasten. De zelfbouwwooning wordt conform Zelfbouwwijzer gerealiseerd.
7. Bij aanpassingen aan de hoofddragconstructie of andere vergunningsplichtige wijzigingen dient door de koper een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
8. Alle bouwactiviteiten en samenhangende werkzaamheden bij de verbouw van de woning (waaronder opslag, werkruimte e.d.) worden in de eigen zelfbouwwooning georganiseerd.

UITGIFTEREGELS;

1. Een koper kan een optie op een zelfbouwwooning nemen voor € 500,-. Binnen 4 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 zelfbouwwooningen zijn verkocht en Steenvlinder een onherroepelijke omgevingsvergunning 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 zelfbouwwooning betreft een appartementsrecht, de grond wordt als erfpachtrecht uitgegeven. Dit recht van erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. De prijs is vrij op naam; inclusief btw en kosten voor notariële levering. In de V.O.N.-prijs begrepen overdrachtsbelasting is berekend naar het tarief voor zelfbewoning (2%). Indien een hoger tarief van toepassing is komt dit verschil voor rekening van de koper.
4. De zelfbouwwooning wordt klusrijp opgeleverd ca. 18 maanden na start werkzaamheden zelfbouwrijp maken. Start werkzaamheden volgt na 70% verkoop van de zelfbouwwooningen.
5. De zelfbouwwooning wordt binnen 1 jaar na oplevering, conform Bbl en Zelfbouwwijzer, door koper afgebouwd tot één woning.
6. Vanaf 6 maanden na start verkoop kan door Steenvlinder worden overgegaan tot wijziging in de uitgifteregels van de nog niet verkochte zelfbouwwooningen. Vanaf 12 maanden na start verkoop geldt dit ook voor de bouwregels.

7. De Zelfbouwspaspoorten 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 verbouw 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. Elke koper stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere zelfbouwwoonings indien passend binnen het Zelfbouwspaspoort en de bouwregels.
3. Het tuingebruik voor zelfbouwwooningen (BR63A, BR61A, BR59A, BR 57A en BR55A), is niet geschikt voor beoogd gebruik, vanwege de bodemkwaliteit. Conform de beschikbare bodemrapportage kan de tuin geschikt worden gemaakt voor beoogd gebruik o.a. door het aanbrengen van een duurzaam aaneengesloten verharding.

OVERIGE BEPALINGEN (VVE, PARKEREN, ZONNEKAVEL)

1. De kopers van zelfbouwwooningen worden van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) conform de (vooraf door Steenvlinder opgestelde concept) splitsingsakte en het splitsingsreglement.
2. Steenvlinder stelt een VvE-beheerder aan 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. Het is aan de VvE om onderling afspraken te maken over de te nemen toekomstige maatregelen. De VvE voldoet aan het Nederlands Recht.
4. Het parkeren van de auto vindt plaats in de openbare ruimte, waar betaald wordt voor het parkeren. De koper kan een vergunning aanvragen bij gemeente Rotterdam. Voor startappartementen BR49B, BR51B, BR65B en BR41B is het niet mogelijk een parkeervergunning aan te vragen bij de gemeente.
5. Het is mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de eigen zonnekavel.

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 zelfbouwwooning. 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 hBouwspaspoort