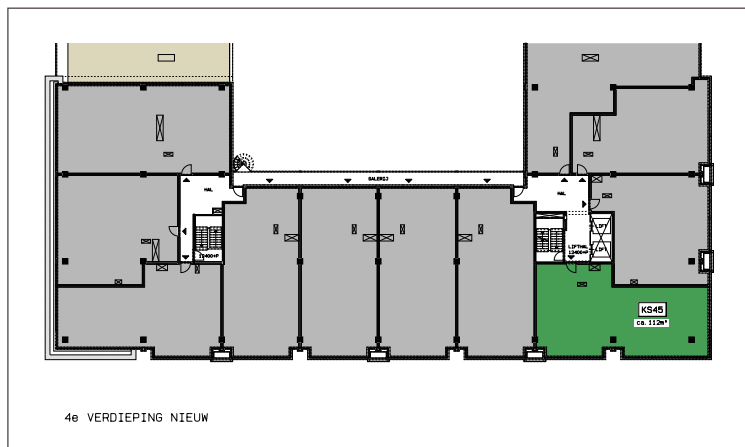


# Metamorfose

Een project van  STEENVLINDER

Rijswijk,  
Koopmansstraat

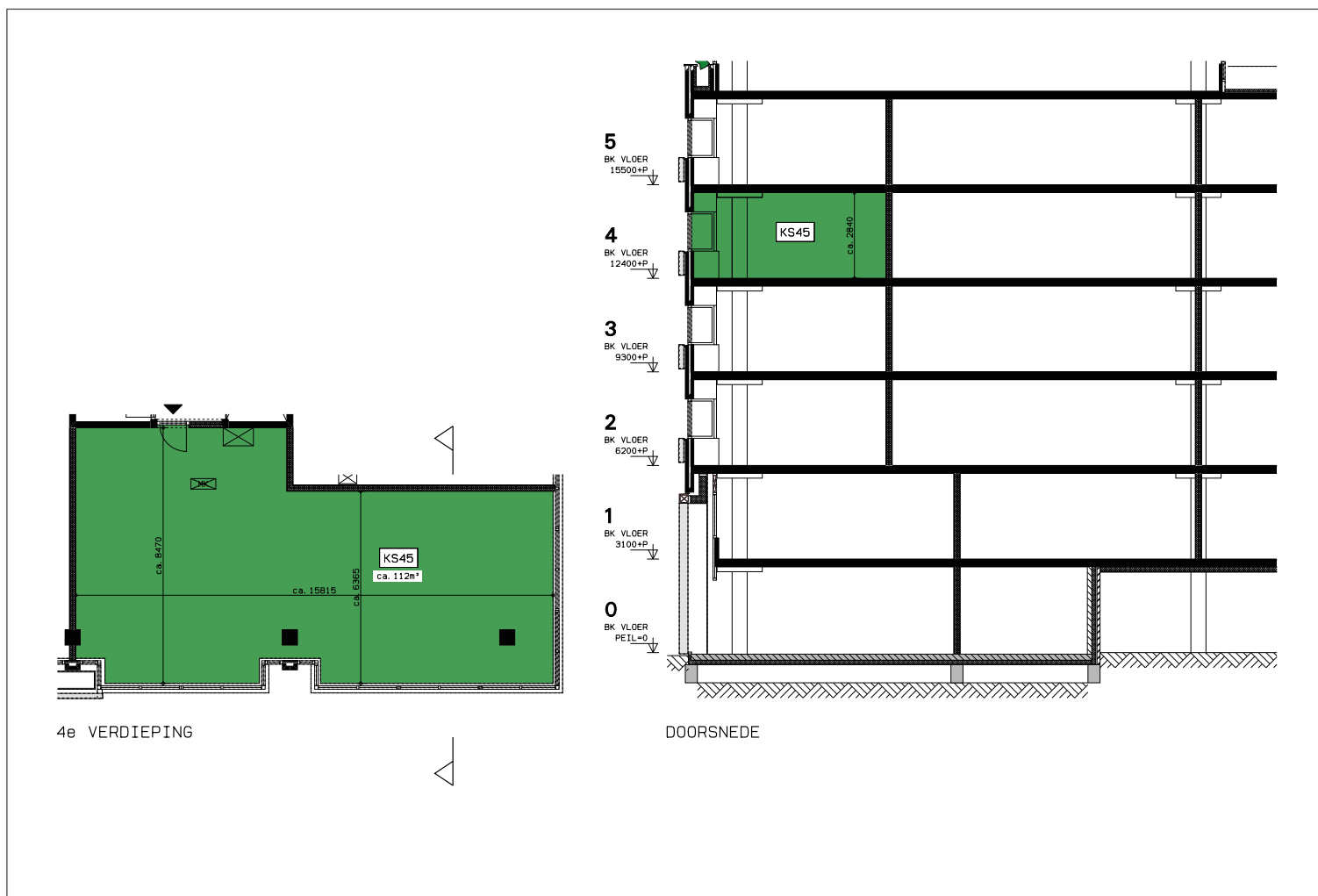
## Kluspaspoort KS45



**Type:**  
Appartement

**Oppervlakte**  
112 m<sup>2</sup>

**Prijs:**  
€ 165.000,- v.o.n.



**Planning:** De procedure voor de bestemmingswijziging naar 'Wonen' is naar verwachting in november 2017 voltooid. De klusrijpe eenheden kunnen uiterlijk vanaf maart 2019 worden opgeleverd.

Voor meer informatie bezoek de website:  
[www.metamorfoserijswijk.nl](http://www.metamorfoserijswijk.nl)

# Bouw en uitgifte regels

# Kluspaspoort KS45

## Bouwregels

1. De kluskavel KS45 wordt tot maximaal 1 woning verbouwd.
2. De kluskavel KS45 kan gezamenlijk met 1 of 2 direct naast- of boven elkaar gelegen kluskavels worden afgenomen voor de verbouw tot 1, 2 of 3 woningen.
3. De woning voldoet na verbouwing aan het Bouwbesluit 'Eisen ten aanzien van Verbouw naar nieuwe functie Wonen'.
4. De woningscheidende wanden, vloeren en/of plafonds worden voor (minimaal) de helft door de koper aan gekochte zijde gerealiseerd conform Bouwbesluit.
5. Bij vervanging van de kozijnen, de verbouw naar een frans balkon, loggia, serre of een andere wijziging van de gevel wordt voldaan aan de bijgesloten bouwwijzer.
6. De technische installaties in de woning worden door de koper conform Bouwbesluit aangesloten op de daarvoor aangelegde kanalen en leidingen in de leidingschachten en/of meterkasten.

## Uitgifteregels

1. De koper zorgt er voor dat de notariële overdracht van de kluskavel binnen 1 jaar na ondertekening van de overeenkomst kan plaatsvinden. Bij de notariële overdracht wordt de kluskavel leeg en klusrijp door Steenvlinder aan de koper geleverd.
2. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst is een aanbetaling verplicht van 10% van de koopprijs.
3. De kluskavel wordt binnen 1 jaar na levering door de koper conform Bouwbesluit verbouwd tot 1 woning.
4. Aan de gevel van de kluskavel aan de zijde van de Nijverheidsstraat wordt volgens de Wet Geluidhinder de voorkeursgrenswaarde overschreden, waardoor in de gevel aanvullende geluidsisolerende maatregelen nodig zijn zoals uitgewerkt in de verstrekte omgevingsvergunning en bouwwijzer
5. Voor de koper geldt een zelfbewoningsplicht van 1 jaar vanaf de voltooiing van de verbouwde woning. Indien meerdere kluskavels worden afgenomen en meerdere woningen worden gerealiseerd dan geldt de zelfbewoningsplicht slechts voor 1 woning.
6. De kluspaspoorten worden in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlakte, afmetingen en plattegrond van de kluskavel zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.
7. De kluskavel wordt in volledig eigendom uitgegeven als appartementsrecht.
8. De kopers van de kluskavels worden van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) conform de (vooraf door Steenvlinder opgestelde) splitsingsakte en het splitsingsreglement.
9. Vanaf 6 maanden na start verkoop kan door Steenvlinder worden overgegaan tot wijziging in de uitgifteregels van de nog niet verkochte kluskavels. Vanaf 12 maanden na start verkoop geldt dit ook voor de bouwregels.

## Bijzondere bepalingen

1. Per kluskavel is er 1 parkeerplaats beschikbaar op het parkeerterrein onder het gebouw of op de parkeerstrook aan de overzijde van de Koopmansstraat. Er is geen mogelijkheid voor het parkeren van een tweede auto.
2. Vanuit de Vereniging van Eigenaren (VvE) worden minimaal 4 deelauto's voor collectief gebruik ter beschikking gesteld. Vanuit elke kluskavel wordt hiervoor bijgedragen aan de VvE en geldt een kilometervergoeding voor het gebruik van de deelauto.
3. Aan de gevel, langs de terrassen en op de daken worden plantenbakken geplaatst en door Steenvlinder beplant. Vanuit Steenvlinder wordt een onderhoudscontract met een hoveniersbedrijf afgesloten voor de duur van 3 jaar. Na deze periode komen de kosten van het beheer en onderhoud bij de VvE te liggen.

## Overige bepalingen

1. Voor de verbouwing van de kluskavel naar een woning stelt Steenvlinder conform een basisontwerp een omgevingsvergunning aan de koper ter beschikking. Bij overdracht van de kluskavel wordt de ten naamstelling van de omgevingsvergunning overgeschreven naar de koper.
2. Bij wijzigingen in dit basisontwerp dient door de koper een aanpassing van de omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Rijswijk. De aanpassing van de omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van Welstand.
3. De vloeren van de bestaande betonstructuur in het gebouw zijn gemaakt van zogenaamde 'voorgespannen beton'. Hierdoor dienen constructieve wijzigingen (zoals sparings) inclusief de uitvoering met de grootste zorgvuldigheid te worden bepaald en door de gemeente te worden goedgekeurd bij de controle op de omgevingsvergunning.
4. Elke koper stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden van de andere kluskavels indien passend binnen het kluspaspoort en de bouwregels.
5. De VvE draagt zorg voor het onderhoud en het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de buitengevels en daken, de hoofdentree, de trappenhuisen, liften en de galerijen. Het is aan de VvE om onderling afspraken te maken over de te nemen (toekomstige) maatregelen. De VvE voldoet aan het Nederlands Recht.

**Disclaimer:** De in het kluspaspoort weergegeven regels en andere bepalingen zijn een beknopte samenvatting van de regels voor de uitgifte en verkoop van de kluskavel. De bepalingen in de overeenkomsten en andere van toepassing zijnde regelgeving en procedures gaan – in geval ze afwijken van het kluspaspoort – voor. Indien noodzakelijk door onvoorziene omstandigheden houdt Steenvlinder zich – tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst – het recht voor om wijzigingen in het kluspaspoort aan te brengen.



**Anna van Saksenlaan 10**  
2593HT Den Haag T: 070-4449894