

DE FABRIKANT

FABRIEKSKWARTIER



STOER
RUW
INDUSTRIEEL



TOONBEELD VAN
DUURZAAMHEID



STOERE
ARCHITECTUUR

FABRIEKSKWARTIER





21 augustus 2024



De Fabrikant: een eigentijdse woontoren met een rauw randje.

Wonen in de Fabrikant is een bijzondere ervaring. Midden in het hart van Fabriekskwartier met uitzicht op het water en iconische gebouwen.

Beleef de Piushaven in al haar facetten. Van het krieken van de dag tot de late zonsondergang.

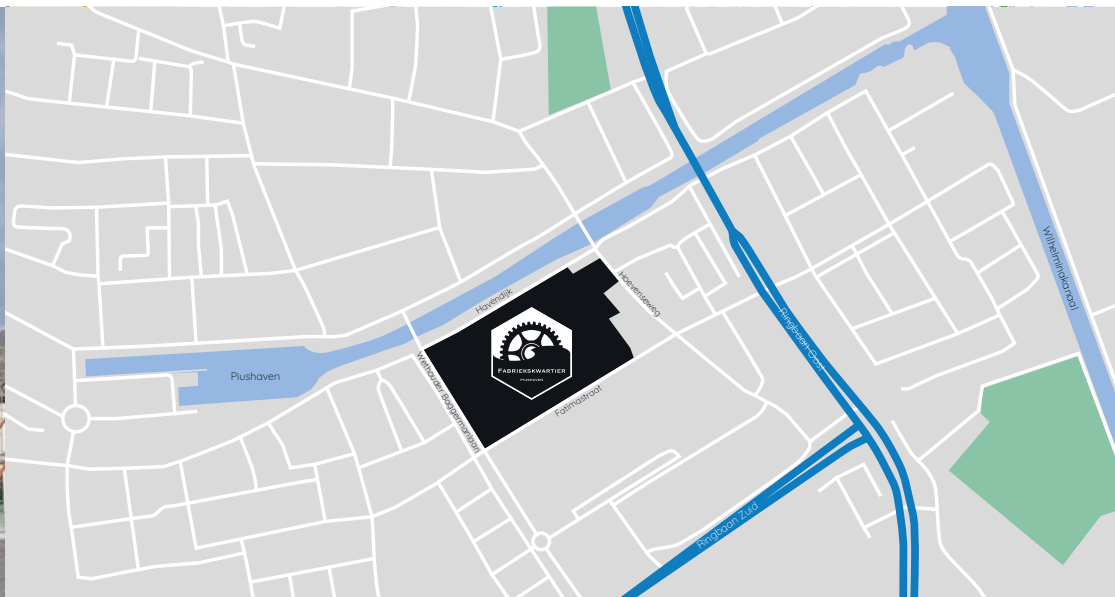
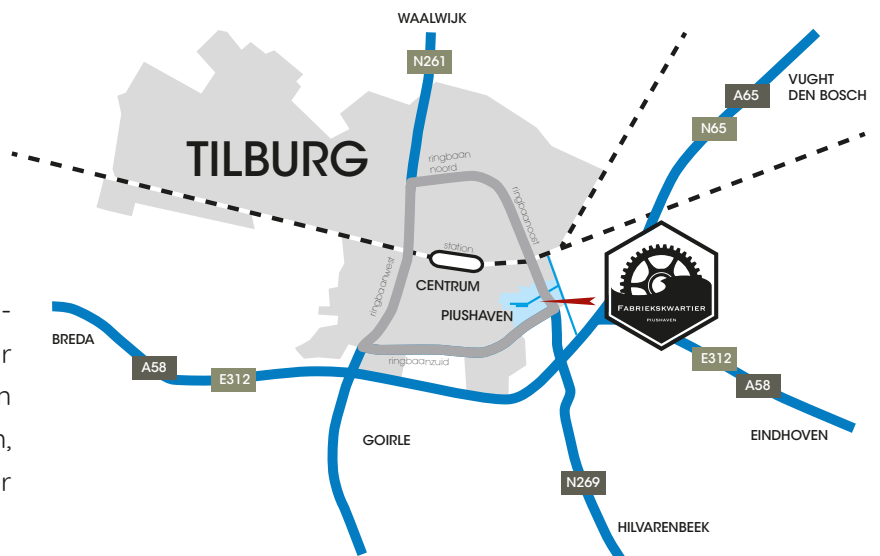
Stel je voor: in alle vroegte drink jij een cappuccino op je balkon en geniet je van een fantastisch uitzicht over de Piushaven en de stad.

Langzaam komt het dagelijkse leven op gang. Den Ophef richt zich fier overeind, de winkels openen hun deuren, de eerste suppers stappen op hun board.

Goedemorgen!

NAAST STADSCENTRUM

Op een steenworp afstand ligt het bruisende centrum van Tilburg. Wat moeten we daar nog over zeggen? Of je nou wilt winkelen, een museum bezoeken of een bioscoopje wilt pikken, je hoeft er niet ver voor te gaan. Ook vind je hier het uitgaansgebied 'Korte Heuvel'.



STADSHAVEN

De Piushaven is een van de recente hotspots in het moderne Tilburg. Deze voormalige industriehaven is tegenwoordig de grootste stadshaven van Brabant.

Het gebied biedt een breed scala aan ontspanningsmogelijkheden, leuke cafés, en restaurants, trendy winkeltjes, architectuur en een levendige passantenhaven. Naast de deur ligt het AaBe voor je dagelijkse boodschappen of nieuwe tuinset en lopend of met de fiets ben je in een mum van tijd in het centrum.

Zoek je de rust dan wijk je uit naar het historische buitengebied Moerenburg. Te midden van de nieuwe woonbuurten in de Piushaven komen watersporters samen om hun hobby te beoefenen. Langs de kade liggen historische bewoonde vrachtschepen. In de zomer leggen passanten aan voor een dagje onvervalste Tilburgse kermis. De Piushaven weerspiegelt Tilburg als de stad van makers, creatievelingen en levensgenieters.

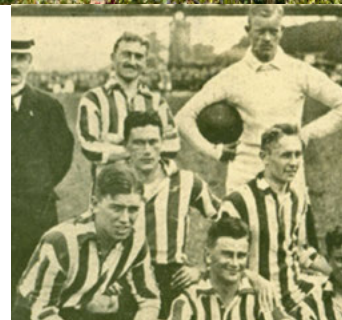




OUD EN NIEUW

Het gebied rondom de Piushaven ademt historie, wist je bijvoorbeeld dat op de locatie Fabriekskwartier ooit het voetbalveld van Willem II heeft gelegen?

Verschillende oude industriële gebouwen zijn bewaard gebleven en hebben een nieuwe bestemming gekregen.



AABE-FABRIEK

Even verderop vinden we het Winkelcomplex AaBe-fabriek dat huist in een volledig gerestaureerde voormalige textielfabriek.



DEN OPHEF



Bij Den Ophef, ophaalbrug en tevens kunstwerk, vinden we de Stadsbrouwerij 013. Dit gezellige borrelcafé is gevestigd in een Rijksmonument in expressionistische stijl. In de tijd van de industriehaven was hier een graan- en meelhandel in gevestigd. Achter het gebouw was zelfs een heuse manage waar circuspaarden werden getraind.

DE DRAAIBRUG



De draaibrug bij het zijkanaal is de laatste handmatige bediende brug van Tilburg.



ONTWERP M3H ARCHITECTEN

Met veel enthousiasme hebben wij de opdracht voor het ontwerp van een toren in het Fabriekskwartier omarmt. Het Fabriekskwartier is een unieke buurt aan de Piushaven, een plek met een stoer en rijk verleden. Hier is door vele Tilburgers hard gewerkt in de textielindustrie. We hebben een stoer gebouw ontworpen dat het midden houdt tussen een pragmatisch en robuust industrieel bouwwerk en een chique en weldadig woongebouw. Het ontwerp is een stapeling van vier bouwdelen: een plint, krans, lijf en een kroon.



Het woongebouw staat in het hart van de nieuwe woonwijk en zoekt aan alle zijden contact met zijn omgeving. Aan de noord-oostzijde maakt de krans op de 2 e en 3 e verdieping een buiging naar de nog aanwezige monumentale platanen. Aan de zuidzijde nodigt de transparante dubbelhoge entree in de plint bewoners en bezoekers uit. Aan de westzijde sluiten we de vier lage hoge kroon aan op de omliggende bebouwing.

Boven het Fabriekskwartier zweeft, op de 11 e tot en met de 16 e verdieping, de kroon met riante balkons en terrassen die zicht bieden over de Piushaven en Tilburg. Onder de kroon bevindt zich het lijf met de woningen voorzien van een intieme woonloggia op de hoek. De appartementen in de krans bevinden zich ter hoogte van de boomkronen, hier sta je op je balkon tussen de bomen. De woningen op de begane grond nestelen zich direct aan het park.

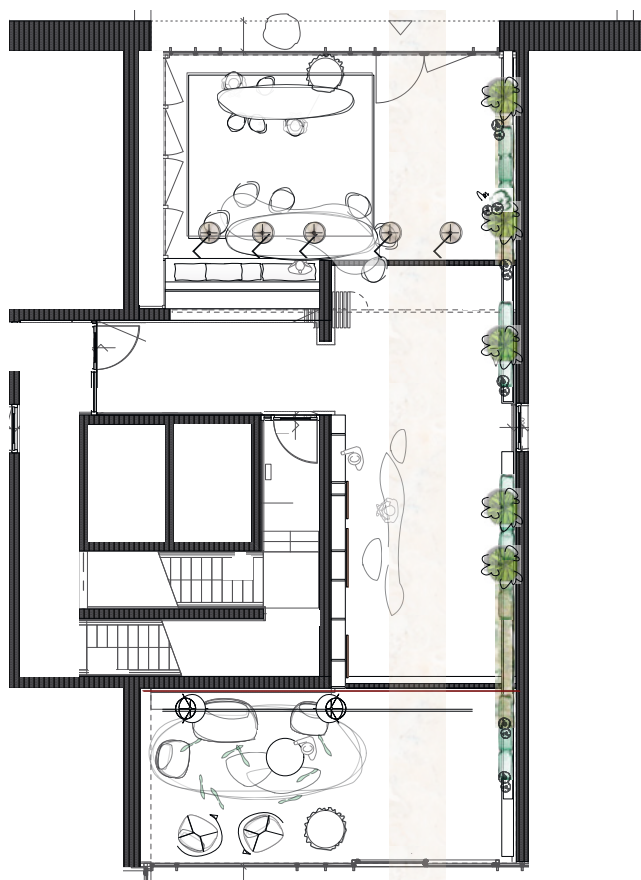
Voor het ontwerp van de gevels van de Fabrikant gebruiken we stoere, industriële en ambachtelijke materialen. We tonen hoe het gebouw ‘geconstrueerd’ is, het ambacht is zichtbaar. Stalen profielen en betonnen gevelelementen weven horizontale en verticale lijnen over het gebouw en geven de Fabrikant een stoer eigentijds karakter. Hekwerken van glas en grote ramen geven licht en uitzicht aan de bewoners. Op alle terrassen en balkons is een overmaat aan ruimte voor groen, vogels en vlinders.

M3H Architecten

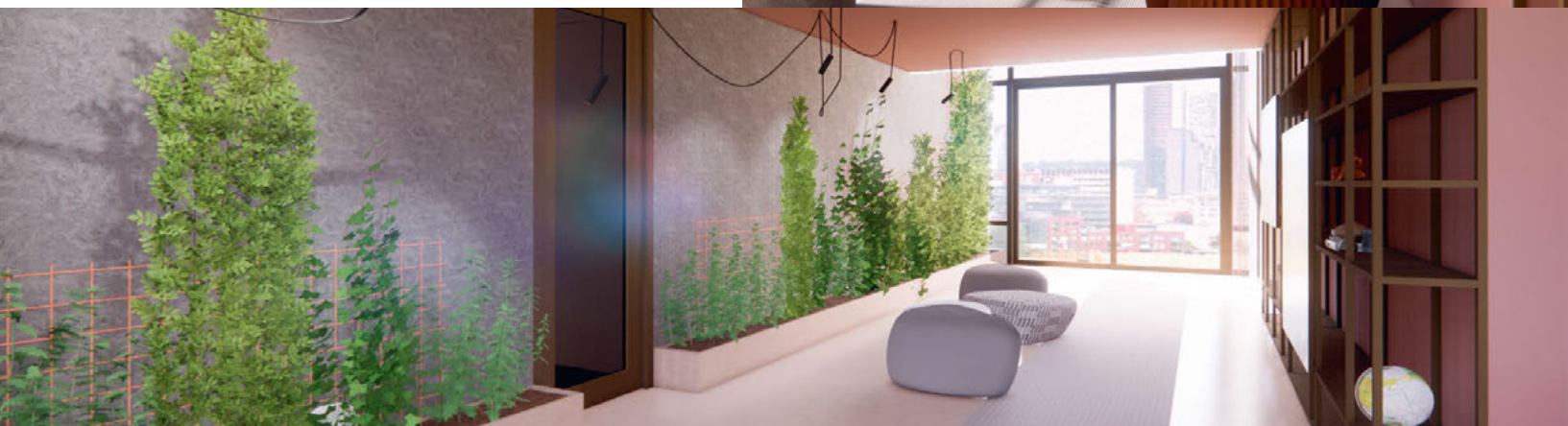
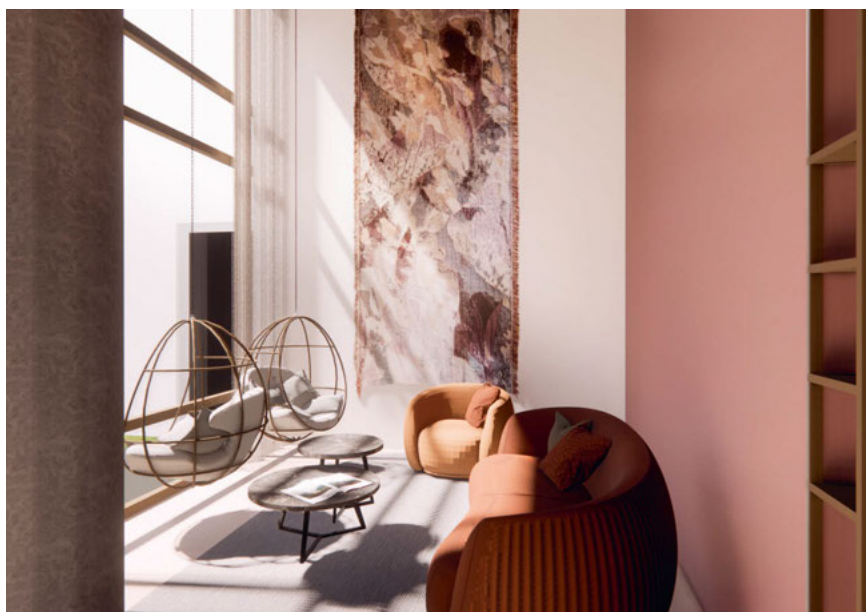
Machiel Spaan, Marc Reniers, Tobias Bader, Sebastiaan van Heusden

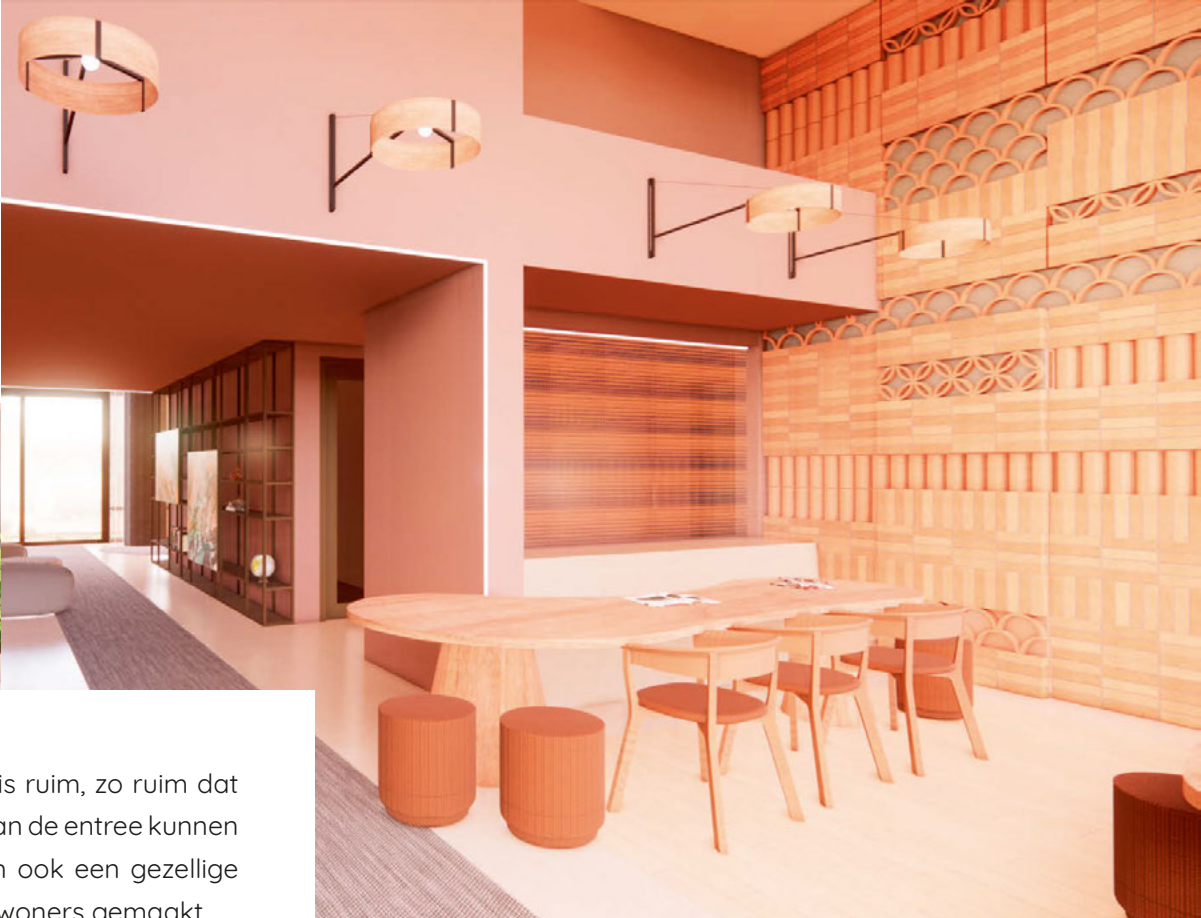


WARM WELKOM



Wij vinden het belangrijk dat het gevoel van thuis-
komen al begint bij de entree van De Fabrikant.
We hebben daarom Loom Interieurarchitecten
gevraagd een uitnodigend ontwerp te maken.





De entree van de Fabrikant is ruim, zo ruim dat we een extra functionaliteit aan de entree kunnen toevoegen. Er wordt daarom ook een gezellige samenkomstplek voor de bewoners gemaakt.

Hier kun je bijvoorbeeld met het bestuur van de VVE vergaderen of met een groepje bewoners een wijntje drinken terwijl de kerstboom wordt opgetuigd. Het groen van buiten wordt hier letterlijk de entree ingetrokken zo begint jouw woonbeleving in Fabriekskwartier dus direct bij binnenkomst!





DE FABRIKANT

HART VAN FABRIEKSKWARTIER

De Fabrikant: een eigentijdse woontoren met een rauw randje

Wonen in de Fabrikant is een bijzondere ervaring. Midden in het hart van Fabriekskwartier met uitzicht op het water en iconische gebouwen.

Beleef de Piushaven in al haar facetten. Van het krieken van de dag tot de late zonsondergang.

De Fabrikant

De Fabrikant is een ontwerp van M3H Architecten, verrijst in het midden van Fabriekskwartier en is met zijn 50 meter de hoogste toren van het project.

De Fabrikant telt 62 appartementen van verschillende afmetingen en buitenruimten. Op de eerste twee woonlagen hebben de appartementen een terras aan de groene buitenruimte of op de daktuin.

De appartementen in de buik van De Fabrikant hebben een loggia op de hoek en daarmee uitzicht naar twee zijden. In de kroon van de Fabrikant zijn de buitenruimten uitkragend en zeer divers van afmeting



SITUATIE BINNEN PLAN







BWNR, 01-01

GBO:	ca. 70 m ²
Type:	Type A1
Verdieping:	begane grond
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 8,5 m ²

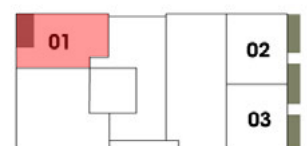
*Heerlijk uitzicht op
het groene hart*

*Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers*



Begane grond en 1e verdieping

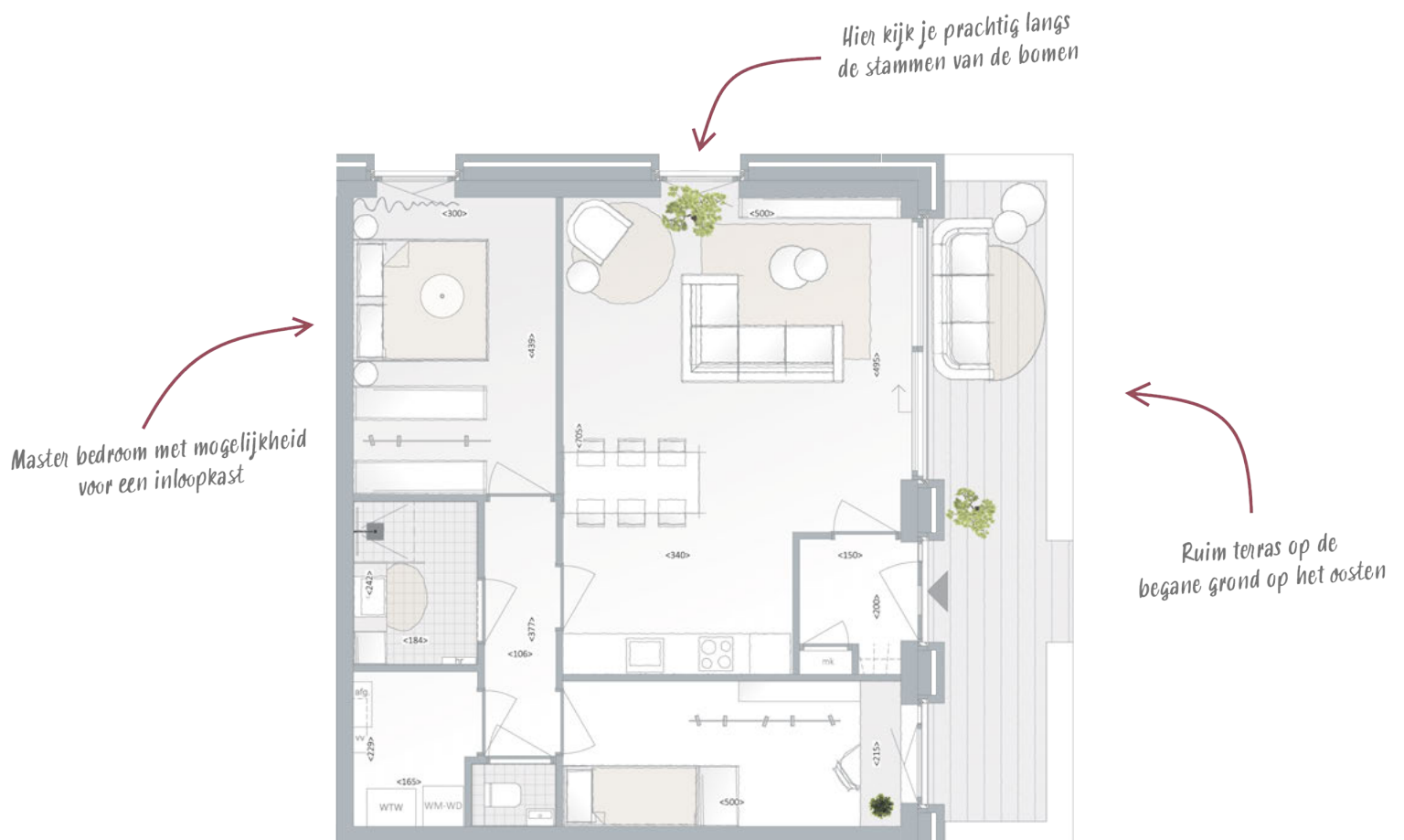
SITUATIE



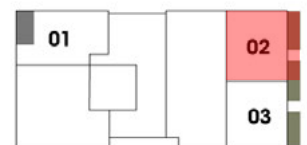
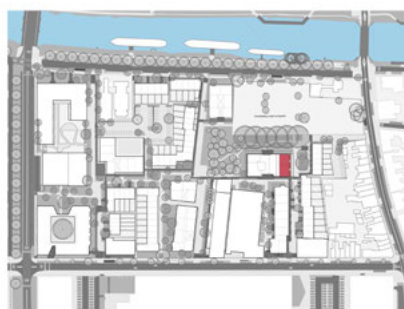


BWNR, 01-02

GBO:	ca. 75,5 m ²
Type:	Type E
Verdieping:	begane grond
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant



SITUATIE





BWNR, 01-03

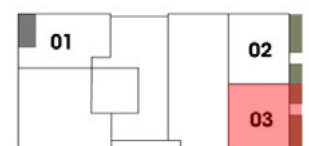
GBO:	ca. 75,5 m ²
Type:	Type Es
Verdieping:	begane grond
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant



Master bedroom met mogelijkheid voor een inloopkast

Ruim terras op de begane grond

SITUATIE





BWNR, 01-04

GBO:	ca. 70 m ²
Type:	Type A1
Verdieping:	1e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 8,5 m ²

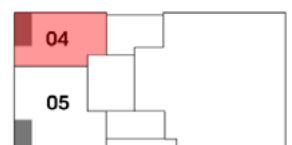
*Heerlijk uitzicht op
het groene hart*

*Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers*



Begane grond en 1e verdieping

SITUATIE





BWNR, 01-05

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C2
Verdieping:	1e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²

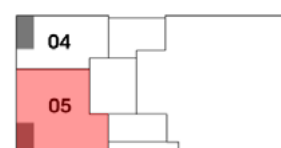
*Uniek appartement
op de 1e verdieping*

*Wonen direct aan
het groen*

Loggia op het Westen



SITUATIE





BWNR. 01-06

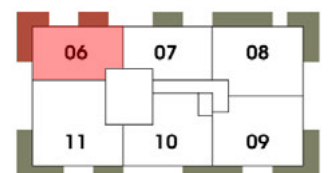
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 22 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

SITUATIE

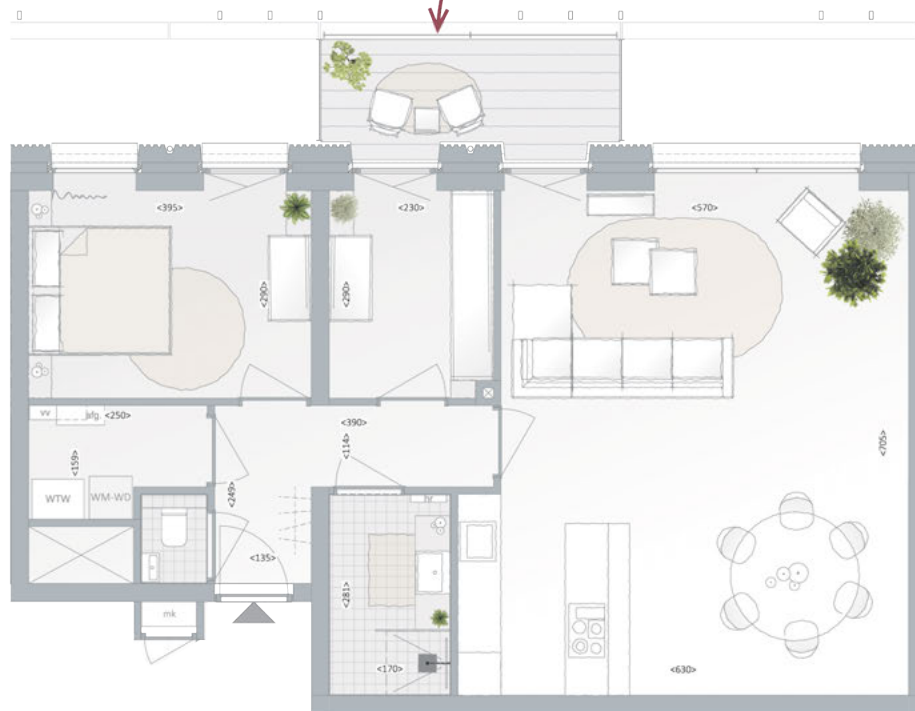




BWNR, 01-07

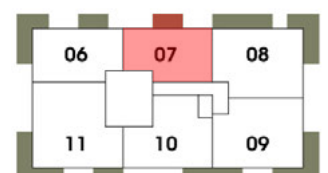
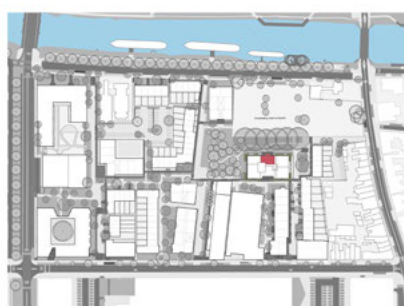
GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 6 m ²

*Wonen aan de bomen
op de eerste en tweede verdieping*



Verdieping 2 en 3

SITUATIE



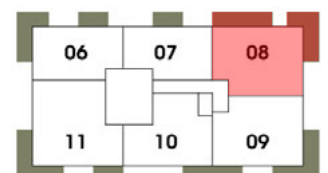


BWNR, 01-08

GBO:	ca. 106,5 m ²
Type:	Type F
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 28,5 m ²



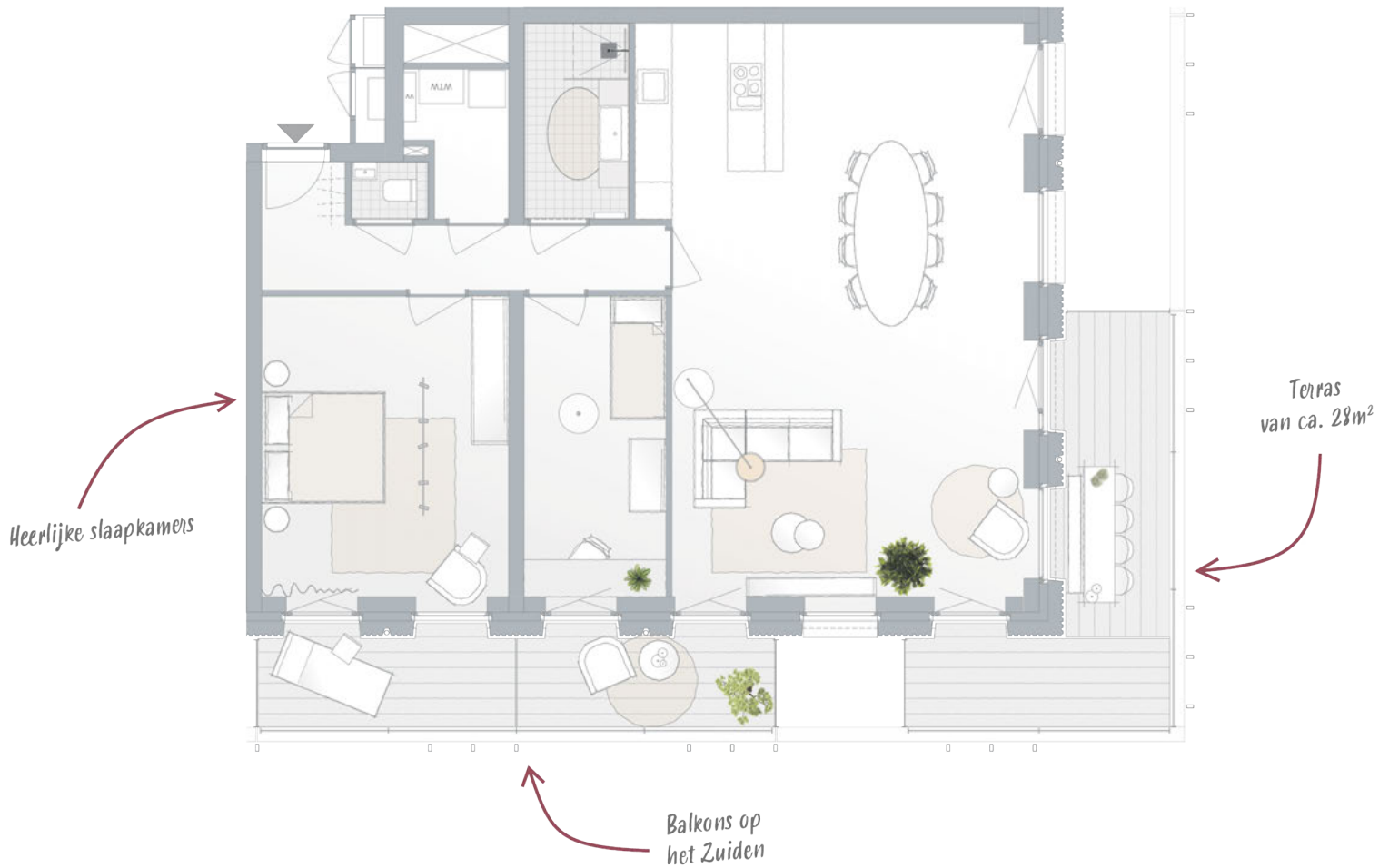
SITUATIE



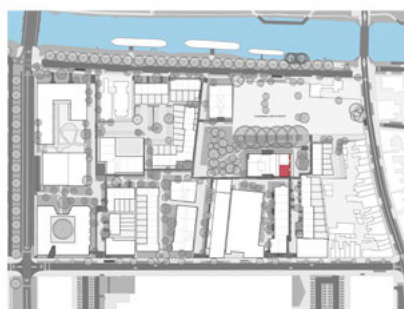


BWNR. 01-09

GBO:	ca. 106,5 m ²
Type:	Type Fs
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 25 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-10

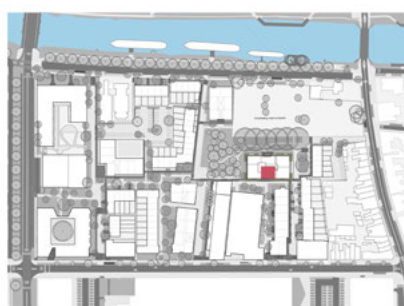
GBO:	ca. 93 m ²
Type:	Type G
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	ca. 6,5 m ²



Balkon op
het Zuiden

Verdieping 2 en 3

SITUATIE



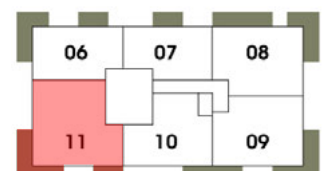


BWNR. 01-11

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	2e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 25 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-12

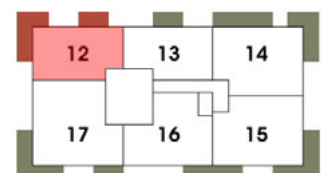
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 23 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

SITUATIE

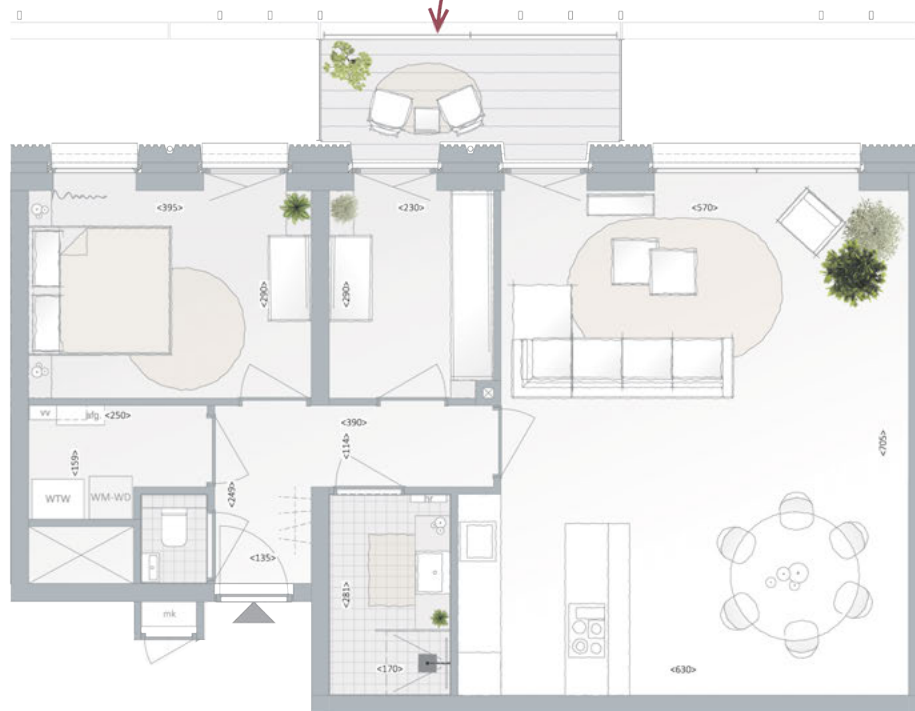




BWNR, 01-13

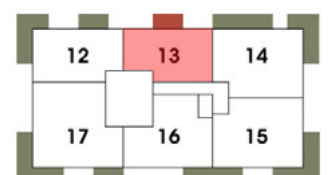
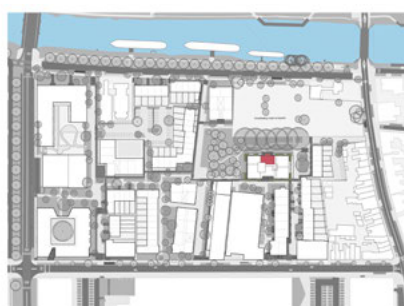
GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 6,5 m ²

*Wonen aan de bomen
op de eerste en tweede verdieping*



Verdieping 2 en 3

SITUATIE



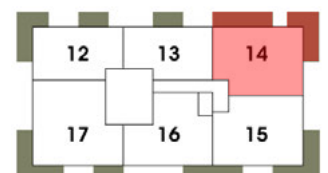


BWNR, 01-14

GBO:	ca. 106,5 m ²
Type:	Type F
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 28,5 m ²



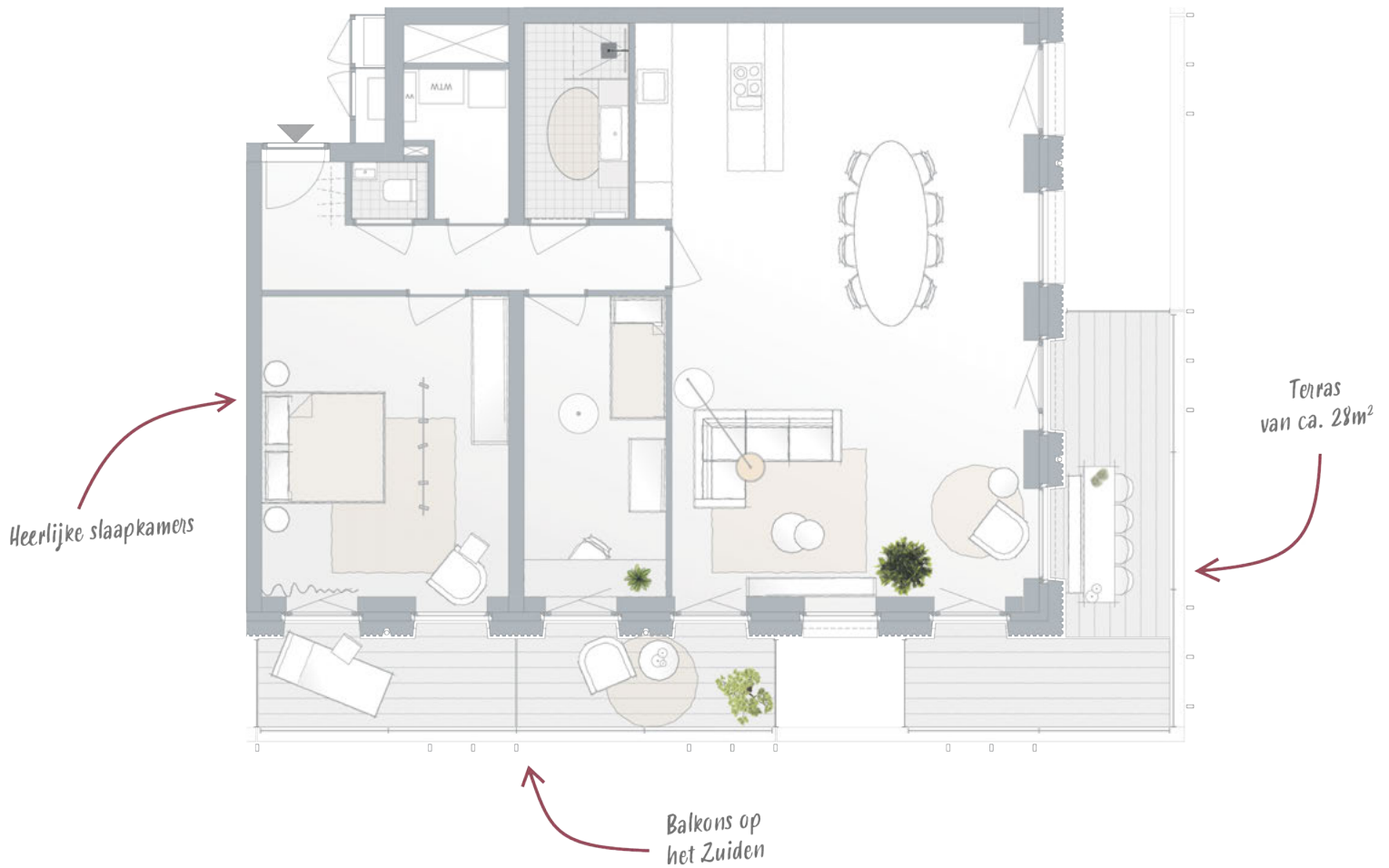
SITUATIE





BWNR, 01-15

GBO:	ca. 106,5 m ²
Type:	Type Fs
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 25 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-16

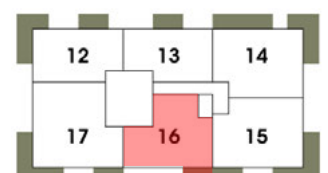
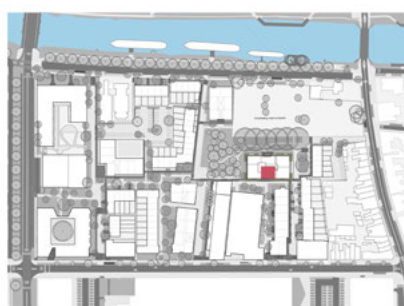
GBO:	ca. 93 m ²
Type:	Type G
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	ca. 6,5 m ²



Balkon op
het Zuiden

Verdieping 2 en 3

SITUATIE



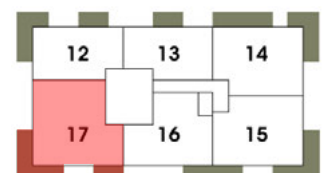


BWNR. 01-17

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	3e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 25 m ²



SITUATIE





BWNR, 01-18

GBO:	ca. 70 m ²
Type:	Type A1
Verdieping:	4e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 8,5 m ²

*Heerlijk uitzicht op
het groene hart*

*Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers*



Begane grond en 1e verdieping

SITUATIE



18	19	
21		20



BWNR. 01-19

GBO:	ca. 69,5 m ²
Type:	Type B1
Verdieping:	4e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 7 m ²
Balkon opp:	daktuin ca. 21 m ²

*Op de 6e en 8ste verdieping
woon je direct aan het gebladerte
van de volwassen platanen*

*Loggia ca. 7m²
op Noord-Oost*



*Op de 4e verdieping
en uniek royaal dakterras*

SITUATIE



18	19	
21		20

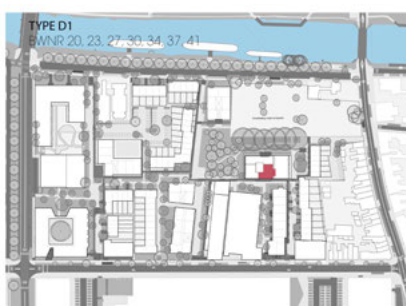


BWNR, 01-20

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	4e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²
Balkon opp:	daktuin ca. 21 m ²



SITUATIE



18	19	
21	20	



BWNR, 01-21

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	4e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE



18	19	
21		20



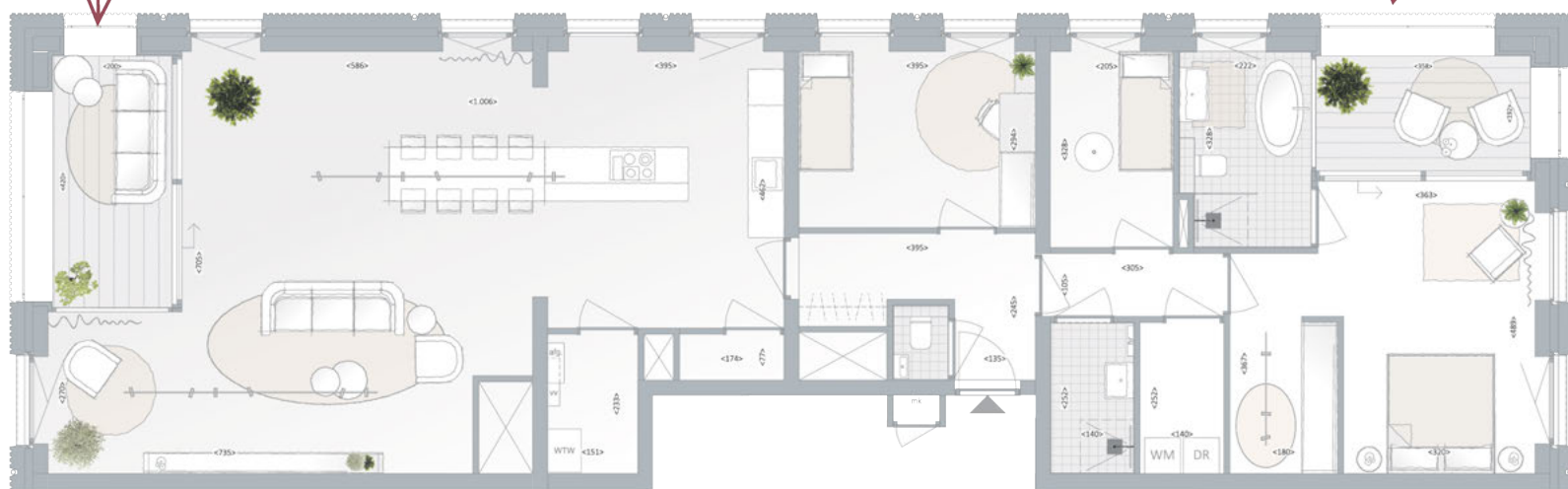
BWNR, 01-22

GBO:	ca. 141 m ²
Type:	Type H
Verdieping:	5e verdieping
Aantal kamers:	4
Stijlpakket	Design
Loggia opp:	2 loggia's samen ca. 15,5 m ²

Lekker genieten van de avondzon

Deze appartementen grenzen direct aan de volwassen Plantanen

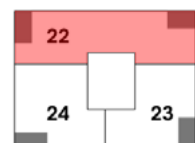
Heerlijk ontwakken met de ochtendzon



Dit royale appartement ligt op de 5e, 7e en 9e verdieping

Master bedroom met mogelijkheid voor een inloopkast

SITUATIE





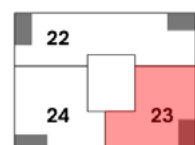
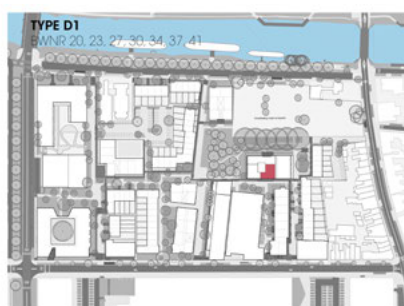
BWNR. 01-23

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	5e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE



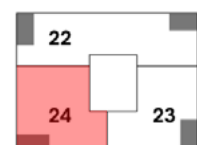
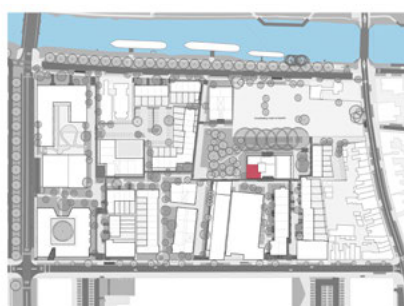


BWNR, 01-24

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	5e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE





BWNR, 01-25

GBO:	ca. 70 m ²
Type:	Type A1
Verdieping:	6e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 8,5 m ²

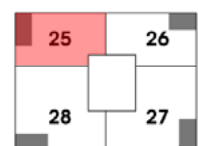
*Heerlijk uitzicht op
het groene hart*

*Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers*



Begane grond en 1e verdieping

SITUATIE





BWNR, 01-26

GBO:	ca. 69,5 m ²
Type:	Type B1
Verdieping:	6e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 7 m ²

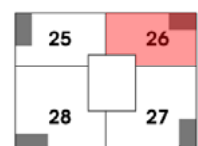
*Op de 6e en 8ste verdieping
woon je direct aan het gebladerte
van de volwassen platanen*

*Loggia ca. 7m²
op Noord-Oost*



*Dit type B1 ligt op de 6e verdieping
maar ook op de 8e en 10e verdieping*

SITUATIE





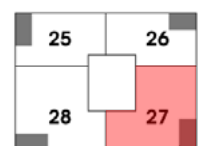
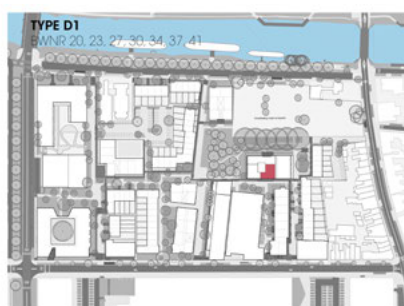
BWNR. 01-27

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	6e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE



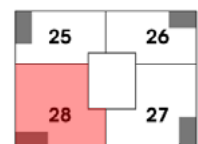


BWNR, 01-28

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	6e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE





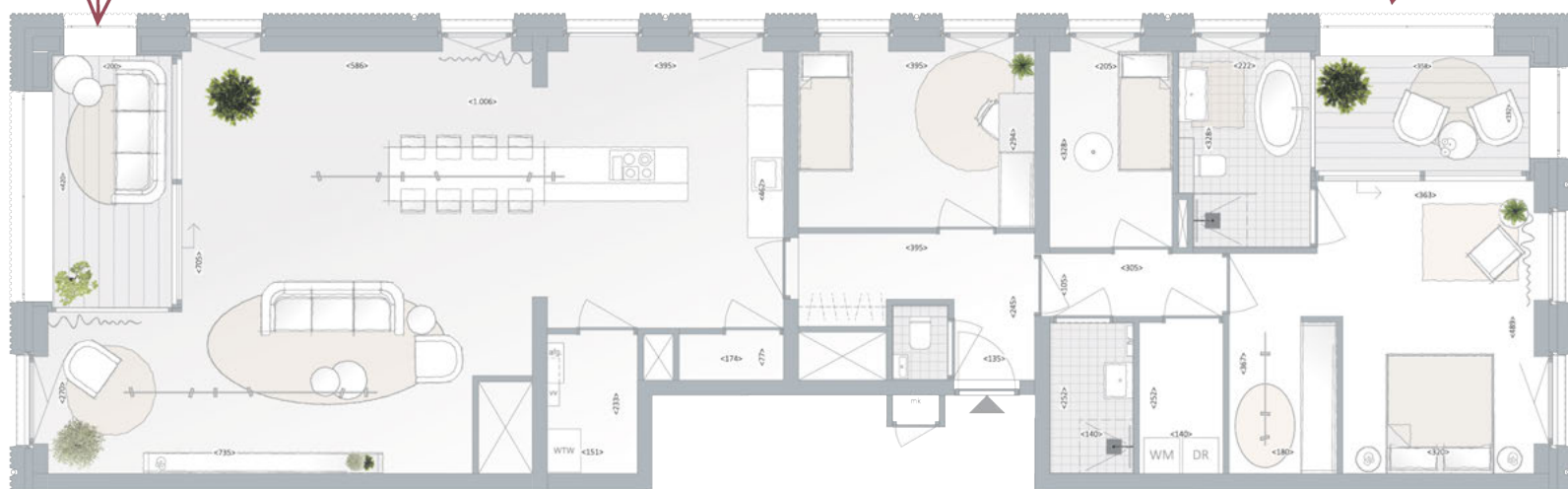
BWNR, 01-29

GBO:	ca. 141 m ²
Type:	Type H
Verdieping:	7e verdieping
Aantal kamers:	4
Stijlpakket	Design
Loggia opp:	2 loggia's samen ca. 15,5 m ²

Lekker genieten van de avondzon

Deze appartementen grenzen direct aan de volwassen Plantanen

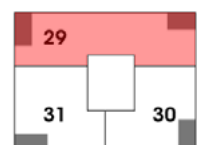
Heerlijk ontwakken met de ochtendzon



Dit royale appartement ligt op de 5e, 7e en 9e verdieping

Master bedroom met mogelijkheid voor een inloopkast

SITUATIE





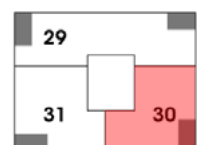
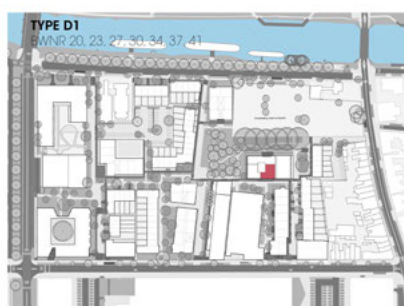
BWNR. 01-30

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	7e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE



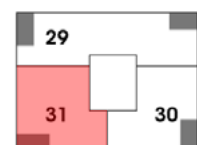
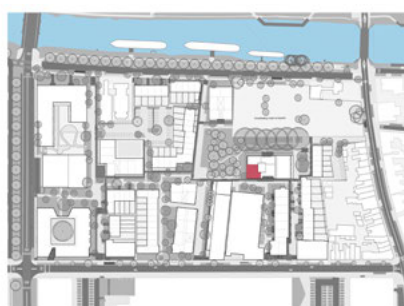


BWNR, 01-31

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	7e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE





BWNR, 01-32

GBO:	ca. 70 m ²
Type:	Type A1
Verdieping:	8e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 8,5 m ²

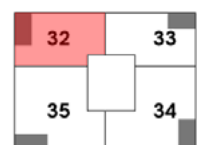
*Heerlijk uitzicht op
het groene hart*

*Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers*



Begane grond en 1e verdieping

SITUATIE





BWNR. 01-33

GBO:	ca. 69,5 m ²
Type:	Type B1
Verdieping:	8e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 7 m ²

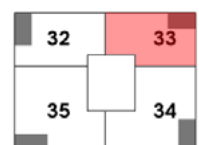
*Op de 6e en 8ste verdieping
woon je direct aan het gebladerte
van de volwassen platanen*

*Loggia ca. 7m²
op Noord-Oost*



*Dit type B1 ligt op de 6e verdieping
maar ook op de 8e en 10e verdieping*

SITUATIE





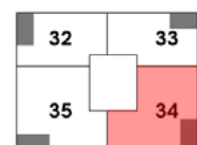
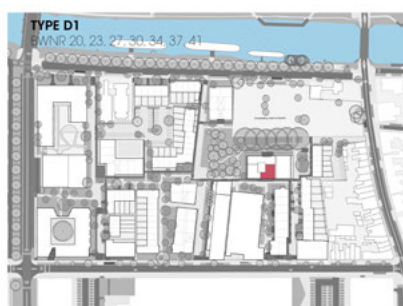
BWNR. 01-34

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	8e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE





BWNR, 01-35

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	8e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



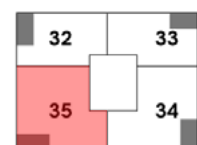
Zicht op Fabriekskwartier
hoger gelegen appartementen
kijken uit over de stad

Loggia op zuidwest met
een afmeting van ca. 8 m²

Deze appartementen liggen op
de 4e tot en met de 10e verdieping

2 riante master bedrooms

SITUATIE





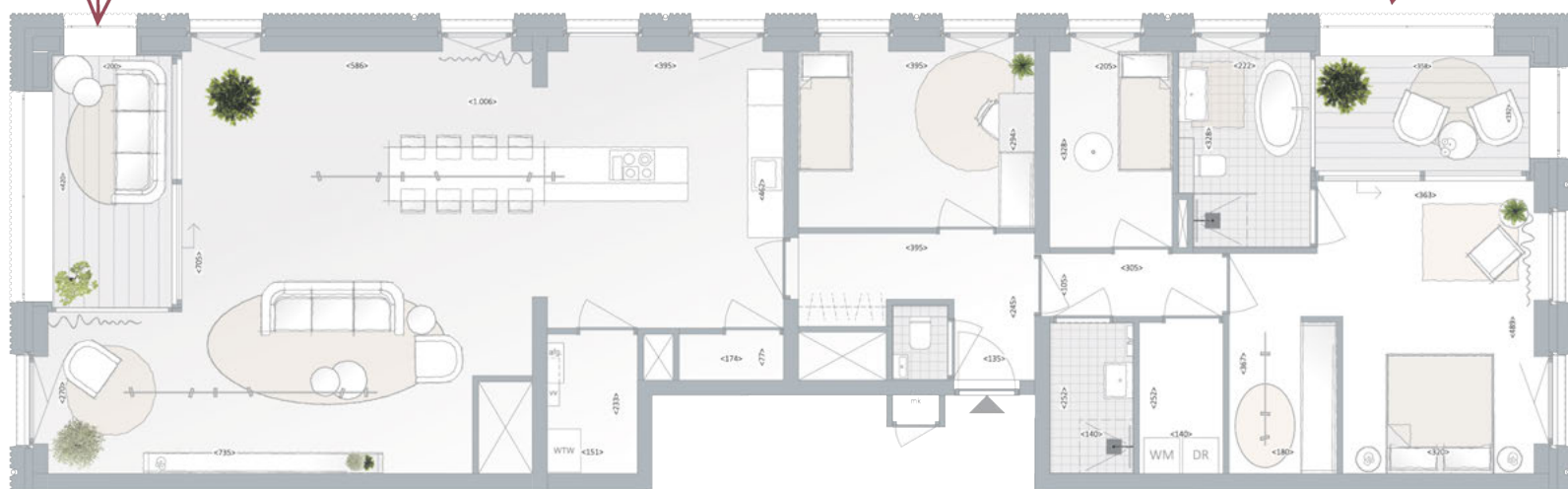
BWNR, 01-36

GBO:	ca. 141 m ²
Type:	Type H
Verdieping:	9e verdieping
Aantal kamers:	4
Stijlpakket	Design
Loggia opp:	2 loggia's samen ca. 15,5 m ²

Lekker genieten van de avondzon

Deze appartementen grenzen direct aan de volwassen Plantanen

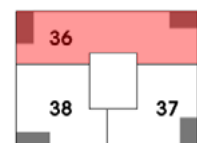
Heerlijk ontwaken met de ochtendzon



Dit royale appartement ligt op de 5e, 7e en 9e verdieping

Master bedroom met mogelijkheid voor een inloopkast

SITUATIE





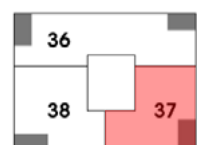
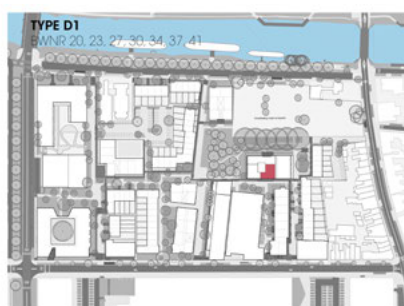
BWNR. 01-37

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	9e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE



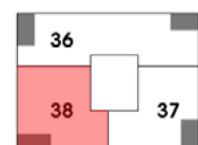
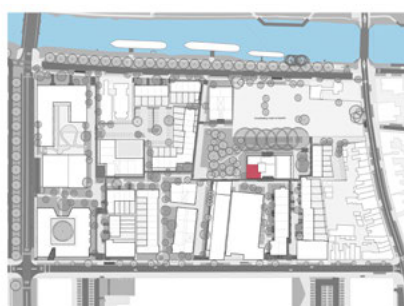


BWNR, 01-38

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	9e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE





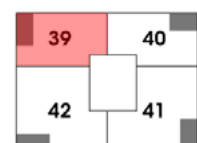
Heerlijk uitzicht op
het groene hart

Wonen aan de bomen
lekkere koele slaapkamers



Begane grond en 1e verdieping

SITUATIE





BWNR. 01-40

GBO:	ca. 69,5 m ²
Type:	Type B1
Verdieping:	10e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Loggia opp:	ca. 7 m ²

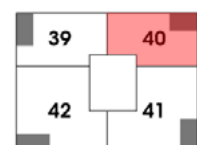
*Op de 6e en 8ste verdieping
woon je direct aan het gebladerte
van de volwassen platanen*

*Loggia ca. 7m²
op Noord-Oost*



*Dit type B1 ligt op de 6e verdieping
maar ook op de 8e en 10e verdieping*

SITUATIE





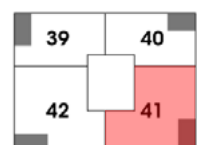
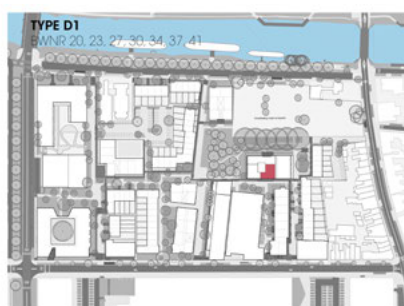
BWNR. 01-41

GBO:	ca. 103 m ²
Type:	Type D1
Verdieping:	10e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



Verdieping 5e, 6e, 7e, 8e, 9e en 10e

SITUATIE



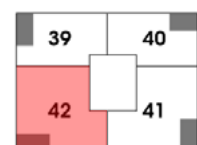


BWNR, 01-42

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type C1
Verdieping:	10e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Relax
Loggia opp:	ca. 8 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-43

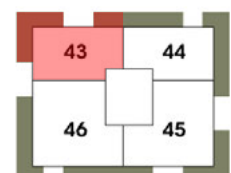
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	11e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 26 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

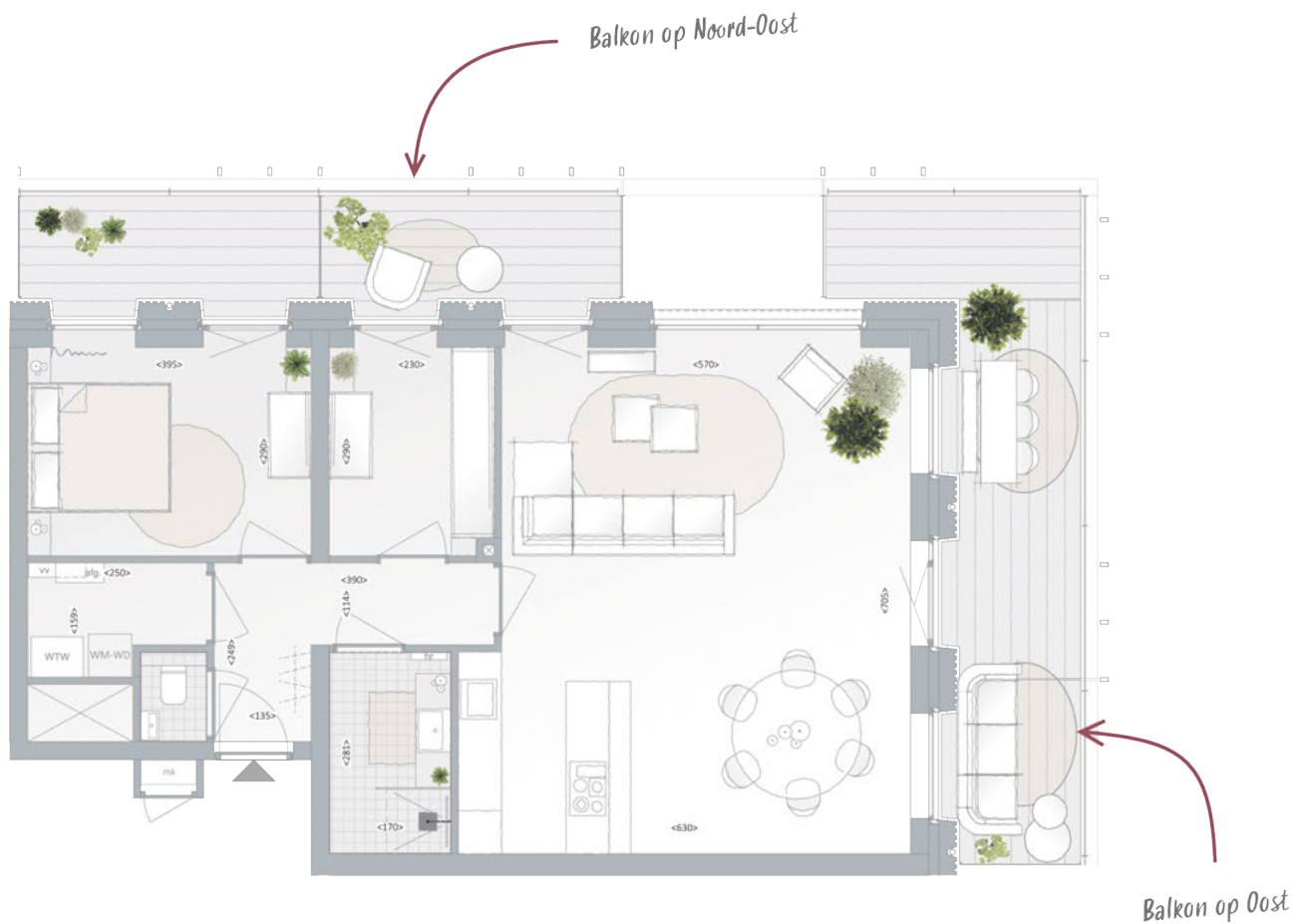
SITUATIE



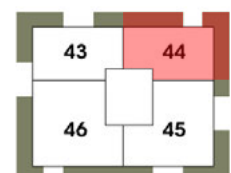


BWNR. 01-44

GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B2
Verdieping:	11e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 33 m ²



SITUATIE



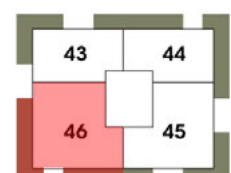
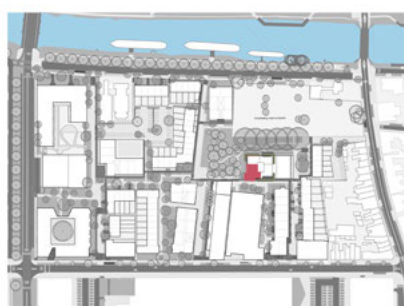


BWNR. 01-46

GBO:	ca.122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	11e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 37 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-47

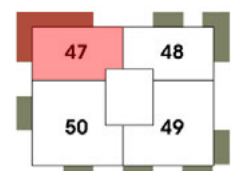
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	12e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 26 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

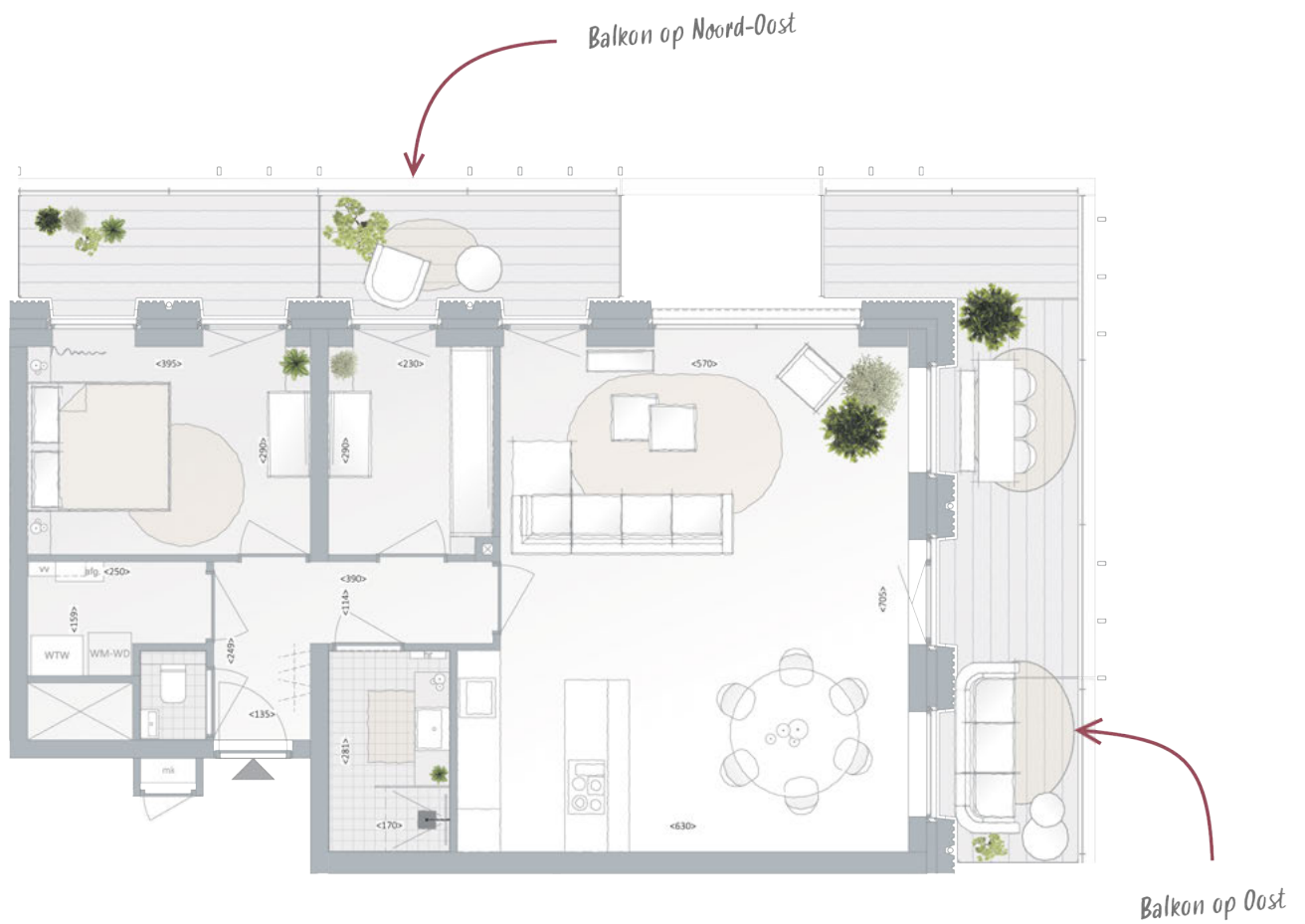
SITUATIE



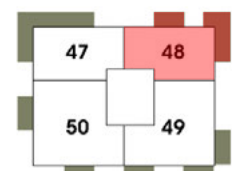
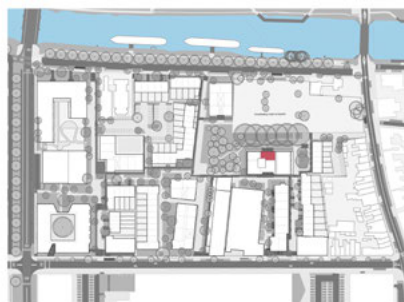


BWNR. 01-48

GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B2
Verdieping:	12e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 21,5 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-49

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type D
Verdieping:	12e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	3 balkons samen ca. 22 m ²

Op 11e, 12e, 13e, 14e & 15e verdieping
Balkons verschillen per verdieping en
zijn ca. 22 m² tot ca. 33 m²

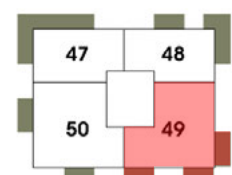
Master bedroom met
mogelijkheid
voor een inloopkast

Uitzicht over de stad
en Moerenburg

's Morgens koffie
in de ochtendzon



SITUATIE



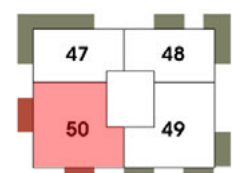
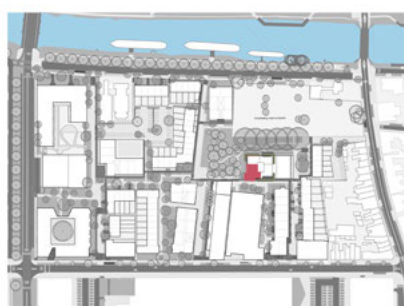


BWNR. 01-50

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	12e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 15,5 m ²



SITUATIE





BWNR. 01-51

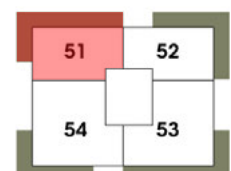
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	13e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 33 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

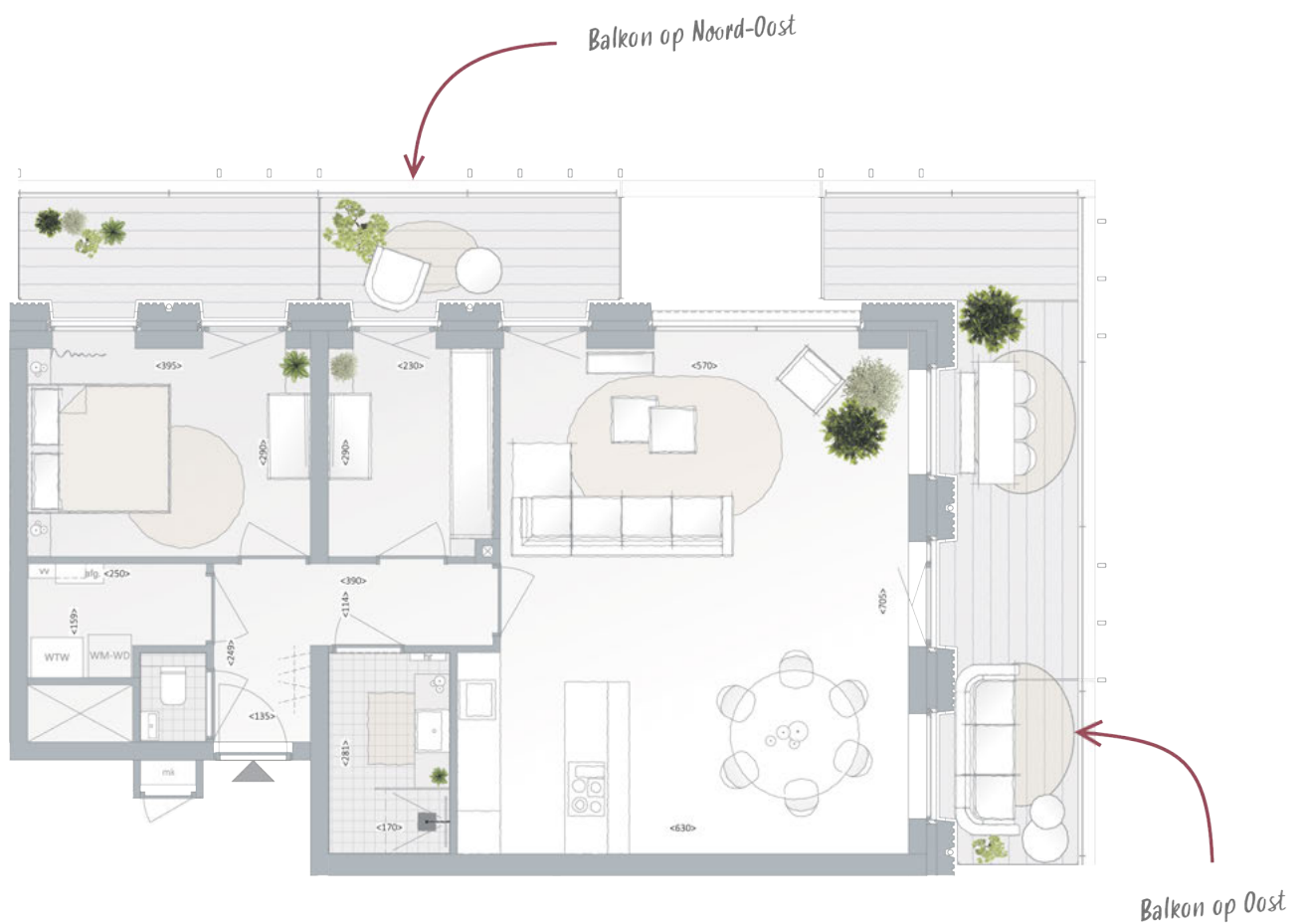
SITUATIE



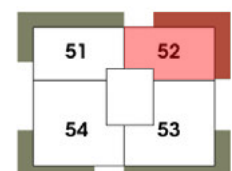
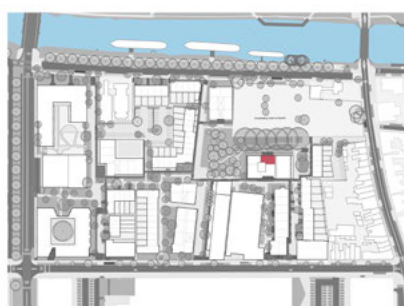


BWNR, 01-52

GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B2
Verdieping:	13e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 31 m ²



SITUATIE





BWNR, 01-53

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type D
Verdieping:	13e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	ca. 33 m ²

Op 11e, 12e, 13e, 14e & 15e verdieping
Balkons verschillen per verdieping en
zijn ca. 22 m² tot ca. 33 m²

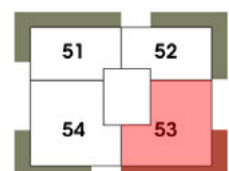
Master bedroom met
mogelijkheid
voor een inloopkast

Uitzicht over de stad
en Moerenburg

's Morgens koffie
in de ochtendzon



SITUATIE





BWNR, 01-54

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	13e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	ca. 26 m ²

Uitzicht op de stad

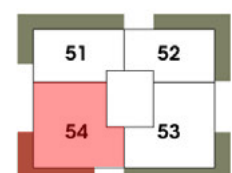
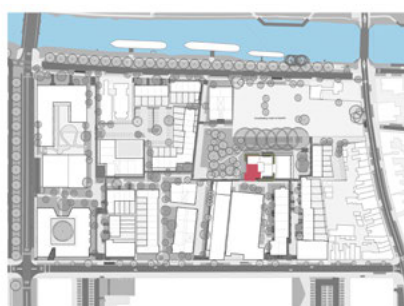
*2de, 3de, 11de, 12de, 13de, 14de,
en 15de verdieping balkons
per verdieping verschillend*

*Slaapkamer
met inloopkast*

*Balkon op Zuid-West,
genieten van de avondzon*



SITUATIE





BWNR. 01-55A

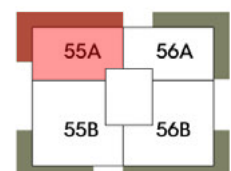
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	14e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 16,5 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

SITUATIE





BWNR, 01-55B

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	14e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	ca. 36 m ²

Uitzicht op de stad

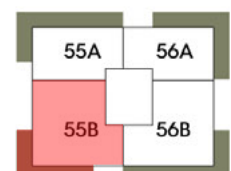
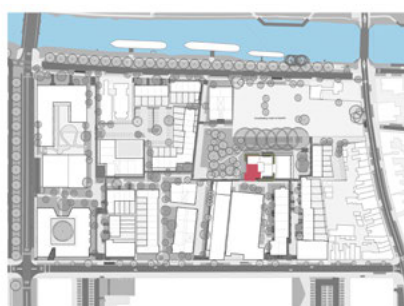
*2de, 3de, 11de, 12de, 13de, 14de,
en 15de verdieping balkons
per verdieping verschillend*

*Slaapkamer
met inloopkast*

*Balkon op Zuid-West,
genieten van de avondzon*



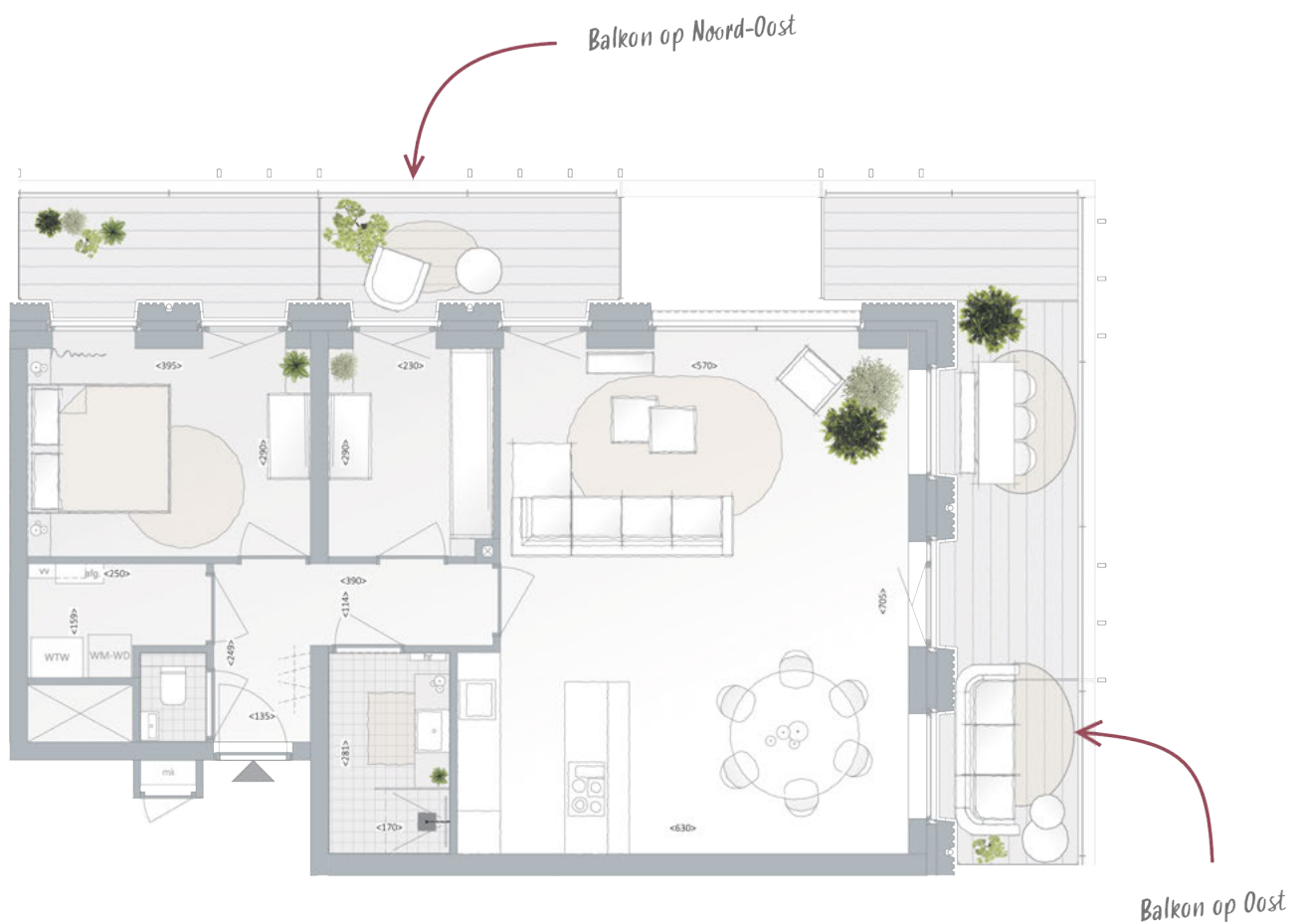
SITUATIE



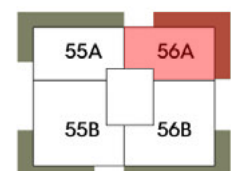


BWNR, 01-56A

GBO:	ca. 77,5 m ²
Type:	Type B2
Verdieping:	14e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 16,5 m ²



SITUATIE





BWNR, 01-56B

GBO:	ca. 113 m ²
Type:	Type D
Verdieping:	14e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Relax
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 28,5 m ²

Op 11e, 12e, 13e, 14e & 15e verdieping
Balkons verschillen per verdieping en
zijn ca. 22 m² tot ca. 33 m²

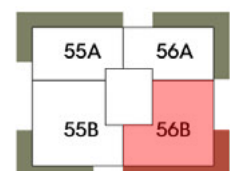
Master bedroom met
mogelijkheid
voor een inloopkast

Uitzicht over de stad
en Moerenburg

's Morgens koffie
in de ochtendzon



SITUATIE





BWNR. 01-57A

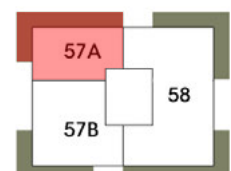
GBO:	ca. 80 m ²
Type:	Type A
Verdieping:	15e verdieping
Aantal kamers:	3
Stijlpakket	Elegant
Balkon opp:	ca. 28,5 m ²

Genieten van de avondzon
op je balkon



Verdieping 2, 3, 11, 12, 13, 14 & 15
verschillende balkons
per verdieping

SITUATIE



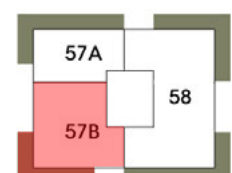
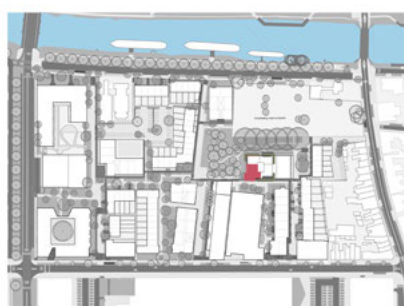


BWNR. 01-57B

GBO:	ca. 122,5 m ²
Type:	Type C
Verdieping:	15e verdieping
Aantal kamers:	3 optioneel 4
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	2 balkons samen ca. 16,5 m ²



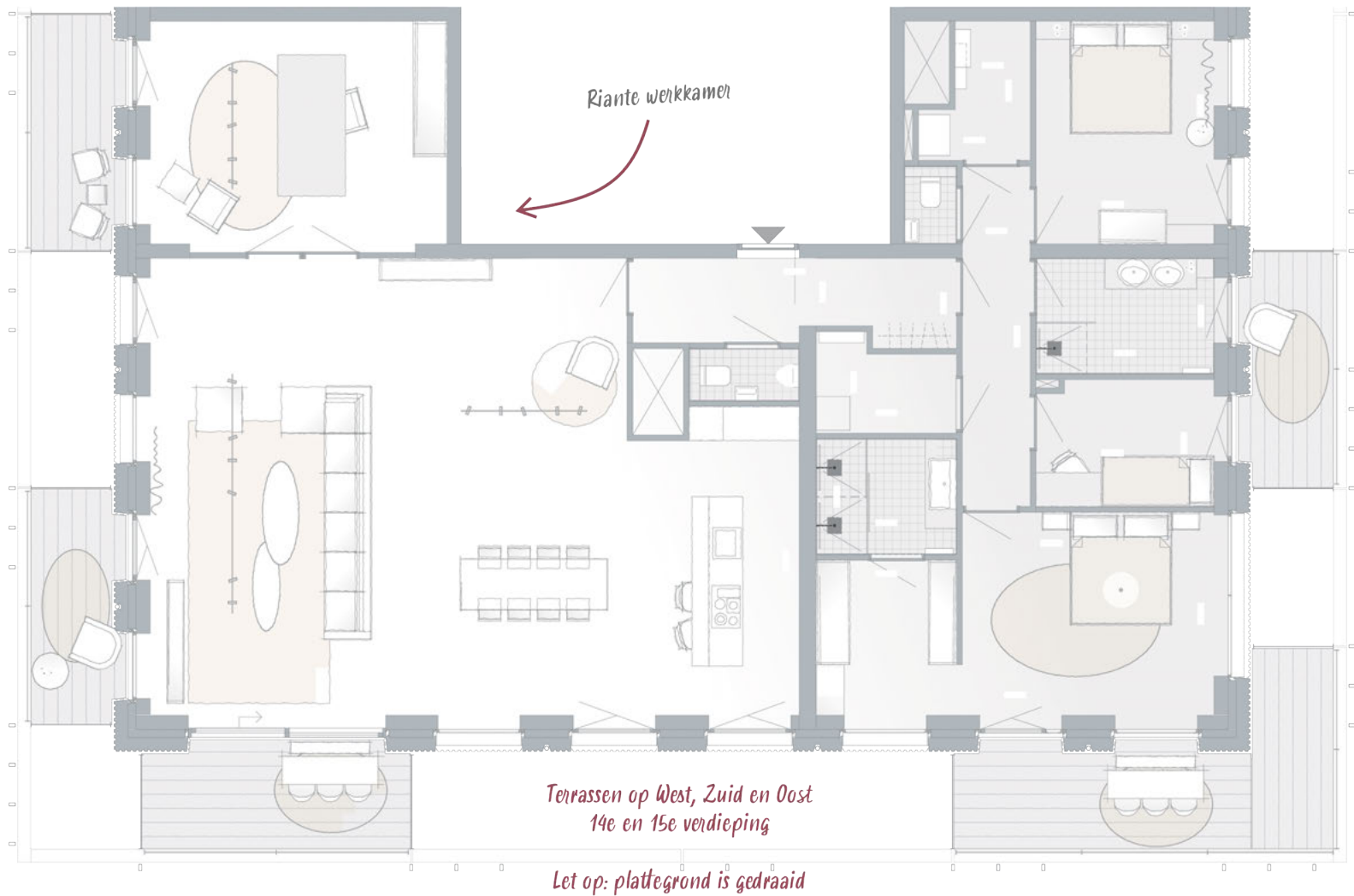
SITUATIE



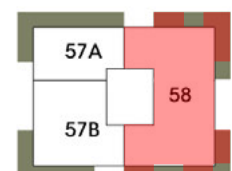
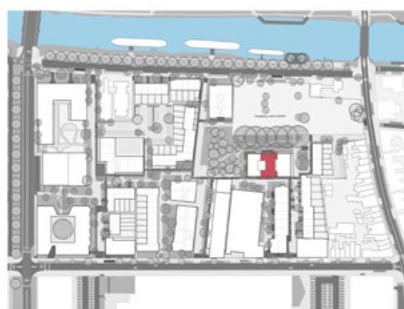


BWNR, 01-58

GBO:	ca. 191 m ²
Type:	Type J
Verdieping:	15e verdieping
Aantal kamers:	5
Stijlpakket	Design
Balkon opp:	5 balkons samen ca 43,5 m ²



SITUATIE





STIJLPAKKETTEN FABRIEKSKWARTIER

Iedereen heeft zijn eigen ritueel om de dag te beginnen. Een badkamer moet aansluiten bij wat jij belangrijk vindt. We hebben gekozen voor een badkamer met modern sanitair en luxe tegelwerk. Maar natuurlijk heb jij hier zelf ook een stem in. De badkamer moet vooral jouw badkamer worden! Om je op weg te helpen hebben we drie verschillende afwerkingspakketten voor je uitgewerkt. De aannemer zal je hiermee op weg helpen. Ook andere wensen zijn bespreekbaar.

ELEGANT

RELAX

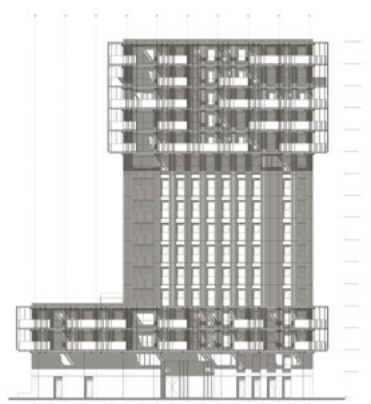
DESIGN





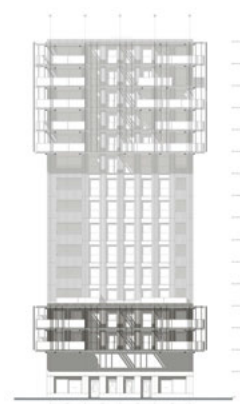
GEVEL AANZICHTEN

EN DOORSNEDES



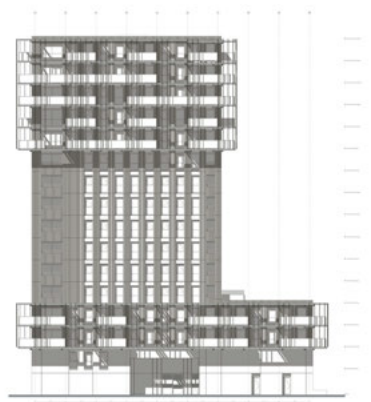
NOORD GEVEL

De Fabrikant Noord gevel



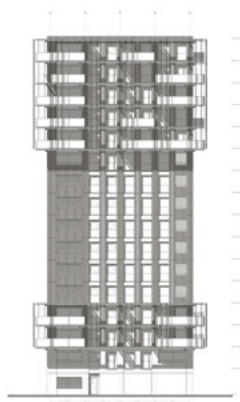
OOST GEVEL

De Fabrikant Oost gevel



ZUID GEVEL

De Fabrikant Zuid gevel



WEST GEVEL

De Fabrikant West gevel

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

2023.0831

INLEIDING

Een nieuw appartement kopen is een grote mijlpaal waarbij je met veel zaken te maken krijgt. Zo krijg je onder andere te maken met onderwerpen van juridische en financiële aard. Triborgh Gebiedsontwikkeling streeft ernaar je hierin zo goed mogelijk te begeleiden en te adviseren. De door Triborgh gecontracteerde aannemer, Remmers Bouwgroep, bouwt jouw appartement met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg NV en garandeert hiermee de kwaliteit en biedt je zekerheid. Hierbij wordt alle kennis van zaken, ervaring en organisatie ingeschakeld om je straks optimaal woongenot te geven in het door jou zorgvuldig gekozen appartement.

Deze omschrijving omvat de technische informatie over de materialen, afwerkingen en installaties zoals deze worden toegepast bij de bouw van de appartementen en de algemene ruimten van het woongebouw. Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580 (Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden), tenzij anders vermeld.

ALGEMENE OMSCHRIJVING PROJECT

Het project “De Fabrikant” is gelegen in het projectgebied “Fabriekskwartier” omgrenst door de Fatimastraat, de Wethouder Baggermanlaan, de Havendijk en de Hoevenseweg en onderdeel van de gebiedsontwikkeling Piushaven in Tilburg. Het project bestaat uit 62 koopappartementen, een mogelijkheid tot aankoop van een parkeerrecht in de stallingsgarage en 62 bergingen.

De Fabrikant is een 16 bouwlagen tellende woontoren van ca. 45 meter hoog. Het gebouw bestaat uit vier bouwdelen; de begane grond en eerste verdieping vormen de plint, de derde en vierde bouwlaag noemen we de “krans” daarna volgen negen bouwlagen “het lijf” en tot slot de “kroon” gevormd door de bovenste vijf bouwlagen.

De appartementen worden gerealiseerd als appartementsrecht binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE) op basis van een splitsing in appartementsrechten.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe appartementengebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet BENG. De appartementen in De Fabrikant voldoen aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende normen, worden all-electric uitgevoerd en voorzien van koeling. De appartementen worden aangesloten op het voor het totale project Fabriekskwartier ontworpen collectieve verwarmings- en koelingssysteem.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING 2021

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in? Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft je meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor jou? Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit o.a. het volgende:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement conform de garantieregeling van Woningborg. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd, als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Het Woningborg-certificaat moet in je bezit zijn voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, zoals groenvoorzieningen, daktuinen, verhardingen en/of erfafscheidingen, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg-garantie.

Daarnaast worden in de aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten of de garantietermijn beperken.

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

De aannemingsovereenkomst die door ons wordt gehanteerd, is conform het Woningborg-model en tevens door Woningborg getoetst. Bij dit contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Ook die zijn standaard en tevens opgenomen in het boek "Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021". Door het tekenen van de overeenkomst verplicht jij je tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement, een en ander conform de genoemde stukken.

KOOPOVEREENKOMST

De levering van het appartementsrecht geschiedt door middel van een koopovereenkomst tussen jou als verkrijger en Triborgh Gebiedsontwikkeling als eigenaar van de grond.

APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.

Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je denken aan de lift, het trappenhuis, de entree- en overige hallen en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekeningen in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor jou van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Als koper van een appartement word je eigenaar van een aandeel in het gehele gebouw en heb je het uitsluitend gebruiksrecht van één appartement en één berging. Als eigenaar van een appartement ben je met de mede-eigenaren in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaren. Om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het gebouw.

In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de vereniging een ledenvergadering hebben, de zogeheten “vergadering van eigenaren”. De wet schrijft voor dat deze vergadering tenminste éénmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering. Het bestuur van de vereniging en/of de vergadering van eigenaren neemt alle beslissingen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. De verkoper wijst een deskundige aan die, op kosten van de vereniging, het eerste jaar de vereniging zal adviseren op het gebied van het beheer van het gebouw en een voorstel zal doen voor de te betalen maandelijkse bijdrage.

Aan die vereniging betaal je een door de leden zelf vast te stellen bijdrage waaruit onder andere de opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten en eventuele schoonmaakkosten worden betaald.

Bij grotere appartementsgebouwen wordt een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Jaarlijks stelt de administrateur/ VvE een begroting, rekening en verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd. Het aandeel dat je in de jaarlijkse kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van jouw appartement. Voor het bestuur van de vereniging kun jij je als lid kandidaat stellen tijdens de oprichtingsvergadering.

Daarnaast is het mogelijk om een parkeerrecht in Fabriekskwartier te kopen, hiermee kun je vervolgens een abonnement afsluiten voor het parkeren van je auto. De parkeervoorzieningen vallen buiten de VvE.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt door de zogenaamde akte van levering bij de notaris. Vóór de datum van notariële levering ontvang je van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag je - tijdig - aan de notaris dient over te maken.

Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

- Akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van het(de) appartementsrecht(en);
- Hypotheekakte met betrekking tot de lening die je, eventueel, ten behoeve van de financiering hebt afgesloten. De overdracht van het appartement geschiedt door middel van oplevering.

WAT EN WANNEER DIEN JE TE BETALEN?

De koopsom voor het appartementsrecht betaal je bij akte van levering bij de notaris. De aanneemsom wordt aan jou gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geven aan dat je tot datum van de notariële levering uitstel van betaling hebt. Op de datum van notariële levering dien je de grondkosten, en - indien van toepassing - de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen. Na de notariële levering ontvang je telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's dien je uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

Eventueel door jou opgedragen meer- en minderwerk dient te worden voldaan conform de termijnregeling voor meer- en minderwerk van Woningborg NV.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

Je ontvangt de nota's van de vervallen termijnen. Wij adviseren je deze zo spoedig mogelijk naar jouw geldverstrekker toe te zenden, die vervolgens voor betaling zal zorgdragen.

VRIJ OP NAAM

De verkoopprijs van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de onderstaande kosten in deze verkoopprijs zijn opgenomen:

- Koopsom appartementsrecht
- Bouwkosten inclusief tegelwerk en sanitair
- Honoraria architect, constructeur en adviseurs
- Notariskosten leveringsakte
- Makelaarscourtage
- Leges bouwvergunning
- Kosten Woningborg NV
- Eenmalige aansluitkosten van elektra, water, riolering en WKO (warmte/koeling)
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)

De kosten die verband houden met de, eventuele, financiering van het appartement zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Eveneens zijn niet inbegrepen de entreekosten van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem. Het energieverbruik tot aan de oplevering is voor rekening van de aannemer.

PRIJSSTIJGINGEN

De met jou in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan jou doorberekend.

FINANCIERING

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn.

Voor dit project zijn wij een samenwerking met de Rabobank aangegaan. De Rabobank is graag bereid jou hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen altijd de mogelijkheden aan de hand van jouw persoonlijke gegevens en kunnen, indien van toepassing, ook de aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of je op basis van de condities ook werkelijk aan je betalingscondities kunt voldoen. Samenwerking met de Rabobank is niet verplicht, je kunt ook je eigen adviseur raadplegen.

OPLEVERINGSPROGNOSE

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen die in de

aannemingsovereenkomst staan vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden afgegeven.

Bij de verkoop van jouw huidige woning doe je er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief van de aannemer af, alvorens je definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

OPLEVERING (EN SCHOONMAKEN)

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan jou worden opgeleverd, wanneer je aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij je om jouw geldverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan een dag vóór de oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. Je bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van het appartement is getekend en je aan al jouw financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvang je direct na de oplevering de sleutels van jouw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan jou is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg NV gemeld door de aannemer middels het opleverformulier. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om eventueel buitenschilderwerk aan te brengen, dan zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren.

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Jij dient jouw appartement vanaf deze datum te verzekeren.

HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld, dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

Wanneer de ondernemer de oplevering van het appartement heeft aangekondigd, heb jij het (wettelijk) recht om maximaal 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris, tenzij de ondernemer daarvoor in de plaats een vervangende zekerheid (bankgarantie) heeft laten stellen en heeft ondergebracht bij de notaris. Het depot/de bankgarantie valt drie maanden na oplevering van het appartement vrij, tenzij de koper voortijdig aan de notaris kenbaar maakt dat hij verdere betaling van bedragen wil blijven opschorten (opschortingsrecht). Dit opschortingsrecht heeft de koper alleen indien er tegen het eind van de drie-maandstermijn (nog) gebreken bestaan. De koper dient de notaris in dat geval aan te geven tot welk bedrag het depot/de bankgarantie gehandhaafd moet blijven. Het te handhaven bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de kosten van herstel van de resterende gebreken. Heeft de koper (tijdig) gebruik gemaakt van zijn opschortingsrecht, dan valt het resterende bedrag vrij wanneer de koper daarin toestemt, dan wel wanneer 'een partijen bindende uitspraak' dit als zodanig bepaalt.

Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (oplever)punten tussen jou en de aannemer. De onderhoudstermijn bedraagt drie maanden na oplevering. Drie maanden na oplevering gaat de Woningborg-garantie in.

KRIJTSTREEPMETHODE

Het ontwerp en de appartement indeling in relatie tot de grootte van het appartement zijn soms van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit kan aanleiding geven om bij enkele appartementen gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode. Hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer,

keuken, slaapkamers/overige verblijfsruimten) één zelfde hoeveelheid daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dan dat het achterste gedeelte van de betreffende kamers iets donkerder is dan direct achter het raam. Wanneer de krijtstreepmethode toegepast is wordt dat aangegeven op de verkooptekening van het desbetreffende appartement.

BOUWBESLUIT

In het bouwbesluit van 2012 en de eventueel daarna ingevoerde aanvullingen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is onder andere de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt in het bouwbesluit niet meer gesproken over woon-, slaapkamer, keuken of hal, maar bijvoorbeeld over verblijfs-, onbenoemde-en verkeersruimten. In deze technische omschrijving en op de verkooptekening wordt deze terminologie niet gehanteerd.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen, zijn aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en gelden zodoende als indicatief. De aannemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/ indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.

De op de verkooptekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij nadrukkelijk anders omschreven, geen armaturen geleverd. Eventuele artist-impressie(s) van het appartement en gebouw zijn bedoeld om weer te geven hoe het appartement (en gebouw) eruit komt te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist-impressies afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist-impressie(s) kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

INDELING VAN HET APPARTEMENT IN VERBLIJFSGEBIEDEN

Het verblijfsgebied van het appartement bestaat uit:

- Woon-/eetkamer
- Keuken

Slaapkamer(s)/overige verblijfsruimten

ENKELE VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

- Het Bouwbesluit, zoals van toepassing zijnde drie maanden voor de datum van de aanvraag
 - omgevingsvergunning
- De onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Project
- De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Voorbehoud wijzigingen

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden van Woningborg, behorend bij de overeenkomst. De aannemer behoudt zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen aan te brengen die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van het appartement en zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen en de eisen van de overheid, garantiefonds en/of energieleverende bedrijven.

Maten, merknamen

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten. Waar merknamen genoemd worden kan worden afgeweken van het gestelde. De aannemer behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect.

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij een afwijking tussen deze technische omschrijving en de verkooptekening, prevaleert te allen tijde deze technische omschrijving.

OPENBAAR GEBIED

De indeling en inrichting van het openbaar gebied en de aangrenzende percelen (nu nog niet beschikbaar), worden aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens en gelden als indicatief. Triborgh is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting/indeling van het openbaar gebied en/of belendende percelen.



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2023.0831

BOUWKUNDIGE EN CONSTRUCTIEVE OPBOUW

1) TERREIN

De inrichting van de daktuin op het dak van de 4e woonlaag van de Fabrikant wordt door de aannemer aangelegd en vervolgens in beheer gegeven aan de VvE. De daktuin valt buiten de garantieregeling van Woningborg. De daktuin is alleen toegankelijk voor onderhoudswerkzaamheden. Op de daktuin zijn twee privéterrassen gelegen van de aangrenzende appartementen.

2) PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de voordeur in de centrale entree. Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties, derhalve zijn de nu op de verkooptekeningen aangegeven hoogtes indicatief. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De bruto vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2600 mm voor de verblijfsgebieden.

3) FUNDERING

Op basis van de uitgevoerde sonderingen worden de fundaties van het appartementengebouw uitgevoerd als paalfundering. De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

4) VLOEREN

Het gebouw wordt opgebouwd in beton. De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer, met uitzondering van de badkamer(s). De uit de gevel stekende balkons zijn opgebouwd uit stalen profielen in verzinkte en gecoate uitvoering. Binnen deze stalen profielen wordt een afdekking van een gecoate staalplaat met dakbedekking aangebracht waaroverheen vlonderdelen worden aangebracht. De inpandige loggia's zijn van gewapend beton en voorzien van dakbedekking en betontegels op dragers. De vloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

5) DAKEN EN DAKBEDEKKING

De platte daken van het appartementengebouw worden uitgevoerd in beton, geïsoleerd en met dakbedekking afgewerkt. De isolatiewaarde van het dak is gemiddeld $R_c=6.0\text{m}^2\text{K/W}$.

De daken van het gebouw worden volgens eisen Arbowet, daar waar geen hekken of borstweringen zijn, voorzien van aanlijnvoorzieningen. De aluminium hemelwaterafvoeren worden tegen de gevel geplaatst van het gebouw. De toegang tot het hoogste dak vindt plaats door middel van een dakluik met schaartrap, gepositioneerd zoals op de verkooptekening weergegeven. Het hoogste dak wordt voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie ten behoeve van onderhoud en glasbewassing van de gevelkozijnen. Deze mag enkel door gecertificeerde bedrijven gebruikt worden. Op het hoogste dak worden enkele zonnepanelen aangebracht die aangesloten worden op de algemene voorziening van het complex.

6) WONINGSCHIEDENDE MUREN, BOUWMUREN, KOLOMMEN EN KELDERWANDEN

De dragende woningscheidende wanden van de appartementen zijn in beton, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. De niet dragende woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in metal-stud, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. Alle constructieve onderdelen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7) BUITENGEVELS EN BUITENGEVELOPENINGEN

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4.5\text{m}^2\text{K/W}$. De gevels zijn deels opgebouwd uit betonnen binnenbladen voorzien van isolatiemateriaal en buitenblad van betonnen gevelelementen

Gevels (dichte delen)

De buitengevels worden opgetrokken in betonnen gevelelementen en aluminium gevelpuien conform tekening.

Voorzieningen voor beschermde diersoorten

Er worden faunavoorzieningen aangebracht die aan de gevel komen te hangen. Dit zijn bijvoorbeeld nestkasten voor vleermuizen, huismussen of gierzwaluwen. De exacte locatie wordt in overleg met een ecooloog bepaald.

Kozijnen en ramen

Alle kozijnen in de gevels van de appartementen zijn van aluminium. In de gevels zijn alle gevelopeningen van de appartementen voorzien van isolerende beglazing.

De deur van de hoofdentree is door middel van de videofoon vanuit het appartement te ontgrendelen. Dit met uitzondering van appartement 02 en 03 op de begane grond. Hier wordt geen videofoon toegepast.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van de appartementen is geregeld door middel van balansventilatie met warmteterugwinning. In de verblijfsruimten worden inblaasventielen aangebracht volgens verkooptekeningen en de ventilatielucht wordt afgezogen middels ventielen in de keuken, toilet, badkamer en techniekruimte.

De bergingszones worden mechanisch geventileerd.

Zonwering

Er wordt geen zonwering geleverd.

Balustrade balkons/loggia's

De uitragende balkons en de dakterrassen op het dak van de 3^e verdieping worden afgeschermd door een glazen balustrade. Deze zijn op de geveltekeningen weergegeven en worden conform constructieve eisen uitgevoerd.

Hemelwaterafvoeren

Het hemelwatersysteem van de balkons wordt aangebracht tegen de gevel. De hemelwaterafvoeren zijn van gecoat aluminium. De afvoeren van de balkons en loggia's worden aangesloten op het vuilwaterriool. De hemelwaterafvoeren van de daken worden uitgevoerd als in pandige afvoeren uitgevoerd in Pluvia. Deze afvoeren worden geïsoleerd aangebracht in de schachten.

Hang en sluitwerk

Volgens de geldende normen, merk en type ter goedkeuring bouwdirectie. Het hang- en sluitwerk van de woningtoegangsdeuren en bergingsdeuren voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II. Deuren in gemeenschappelijke delen worden uitgerust met drangers waar dit wordt geëist vanuit het bouwbesluit. Politiekeurmerk veilig wonen is niet van toepassing.

8) BINNENKOZIJNEN

Voordeuren

Houten deurkozijn met dichte stompe houten deur, voorzien van een kunststof toplaag en blank afgewerkte randen. De deur is voorzien van insteekcilinderslot met driepuntsluiting, dag- en nachtschoot en een spionoog. Op de wand naast de voordeur wordt de belddrukker en het huisnummer bevestigd. De voordeur wordt voorzien van een zogenaamde vrijloopdeurdranger. Deze zorgt dat de voordeur automatisch sluit in geval van een calamiteit zoals een brand. Deze deurdranger is aangesloten op de rookmelder van het appartement.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren appartementen

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw appartement (Elegant, Relax of Design). De deuren zijn afgemonteerd met hang- en sluitwerk (deurkruk met rozet). Kleur van binnendeurkozijn en binnendeur conform kleurenstaat. De deuropeningen van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een kunststenen dorpel geplaatst achter de deur en tussen de stijlen. Hierbij is rekening gehouden dat ventilatielucht achter de dorpel en onder de deur door kan worden afgezogen.

Deuren bergingen BG & 1e verdieping

De bergingen op de begane grond en 1e verdieping worden voorzien van houten kozijn met houten stompe deur voorzien van een kunststof toplaag en blank afgewerkte randen (kleur conform kleurenstaat).

Overige algemene deuren in algemene ruimten

De algemene gangen, lifthal en trappenhuizen worden voorzien van houten kozijnen en stompe houten deuren met hang- en sluitwerk, waar nodig deurdrangers (indien vanwege brandveiligheid verplicht) en daar waar nodig en op tekening aangegeven een glasopening. De werkkast op de begane grond wordt voorzien van een houten binnenkozijn en stompe dichte houten deur. De NUTS-kasten op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van houten kozijnen en stompe houten deuren voorzien van een kunststof toplaag (kleur conform kleurenstaat).

Tochtprofielen

Alle beweegbare delen in de buitengevel en de appartementstoegangsdeuren worden in de sponning voorzien van tochtprofielen.

9) BINNENWANDEN

De dragende (woningscheidende) wanden in het appartement worden uitgevoerd in beton.

De niet dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in beton, metal-stud en/of cellenbeton, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. De dikte van de separatiewanden in het appartement bedraagt 100mm (conform verkooptekeningen). De niet dragende wanden van de privé bergingen op de begane grond en eerste verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, dikte conform tekening.

10) VLOER-, PLAFOND- EN WANDAFWERKING

Vloerafwerking

Vloerafwerking appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende anhydrietvloer op isolatie (met uitzondering van de badkamer). De vloeren van de badkamer worden afgewerkt met vloertegels gelegd in de specie.

Vloerafwerking algemene ruimten

De hoofdentree en de lifthal op de begane grond worden afgewerkt met vloertegels. De entreehal wordt voorzien van een geïntegreerde doorlopende schoonloopmat achter de entree pui. De algemene ruimten op de woonverdiepingen worden voorzien van naaldvilt.

De vloeren van de meterkasten, werkkast en hydrofoorroimte worden niet afgewerkt.

De prefab betontrappen in het hoofdtrappenhuis zijn van schoonwerkbeton en deels voorzien van antislip profilering. De vloer van de bergingszone wordt voorzien van een dekvloer.

Wandafwerking appartementen

De binnenwanden van de appartementen worden met uitzondering van de onafgewerkte wanden van de meterkast en techniekruimte behangklaar (exclusief behang) afgewerkt. De wanden zijn niet egaal wit bij oplevering. Er kunnen daarnaast kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden aanwezig zijn. Wand van het toilet worden boven het tegelwerk voorzien van spackspuitwerk (indien tegelwerk niet tot plafond aangebracht wordt). Conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw appartement (Elegant, Relax of Design).

Wandafwerking algemene ruimten

De wanden van de hoofdentree worden afgewerkt opgeleverd.

De wanden van algemene ruimten op de woonverdiepingen met uitzondering van de meterkasten worden voorzien van spackspuitwerk.

De betonnen wanden in het trappenhuis worden voorzien van spackspuitwerk.

De tussenwanden van de bergingen (begane grond en eerste verdieping) worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen blokken met vellingkant.

Plafondafwerking appartementen

De plafonds van de appartementen worden voorzien van spuitwerk. Het plafond van de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking algemene ruimten

De plafonds van de algemene ruimten op de woonverdiepingen en trappenhuis worden voorzien van spackspuitwerk. Indien volgens

voorschriften vereist wordt een akoestisch dempende afwerking aangebracht. Het plafond van de centrale entree wordt voorzien van een verlaagd systeemplafond.

In het trappenhuis worden de onderzijde van de prefab trappen niet nader afgewerkt. Indien volgens voorschriften vereist wordt een akoestisch dempende afwerking aangebracht.

De plafonds van de bergingen en bergingsgang op de eerste verdieping worden, daar waar deze de thermische schil vormen, met de bovenliggende appartementen voorzien van houtwolcementplaat voorzien van isolatie.

In het plafond van de algemene ruimte op de 15e verdieping wordt een dakluik opgenomen.

11) TEGELWERK

Vloertegels

Het toilet en de badkamer van de appartementen worden afgewerkt conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw appartement (Elegant, Relax of Design).

De vloertegels worden zoveel mogelijk symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimtes. Ter plaatse van het douchegedeelte worden de tegels onder afschot gelegd.

Wandtegels

Het toilet en de badkamer van de appartementen, worden afgewerkt conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw appartement (Elegant, Relax of Design).

Wandtegels worden toegepast in de toilet en in de badkamer conform sanitair tekening.

Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. Wand- en vloertegels worden niet uitgelijnd ten opzichte van elkaar. In verband met de Woningborg garantie op uw appartement is het niet mogelijk om het tegelwerk te laten vervallen.

12) STALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Alle stalen draagconstructies zoals lateien, consoles en dergelijke die in rechtstreeks contact staan met de buitenlucht worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal al dan niet gepoedercoat conform kleurenstaat.

13) HUISVUILCONTAINERS

De huisvuilcontainers voor de bewoners worden ondergronds voorzien in het openbare gebied.

14) TRAPPEN

De trappen van het trappenhuis en de trap bij de bergingen van begane grond naar de 1^e verdieping worden uitgevoerd in schoonwerk prefabbeton. De muurleuning wordt gepoedercoat conform kleurenstaat.

15) KEUKENINRICHTING

De appartementen zijn standaard niet voorzien van een keuken/kookeiland. De keukenaansluitpunten in de wanden zoals in deze technische omschrijving aangegeven, kunnen kosteloos binnen de gestippelde keukenzone verplaatst worden. De hieraan verbonden voorwaarden worden toegelicht in het gesprek met de kopersbegeleider van de aannemer.

16) BEGLAZING

Isolerende beglazing wordt toegepast in de buitenramen en -deuren van het gehele complex.

17) LIFT

Het complex is uitgerust met twee personenliften ter plaatse van de centrale hal. Voor het transport van fietsen naar de bergingen op de verdieping is naast de trap in de gang van de bergingen van begane grond naar de 1^e verdieping een fietsgoot met elektrische ondersteuning opgenomen.

18) OVERIGE VOORZIENINGEN

Op de begane grond worden ter plaatse van de hoofdentree brievenbussen geplaatst inclusief de videofooninstallatie. Ter plaatse van de secundaire entree aan de Piushaven zijde wordt tevens een bellentableau geplaatst.

OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIES

1) RIOLERINGEN

De standleidingen van de appartementen worden geluidwerend. Leidingwerk in de appartementen wordt uitgevoerd in PVC.

2) SANITAIR

Alle appartementen worden voorzien van het sanitair conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw appartement (Elegant, Relax of Design) tegen meer- of minderkosten kun je ook een ander afwerkpakket kiezen. De kopersbegeleider van de aannemer kan jou hierover verder informeren. Het sanitair wordt in de appartementen aangebracht in de opstelling als aangegeven op de verkooptekening van het appartement. Het laten vervallen van het sanitair behoort niet tot de mogelijkheden.

Sanitair wordt aangebracht op onderstaande hoogten:

- Closetzitting bovenzijde op ± 450 mm boven de afgewerkte vloer;
- Wastafel bovenzijde op ± 900 mm boven de afgewerkte vloer;
- Aansluitpunt douchemengkraan ± 1050 mm boven de afgewerkte vloer;
- Spiegel bovenkant ± 2000 mm boven de afgewerkte vloer;

3) VERWARMINGSINSTALLATIE

Vloerverwarming/ -koeling:

De Fabrikant wordt voorzien van een aansluiting op een collectieve gebiedsinstallatie die opgesteld wordt in een technische ruimte op het terrein van Fabriekskwartier. Vergelijkbaar met een stadsverwarmingsaansluiting. De collectieve gebiedsinstallatie voorziet in de ruimteverwarming/koeling en warm tapwater van alle woningen in Fabriekskwartier. In de technische ruimte van het appartement of in de daarvoor aangebrachte kast in de hal (bouwnummers 08 en 09) zal een afgifteset worden aangebracht waardoor ieder appartement individueel kan verwarmen of koelen. De appartementen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming in alle verblijfsruimten. Het collectieve systeem tot en met de afgifteset in het appartement wordt eigendom van de exploitant van de gebiedsinstallatie, die verantwoordelijk is voor de gegarandeerde levering van warmte, koude, warm tapwater en het beheer en onderhoud van de totale gebiedsinstallatie. Als bewoner betaal je aan de exploitant een bijdrage voor het gebruik en onderhoud van het systeem conform voorschriften zoals vastgelegd in de warmtewet. Daarnaast is de exploitant ook de partij waaraan je de verbruikskosten voor verwarming, warm tapwater en koude betaalt. Zie hiervoor de algemene informatiebrochure duurzame warmte.

De (hoofd)temperatuurregeling in het appartement vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers/overige verblijfsruimten worden voorzien van een naregeling. Het ontwerp van de klimaatinstallatie is gebaseerd op verschillende toe te passen vloerafwerkingen. De kopersbegeleiding kan je informeren over de verschillende mogelijk toe te passen vloerafwerkingen in het appartement.

Onderstaande temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige continue verwarming van alle vertrekken:

- Woonkamer/ keuken 20 graden Celsius
- Slaapkamers/overige verblijfsruimten 20 graden Celsius
- Badkamer 22 graden Celsius

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische radiator met thermostaat aangebracht. Wanneer men met het systeem gaat koelen wordt de zone van de badkamer automatisch ontkoppeld. Inpandige berging indien aanwezig is onverwarmd.

De vloerverwarmingsverdeler wordt bij voorkeur in de technische ruimte gepositioneerd. Indien dit omwille van voorschriften niet mogelijk blijkt kan de locatie van de vloerverwarmingsverdeler afwijken.

Vloerkoeling:

Naast verwarmen van de ruimte kan de installatie ook koelen. Binnen een appartementen kan gekoeld of verwarmd worden wat dan van toepassing is voor het gehele appartement. Het is dus niet mogelijk om bijvoorbeeld de woonkamer te koelen en de slaapkamers/overige verblijfsruimten te verwarmen. De hoofdregeling is in de woonkamer aangebracht. De slaapkamers/overige verblijfsruimten zijn instelbaar middels een naregeling. Indicatief is een koeling van circa 3 tot 5 graden onder de buitentemperatuur mogelijk (afhankelijk van o.a. oriëntatie, ruimteoppervlakte, het dicht houden van ramen en deuren en de gekozen vloerafwerking).

4) WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de verkoopprijs opgenomen. De Fabrikant wordt aangesloten op een collectief warmtepompsysteem dat het warmtapwater levert. De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt met uitzondering van de meterkast en in de techniekruimte.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, en is afsluit-/ aftapbaar. Onderstaande koudwater tappunten worden aangesloten:

Keuken

- Keukenmengkraan (afgedopt)
- Aansluitpunt vaatwasser

Toilet:

- Closetreservoir
- Fonteinkraan

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan
- Closetreservoir (indien aanwezig volgens verkooptekening)

Techniekruimte:

- Aansluitpunt wasautomaat

De warmwaterleiding wordt aangesloten op de warmtewisselaar in de techniekruimte. Warmtapwater wordt geleverd volgens CW-klasse 5, (bouwnummer 22, 29, 36 en 55 t/m 58 krijgen een CW-klasse 6 i.v.m. de dubbele badkamer) Onderstaande warmwater tappunten worden aangesloten:

Keuken:

- Keukenmengkraan (afgedopt)

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

In de hydrofoorroimte wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst. In de algemene werkkast van De Fabrikant wordt een koudwater tappunt inclusief een close-in boiler bij de uitstortgootsteen aangebracht.

In of tegen de gevel van het complex en in het trappenhuis worden daar waar volgens de voorschriften van de brandweer nodig zijn, aansluitingen voor droge blusleidingen aangebracht. De exacte locaties worden door de brandweer bepaald.

5) VENTILATIE

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning voorzien van CO₂ sensoren in de woonkamer, slaapkamers/overige verblijfsruimten. De ventilatielucht wordt ingeblazen via inblaasventielen in de woonkamer/keuken en slaapkamers/overige verblijfsruimten. De ventilatielucht wordt afgezogen middels afzuigventielen geplaatst in de keuken, toilet, badkamer en techniekruimte. De ventilatieventielen zijn van kunststof (kleur wit) en individueel instelbaar. De ventilatie-ventielen in het plafond van de keuken worden geplaatst in de loopzone van de keukenruimte. De aantallen en de locatie van de ventilatieventielen kunnen afwijken van de verkooptekening. Deze ventielen kunnen niet worden verplaatst. Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd met

een meerstandenschakelaar geplaatst in de badkamer of keuken. In de keuken dien je rekening te houden met het plaatsen van een recirculatie (afzuig) kap. I.v.m. de werking en de vervuiling van het ventilatiesysteem is het absoluut niet toegestaan om een afzuigkap op het systeem aan te sluiten.

Algemene ruimten

Mechanische ventilatie in de algemene ruimten en bergingen geschiedt met collectieve boxventilatoren en natuurlijke toevoer via roosters in de gevel en/of doorvoeren in het dak.

6) ELEKTRA

De elektrische installaties in de appartementen worden aangelegd volgens de op de verkooptekening aangegeven aansluitingen en volgens op moment van indienen van de bouwvergunning geldende normen. De exacte locatie van de elektrische installaties kunnen in praktijk afwijken van de getekende symbolen op die op de verkoop tekening staan.

Appartementen

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie Laagspanningsinstallatie (230 Volt) is in de koop-/ en aanneemsom begrepen. De installatie wordt verdeeld over de nodige groepen volgens een centraal-dozensysteem. De groepen zijn beveiligd met een aardlekschakelaar(s) en automatische zekeringen. Ieder appartement heeft in de hal in het appartement, of in de gemeenschappelijke hal op de verdieping waar het appartement ligt een meterkast waarin opgenomen de watermeter en elektrameter.

Het schakelmateriaal, wandcontactdozen (kleur wit) en de kunststof buisleidingen worden uitgevoerd als vlak inbouw, met uitzondering van de meterkast, de bergingen en de technische ruimte, die worden uitgevoerd als opbouw in een nader te bepalen serie. Combinaties zoals bijvoorbeeld schakelaar/wandcontactdoos worden geplaatst met toepassing van aparte elementen in aparte inbouwdozen. Dubbele wandcontactdozen worden naast elkaar geplaatst in aparte inbouwdozen. De verlichting in de privé bergingen op de begane grond of eerste verdieping geschiedt d.m.v zwakstroom. In deze bergingen wordt een loze leiding opgenomen die naar de centrale voorzieningenkast loopt. Op deze loze leiding kan optioneel een aansluiting worden aangebracht voor het opladen van een elektrische fiets of scooter in de privé berging. Deze aansluiting wordt op een tussenmeter aangesloten. Het verbruik van deze aansluiting wordt via de VvE doorbelast.

Optische rookmelders worden, daar waar nodig conform het Bouwbesluit, aangesloten op het lichtnet. Deze worden per appartement onderling doorgelust (indien meer dan 1 aanwezig).

De aansluitingen worden conform onderstaande hoogtes gemonteerd

Schakelaars:

- Circa 1050 mm;
- Circa 1200 mm standenschakelaar mechanische ventilatie;
- Circa 1200 mm bedrukker.

Wandcontactdozen:

- Circa 300 mm in de woonkamer, keuken, slaapkamers/overige verblijfsruimten;
- Circa 1200 mm ter plaatse van het aanrecht in de keuken;
- Circa 1050 mm in de badkamer en bergruimte;
- Indien een wandcontactdoos gecombineerd wordt met een schakelaar dan montage op ca 1050mm.

Kamerthermostaat, naregelingen en CO₂ sensor ventilatie:

- Circa 1500 mm in de woonkamer, slaapkamers/overige verblijfsruimten.

Aansluitpunten telefoon, data

- Circa 300 mm.

Verlichting:

- Circa 2200 mm buitenlichtpunt in loggia's;
- Circa 1800 mm wandlichtpunt badkamer.

Videofoon/ intercom:

- Circa 1500 mm in de woonkamer.

Algemene ruimte

Installaties in de algemene ruimten worden aangelegd conform het ontwerp van de installatieadviseur. De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale voorzieningenmeter en omvat o.a.:

- Voeding ten behoeve van de liften;
 - Hydrofoorinstallatie;
 - Ledverlichting in de trappenhuizen en overige algemene ruimten geschakeld op bewegingsmelders waarbij er altijd een gedeelte van de verlichting continue brandt;
- Ledverlichting in de entree geschakeld op een lichtsensor;
- Led buitenverlichting ter plaatse van de hoofdentree en vluchtwegen. Geschakeld op een lichtsensor;
- Wandcontactdozen in de overige algemene ruimten;
- Videofoon;
- Mechanische ventilatoren (t.b.v. algemene ruimten);

Indien nodig een wateraansluiting voor de daktuin. Op het hoogste dak worden enkele zonnepanelen aangebracht die aangesloten worden op de algemene voorziening.

7) TELEFONIE/ DATA

Er wordt voorzien in een data aansluitpunt nabij de groepenkast van het appartement voor telefoon/TV/Internet. Elk appartement is voorzien van een bedrade UTP-aansluiting t.b.v. telefonie/data in de woonkamer en slaapkamer 1 en één loze leiding in de overige slaapkamers/verblijfsruimten.

8) VIDEOFOON

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie met digitaal bellentableau bij de centrale entree en een videofoon (monitor) in het appartement (Dit met uitzondering van appartement 02 en 03 op de begane grond. Hier wordt geen videofoon toegepast) Met deze videofooninstallatie kan de hoofdentree worden geopend. Ter plaatse van de secundaire entree aan de Piushaven zijde is tevens een bellentableau geplaatst.

Daarnaast wordt naast de entreedeur van het appartement een beldrukker gemonteerd, aangesloten op een schel geplaatst in de hal van het appartement.

9) LIFTEN

De Fabrikant is uitgerust met 2 stuks personenliften. Beide personenliften worden voorzien van een spiegel en handleuning. Bediening van de lift is geschikt voor rolstoelgebruikers en voorzien van onder andere braille aanduiding. Afmeting lift is ca. 1,1 x 2,1m De vrije hoogte in de lift bedraagt ca. 2,1meter. De deurafmeting is ca. 0,9 x 2,1m. De personenliften worden uitgevoerd met een hefsnelheid van 1,60m/s.

10) GLASBEWASSING/ GEVELONDERHOUDSINSTALLATIE

De Fabrikant is uitgerust met een gevelonderhoudsinstallatie waarmee onder andere de beglazing van de gevelpuien en balustrades van buitenaf gewassen kunnen worden. Met deze installatie kan tevens de inspectie aan de gevels en dakranden worden uitgevoerd.



STAAT

VAN AFWERKING

2023.0831

AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN PER VERTREK

1) ENTREEHAL EN LIFTHAL

(Begane grond)

Vloer:	Harde vloertegels en een schoonloopmat.
Wanden:	De wanden van de hoofdentree worden afgewerkt.
Plafond:	Uitgevoerd als (akoestisch) systeemplafond.
Plinten:	Keramische plint in gelijke kleur als de vloertegels.
Puien:	De buitengevelpuien met entreedeur zijn van aluminium (kleur conform kleurenstaat). De binnenpuien zijn van hout, kleur conform kleurenstaat.
Overige:	Ledverlichting. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden wordt in de entreehal een wandcontactdoos aangebracht. Deze wordt aangesloten op de algemene meter. Afsluitbare brievenkasten vanuit buiten te vullen en te ledigen vanuit de entreehal. Digitaal beltableau bedienbaar vanuit de appartementen.

2) LIFTHAL VERDIEPINGEN

Vloer:	Naaldvilt.
Wanden:	Spackspuitwerk. Dagkanten liftdeur rvs (conform kleurenstaat). Pui met daarin geïntegreerd de deuren van de hoofdmeterkasten van de appartementen.
Plinten:	Witte Mdf plint.
Puien:	De puien en deuren zijn van hout op enkele posities volgens verkooptekening voorzien van glas. Deuren worden indien noodzakelijk voorzien van een deurdranger.
Plafond:	Spackspuitwerk.
Overige:	ledverlichting. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden wordt een algemene wandcontactdoos aangebracht. Deze wordt aangesloten op de algemene meter. Beldrukkers bij entreedeur van de appartementen.

3) HOOFDTRAPPENHUIS

Vloer:	De trappen worden uitgevoerd in schoonwerk prefab gewapend beton met trapbomen deels voorzien van antislip profilering. De bordessen worden in het werk gestort en afgewerkt met naaldvilt. Op de begane grond wordt de vloer tot aan de trap afgewerkt met keramische vloertegels (kleur conform kleurenstaat).
Wanden:	Spackspuitwerk.

Plinten:	Op begane grond daar waar vloertegels worden aangebracht wordt een keramische plint hoogte 60mm aangebracht in gelijke kleur als de vloertegels. Verder worden er geen plinten toegepast.
Plafond:	Spackspuitwerk tegen plafond (onderzijde bordessen). Onderzijde trappen schoonwerk beton. Indien volgens akoestische berekeningen vereist, wordt akoestisch spuitwerk aangebracht tegen de onderzijde van de prefab trappen en/of bordessen.
Overige:	Ledverlichting aan plafond en/of wand. Trapleuningen gemoffeld in kleur (kleur conform kleurenstaat) bevestigd aan één zijde ter plaatse van de tussenwand. Volgens voorschriften van de brandweer worden de benodigde voorzieningen opgenomen.

4) GANG BIJ BERGINGEN

Vloer:	Dekvloer.
Wanden:	Betonwanden onafgewerkt, tussenwanden vellingblokken onafgewerkt.
Puizen:	Houten kozijnen, houten stompe deuren voorzien van een kunststof toplaag en blank gelakte randen (kleur conform kleurenstaat). Toegangsdeuren waar nodig voorzien van drangers.
Plafond:	Onafgewerkt beton, op eerste verdieping daar waar nodig voorzien van houtwolcement platen met isolatie.
Overige:	Led gangverlichting (zwakstroom en voorzien van bewegingsmelders) opgenomen, die is aangesloten op de algemene meter. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden worden algemene wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen worden aangesloten op de algemene meter.

5) TECHNISCHE RUIMTE + WERKKASTEN

Vloer:	Betonvloer onafgewerkt.
Wanden:	Betonwanden onafgewerkt, tussenwanden vellingblokken onafgewerkt.
Puizen:	Houten kozijnen, houten stompe deuren voorzien van kunststof toplaag en blank gelakte randen (kleur conform kleurenstaat). Toegangsdeuren waar nodig voorzien van drangers.
Plafond:	Onafgewerkt beton, daar waar nodig voorzien van isolatie met houtwolcement platen.
Overige:	Ledverlichting opgenomen, die is aangesloten op de algemene meter. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden worden algemene wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen worden aangesloten op de algemene meter.

AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN PER VERTREK

1) ENTREE

Vloer:	Zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Spackspuitwerk wit.
Elektrische installatie:	Conform verkooptekening.

2) TOILET

Vloer:	Zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met vloertegels conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design).
Wanden:	Wandtegels conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design) daarboven spackspuitwerk.
Plafond:	Spackspuitwerk wit.

Sanitair:	Conform verkooptekening en de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design).
Elektrische installatie:	Conform verkooptekening.
Mechanische ventilatie:	Afzuigventiel ten behoeve van de balansventilatie conform verkooptekening en voorschriften.

3) WOONKAMER/ KEUKEN

Vloer:	Zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Spackspuitwerk wit.
Vensterbanken:	Kunststeen (ter plaatse van steenachtige borstwering).
Elektrische installatie:	Conform verkooptekening (installatie t.b.v. keuken hieronder beschreven).
Mechanische ventilatie:	Inblaas- en afzuigventielen ten behoeve van de balansventilatie conform verkooptekening en voorschriften.
Aansluitpunten keuken:	2 dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad. Wandcontactdoos ten behoeve van recirculatie afzuigkap. Wandcontactdoos ten behoeve van aansluitpunt kooktoestel. Wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van aansluiting voor magnetron/ oven. Wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van aansluiting voor koelkast/ vriezer. Wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van aansluiting vaatwasser. Loze leiding voor boiler. Afvoer spoelbak. Afvoer vaatwasser. Afgedopte warmwateraansluiting ten behoeve van mengkraan. Afgedopte koudwater aansluiting ten behoeve van mengkraan.

**4) SLAAPKAMERS/OVERIGE
VERBLIJFSRUIMTEN**

Vloer:	Zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Spackspuitwerk wit.
Vensterbanken:	Kunststeen (ter plaatse van steenachtige borstwering).
Elektrische installatie:	Conform verkooptekening.
Mechanische ventilatie:	Inblaasventielen ten behoeve van de balansventilatie conform verkooptekening en voorschriften.

5) BADKAMER

Vloer:	Dekvloer voorzien van vloerverwarming, afgewerkt conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design).
Kunststeen dorpel ter plaatse van kozijn.	
Wanden:	Wandtegels conform de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design).
Plafond:	Spackspuitwerk wit.
Sanitair:	Conform verkooptekening en de beschrijving van het stijlpakket behorende bij jouw woning (Elegant, Relax of Design).
Elektrische installatie:	Conform verkooptekening.

Elektrische design
handdoekradiator.

Mechanische ventilatie: Afzuigventiel ten behoeve van de balansventilatie conform verkooptekening en voorschriften.

6) TECHNIEKRUIMTE (Type H, I en
J verdeeld over twee ruimten
conform verkooptekening)

Vloer: Zwevende dekvloer.

Wanden: Onafgewerkt.

Plafond: Spuitwerk wit.

Elektrische installatie: Conform verkooptekening.

Overige: Wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van wasmachine.
Wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van condens wasdroger.
Groepenverdeelkast.
WTW-ventilatiebox.
Afleverset warmtapwaterbereiding.
Verdeler vloerverwarming in geval deze in de technische ruimte zit.
De opstelplaats van de installaties zijn indicatief weergegeven en kunnen tijdens de werkvoorbereiding wijzigen.

Mechanische ventilatie: Afzuigventiel ten behoeve van de balansventilatie conform verkooptekening en voorschriften.

7) BINNENBERGING (indien
aanwezig)

Vloer: Zwevende dekvloer.

Wanden: Behangklaar.

Plafond: Spackspuitwerk wit.

Elektrische installatie: Conform verkooptekening.

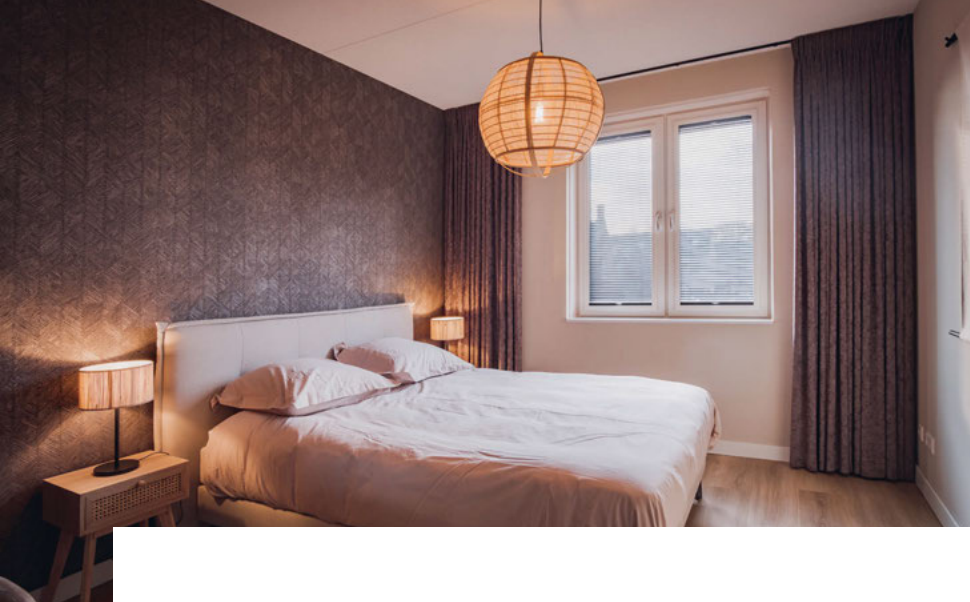
8) LOGGIA'S/BALKONS

De loggia's worden als zichtwerk uitgevoerd met borstwering en worden voorzien van betonnen draintegels. Over de borstwering zijn metalen relingen voorzien.

De uit de gevel stekende balkons zijn opgebouwd uit stalen profielen in verzinkte en gecoate uitvoering. Binnen deze stalen profielen wordt een afdekking van een gecoate staalplaat met dakbedekking aangebracht waaroverheen composiet vlonderdelen worden aangebracht. De balkons worden voorzien van glazen balustrades. Daar waar een balkon gemeenschappelijk is met een naastgelegen appartement, wordt op de grens een privacy scherm geplaatst bestaande uit een metalen frame met gehard melkglas vulling.

Stalen balkons hebben andere eigenschappen dan betonnen balkons. Doordat deze lichter van gewicht zijn zou het kunnen zijn dat er door wind of bij het Lopen op de balkons, trillingen optreden. Dit zijn echter trillingen die veroorzaakt worden door de materiaaleigenschap van staal en hebben geen invloed op de veiligheid of stevigheid van de balkons.





WUIJTS VAN HUIS NAAR THUIS

Er komt tijdens een nieuwbouwproces zoveel op je af dat het soms moeilijk is het overzicht te bewaren. Naast een keuken en sanitair moeten allerlei zaken gekozen en uitgezocht worden. Dat geldt zeker voor de afwerking van je appartement. Vloeren, wanden, gordijnen, noem maar op.



Wuijts Wooncomfort van Aanhuis uit Tilburg heeft voor elk type appartement een basisvoorstel gemaakt. Zo kunnen ze je volledig ontforgen door het stuc-, behang- of schilderwerk, het leggen van de vloeren en het ophangen van de raambekleding voor je uit te voeren. Het basisvoorstel geeft je alvast een prijsindicatie, deze zijn te downloaden van de website [Fabriekskwartier](https://www.fabriekskwartier.nl).



NEW
CHIC





MODERN STRAK





INDUSTRIEEL STOER





JAPANDI STRAK



CACHET
BY HOLLAND H&K



CONTACT VERKOOPTTEAM

Heb je vragen over het actuele aanbod van Fabriekswartier? Of heb je andere vragen, neem gerust even contact op met ons verkoopteam. Wij helpen je graag verder!

De Bont makelaardij

Willem de Rijkestraat 6
5046 LS Tilburg
Tel: 013 - 580 18 67
info@debontmakelaardij.nl

KIN Makelaars Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE Tilburg
Tel: 013 - 533 9339
tilburg@kinmakelaars.nl

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde illustraties, foto's en plattegronden zijn impressies. Zet- en drukfouten voorbehouden.

© Copyright 2023. Niets uit dit magazine mag gebruikt en/of vermenigvuldigd worden zonder voorafgaande toestemming van Triborgh gebiedsontwikkeling.

**WHAT ARE
YOU
LOOKING AT?**



Triborgh.
gebiedsontwikkeling

Een ontwikkeling van:
Triborgh gebiedsontwikkeling
Kempenaarplaats 14
5017 DX Tilburg
T: 013 - 577 25 40
E: info@fabriekskwartier.nl
E: info@triborgh.nl